

Germany-Düsseldorf: Technical services
OJ S 144/2021 28/07/2021
Contract notice
Services

Legal Basis:
Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Postal address: Mercedesstr. 12
Town: Düsseldorf
NUTS code: DEA11 Düsseldorf, Kreisfreie Stadt
Postal code: 40470
Country: Germany
Contact person: Vergabemarktplatz NRW
E-mail: z.einkauf@blb.nrw.de
Telephone: +49 21161700-0
Internet address(es):
Main address: <http://evergabe.blb.nrw.de>
Address of the buyer profile: <http://evergabe.blb.nrw.de>

I.3. Communication

The procurement documents are available for unrestricted and full direct access, free of charge, at: <https://evergabe.blb.nrw.de/Vergabe/notice/CXPUYYNYJU4/documents>
Additional information can be obtained from the abovementioned address
Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <https://evergabe.blb.nrw.de/Vergabe/notice/CXPUYYNYJU4>

I.4. Type of the contracting authority

Other type: teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen

I.5. Main activity

Other activity: Immobilien

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement

II.1.1. Title

TFM Plus/NL Münster/PP Gelsenkirchen/100-21-00053
Reference number: 100-21-00053

II.1.2. Main CPV code

71356000 Technical services

II.1.3. Type of contract

Services

II.1.4. Short description

Mit dem TFM+ Modell sollen umfassende Leistungen des technischen Facility Managements, d. h. der Instandsetzung und Instandhaltung, des Energieverbrauchsmengenmanagements sowie der Objektbetreuung und -dokumentation auf einen privaten Auftragnehmer (AN) übertragen werden.

Der BLB NRW (Auftraggeber, AG) strebt mit dem TFM+ Modell und der Übertragung umfangreicher Leistungen der Koordination, Steuerung und Realisierung auf einen einzelnen Vertragspartner u. a. folgende Ziele an:

- Abbau des bestehenden Instandsetzungsbedarfs,
 - Erhöhung der Gebäudequalität,
 - Sicherung der Kundenzufriedenheit,
 - wirtschaftliche Projektrealisierung durch die Einbindung privatwirtschaftlichen Know-Hows.
- Gegenstand der Leistungserbringung sind dabei die folgenden Objekte bzw.

Wirtschaftseinheiten (WE):

- Polizeipräsidium Gelsenkirchen (WE 1458).

II.1.5. Estimated total value

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

II.2. Description

II.2.2. Additional CPV code(s)

79993000 Building and facilities management services, 45000000 Construction work, 45113000 Siteworks, 45200000 Works for complete or part construction and civil engineering work, 45210000 Building construction work, 45223000 Structures construction work, 45400000 Building completion work, 45453000 Overhaul and refurbishment work, 45454100 Restoration work, 50000000 Repair and maintenance services, 50700000 Repair and maintenance services of building installations, 50800000 Miscellaneous repair and maintenance services, 70000000 Real estate services, 70332300 Industrial property services, 71315400 Building-inspection services, 71631300 Technical building-inspection services, 71700000 Monitoring and control services, 71730000 Industrial inspection services, 79993000 Building and facilities management services, 98341130 Janitorial services, 98341140 Caretaker services, 45453000 Overhaul and refurbishment work

II.2.3. Place of performance

NUTS code: DEA32 Gelsenkirchen, Kreisfreie Stadt

Main site or place of performance: PP Gelsenkirchen Rathausplatz 4 45894 Gelsenkirchen

II.2.4. Description of the procurement

Leistungen des Technischen Facility Managements:

Der Auftragnehmer hat die Leistungen des Technischen Facility- bzw. Gebäudemanagements für einen Zeitraum von 10 Jahren zu übernehmen. Das schließt die folgenden Leistungen ein:

- Objektführung:
- Objektleitung,
- Fremdfirmenkoordination,
- Gewährleistungsverfolgung,
- Berichtswesen:
- Betriebsführung,
- Stellung von Betriebsbeauftragten,
- Objektbegehung und Verkehrssicherung,

- Energiemanagement und -controlling,
- Wartung, Inspektionen und Sachkundigenprüfungen,
- Sachverständigenprüfungen,
- Durchführung von Maßnahmen:
 - Instandsetzungen und Komplettaustausch von Bauteilen,
 - Schönheitsreparaturen (Abrufleistung),
 - Modernisierungsmaßnahmen (optionale Leistung),
 - Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Immobilien (optionale Leistung),
 - Verbesserungen und Modernisierungen, die bei Vertragsschluss nicht erkennbar waren,
- Störfall-/Notfallmanagement/Entgegennahme von Mängeln,
- Beseitigung von Vandalismusschäden,
- Personenbefreiung,
- Erstellung und Pflege BIM-Modell (optionale Leistung),
- Ansprechpartner/Rufbereitschaft.

Die Leistungen des Technischen Facility Managements können Verbesserungs- und Modernisierungsleistungen enthalten.

Dem AN werden die Leistungen auf Basis der mit den Vergabeunterlagen (Angebotsaufforderung) übergebenen Bestandsdokumentation übertragen. Darüber hinaus erhält er die Möglichkeit, die Liegenschaften zu begehen und vom AG im Rahmen des Vergabeverfahrens weitergehende Untersuchungen zu verlangen.

Risiken, die der AN aufgrund der Ausschreibungsunterlagen und der dargestellten Möglichkeiten des AN vor Vertragsabschluss als sachkundiger Dritter nicht hätte erkennen können, so insbesondere Risiken aus nicht vorhersehbaren Vorgaben der zuständigen Denkmalschutzbehörde, trägt der AG.

Mit den vollständigen Vergabeunterlagen erhält der Bieter eine bauteilbezogene Einordnung des Objektes in Zustandsklassen:

- Zustandsklasse 1: Erforderlicher Zustand,
- Zustandsklasse 2: Leichter Mangel,
- Zustandsklasse 3: Mittlerer Mangel,
- Zustandsklasse 4: Gravierender Mangel.

Die Zustandsklassen bilden sowohl die Basis der Leistungsdefinition (Verbesserung auf Zustandsklasse 1 innerhalb eines vom AG vorgegebenen Zeitraumes) als auch des Malus-Systems (Nicht-Einhaltung von Reaktions- und Behebungszeiten bei Verschlechterungen). Schönheitsreparaturen sind vom AN als Abrufleistungen auf Basis des EP-Kataloges des Standardleistungsbuches anzubieten.

Versorgungsverträge werden durch den AG abgeschlossen. Im TFM+ Vertrag ist eine Verbrauchsmengengarantie dahingehend vorgesehen, dass der AN Mehrverbräuche im Vergleich zu den durchschnittlichen Verbrauchsmengen der Vorjahre vertreten muss. Sind energetische Maßnahmen vorgesehen, kann der AN eine Einspargarantie anbieten. Zur Umsetzung des Energiemanagementkonzeptes kann die Einrichtung von weiteren Zählern erforderlich werden. Der Leistungsumfang kann zudem die Installation von Photovoltaik-Anlagen enthalten.

Der AG überträgt dem AN die Betreiberverantwortung für die Gebäude, Gebäudeteile und Grundstücksflächen einschl. der in der Funktionalen Leistungsbeschreibung aufgeführten technischen Anlagen und ggf. sonstiger Bestandteile, soweit die davon umfassten Pflichten nicht ausdrücklich beim AG verbleiben. Die Betreiberpflichten bestimmen sich nach der Richtlinie 190 des Deutschen Verbandes für Facility Management (GEFMA 190). Demgemäß betrachten die Parteien als Verantwortung des AN die Verpflichtung und Berechtigung des AN, zum Zwecke der Erfüllung seiner Aufgaben selbstständig zu handeln.

Der AN trägt für das Vertragsobjekt die Verkehrssicherungspflicht, soweit nicht der AG im Kontext der Beauftragung Dritter, z. B. für die Durchführung von Reinigungsleistungen, die Verkehrssicherungspflicht wieder übernommen hat.
Für weitere Informationen wird auf die Anlagen verwiesen.

II.2.5. Award criteria

Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

II.2.6. Estimated value

II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system

Start: 01/11/2022 End: 31/10/2032

This contract is subject to renewal: no

II.2.9. Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged minimum number: 3 Maximum number: 5 Objective criteria for choosing the limited number of candidates:

Die fristgerecht und vollständig eingegangenen Teilnahmeanträge werden anhand der in der Anlage 0.4 beigefügten „Bewertungsmatrix Teilnahmewettbewerb“ gewertet. Bewertet werden hierbei die gem. Ziff. III.1.2) und III.1.3) der EU-Bekanntmachung einzureichenden Nachweise und Erklärungen. Der AG wird auf Grundlage der Wertung und der hierauf basierenden Wertungsreihenfolge die geeignetsten Bewerber zur Angebotsabgabe für die 1.

Angebotsrunde auffordern. Der AG wird mindestens drei und maximal 5 Bewerber auffordern. Die Leistungsbereiche zur Umsetzung des Projektes gehen mit unterschiedlicher Gewichtung in die Bewertung der Teilnahmeanträge ein:

I) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit: 20 %,

II) Technische Leistungsfähigkeit: 80 %.

Weitere Einzelheiten, insbesondere die Unterkriterien zu den zuvor genannten Hauptkriterien und die prozentuale Wertung der einzelnen Kriterien, enthalten die Formblätter (Anlagenkonvolut 0.3) und die Bewertungsmatrix (Anlage 0.4).

Weiteres siehe Verfahrensbrief und dessen Anlagen.

II.2.10. Information about variants

Variants will be accepted: no

II.2.11. Information about options

Options: no

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds: no

II.2.14. Additional information

Den Vergabeunterlagen ist ein Inhaltsverzeichnis der Ausschreibungsunterlagen beigefügt (siehe Anlage 0.8 „Inhaltsverzeichnis Verdingungsunterlagen“). In der Anlage sind alle Unterlagen aufgeführt, die den Bietern zur Verfügung gestellt werden. Der Bieter hat die Vollständigkeit zu prüfen und das Fehlen von Unterlagen der Vergabestelle unverzüglich mitzuteilen.

Im Inhaltsverzeichnis ist darüber hinaus gekennzeichnet, welche Unterlagen den Unternehmen im Teilnahmewettbewerb zur Verfügung gestellt werden. Das initial bereitgestellte Unterlagenpaket enthält die Inhaltsverzeichnisse des Vertrages sowie der übergeordneten und der standortspezifischen Funktionalen Leistungsbeschreibung. Die in der

Unterlage 0.8 Inhaltsverzeichnis Vergabeunterlagen entsprechend gekennzeichneten Dokumente werden den Bewerbern aus Gründen der Vertraulichkeit und Sicherheit im Teilnahmewettbewerb erst nach Übersendung der unterzeichneten Vertraulichkeitserklärung (Anlage 0.7 „Vertraulichkeitserklärung“) zur Verfügung gestellt. Die Unterlage ist dem AG während des Teilnahmewettbewerbes über das Kommunikationsportal der Vergabeplattform zu übersenden.

Für Bieterfragen ist die Anlage 6.7_Formular Bieterfragenkatalog zu verwenden.

Kündigungsmöglichkeiten des AG:

Dem AG steht das Recht zur vollständigen oder teilweisen Kündigung dieses Vertrages jeweils 4 Jahre nach Vertragsbeginn und 8 Jahre nach Vertragsbeginn unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zu. Eine Teilkündigung ist zulässig, soweit sie sich auf die vertraglichen Leistungen für ein oder mehrere ganze Gebäude erstreckt.

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions for participation

III.1.1. Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers

List and brief description of conditions:

Berufs- oder Handelsregistrauszug, nicht älter als sechs Monate (Bewerber und deren Nachunternehmer)

Nachweis über das Bestehen einer Betriebs-/Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen:

Personen- und Sachschäden 5 Mio. EUR bei einem in der EU zugelassenen

Haftpflichtversicherer oder Kreditinstitut. Mit dem Teilnahmeantrag kann der Bewerber zum Nachweis seiner Versicherungswürdigkeit auch die schriftliche Erklärung eines Versicherers vorlegen, in der bestätigt wird, im Auftragsfall die ausgeschriebenen Leistungen mit den o. g. Mindestdeckungssummen zu versichern.

III.1.2. Economic and financial standing

List and brief description of selection criteria:

Durchschnittlicher Jahresumsatz der letzten 3 Geschäftsjahre:

- durchschnittlicher Jahresumsatz aus den letzten 3 Geschäftsjahren (2018, 2019, 2020) für die Bereiche Instandhaltung, Objektführung, Not- und Störfallmanagement,
- der Jahresumsatz (netto) wird aus dem Durchschnitt der letzten 3 Geschäftsjahre errechnet,
- je nach durchschnittlichem Jahresumsatz erfolgt eine unterschiedliche Gewichtung gemäß Bewertungsmatrix.

Mindestbedingung: Es wird ein durchschnittlicher Jahresumsatz von mind. 700 000 EUR (netto) gefordert.

Minimum level(s) of standards possibly required:

Es wird ein durchschnittlicher Jahresumsatz für die Bereiche Instandhaltung, Objektführung, Not- und Störfallmanagement von mind. 700 000 EUR (netto) gefordert.

III.1.3. Technical and professional ability

List and brief description of selection criteria:

1.2.1. Instandhaltung (Wartung/Inspektion/Instandsetzung), 1.2.2 Objektmanagement und

1.2.3 Not- und Störfallmanagement:

- es werden nur Referenzen gewertet, bei denen der Vertrag auf mind. 3 Jahre geschlossen wurde. Die Leistungen müssen bis zum Fristende des Teilnahmewettbewerbs mindestens seit 6 Monaten erbracht worden sein,

- sofern die Leistungserbringung bereits abgeschlossen ist, muss die Leistung für mind. 3 Jahre erbracht worden sein und das Ende der Leistungserbringung darf nicht mehr als 3 Jahre (Stichtag ist der Tag der Veröffentlichung der Bekanntmachung) zurück liegen,
- bezüglich der BGF bestehen Mindestanforderungen, die der Bewertungsmatrix zu entnehmen sind,
- die Bewertung der Leistungselemente ist in Kategorien untergliedert. Je nach Kategorie erfolgt eine unterschiedliche Gewichtung. Die Definition der Kategorien ist der Bewertungsmatrix zu entnehmen,
- für jede Referenz ist ein Referenzschreiben des Auftraggebers sowie eine Projektbeschreibung beizufügen.

1.2.4. Vergleichbare Projektstrukturen:

- es werden nur Referenzen gewertet, bei denen der Vertrag auf mind. 3 Jahre geschlossen wurde. Die Leistungen müssen bis zum Fristende des Teilnahmewettbewerbs mindestens seit 6 Monaten erbracht worden sein und mindestens die Leistungen der Instandhaltung [Wartung /Inspektion/Instandsetzung], der Objektführung und des Not- und Störfallmanagements umfassen,
- sofern die Leistungserbringung bereits abgeschlossen ist, muss die Leistung für mind. 3 Jahre erbracht worden sein und das Ende der Leistungserbringung darf nicht mehr als 3 Jahre (Stichtag ist der Tag der Veröffentlichung der Bekanntmachung) zurück liegen,
- bezüglich der BGF bestehen Mindestanforderungen, die der Bewertungsmatrix zu entnehmen sind,
- die Bewertung der Leistungselemente ist in Kategorien untergliedert. Je nach Kategorie erfolgt eine unterschiedliche Gewichtung. Die Definition der Kategorien ist der Bewertungsmatrix zu entnehmen,
- für jede Referenz ist ein Referenzschreiben des Auftraggebers sowie eine Projektbeschreibung beizufügen,
- das Kriterium stellt keine Mindestbedingung dar.

Weiteres siehe Verfahrensbrief

Minimum level(s) of standards possibly required:

- Verpflichtungserklärung der Nachunternehmer, soweit sich ein Bewerber auf die Leistungsfähigkeit von Nachunternehmern beruft. (vgl. Formulare).
- Es muss mindestens eine wertbare Referenz für die Instandhaltung (Wartung/Inspektion /Instandsetzung), Objektmanagement und Not- und Störfallmanagemententsprechend der oben formulierten Kriterien eingereicht werden.

III.2. Conditions related to the contract

III.2.2. Contract performance conditions

Wird der Auftrag einer Bieter- bzw. Bergwerbergemeinschaft erteilt, so ist diese in eine gesamtschuldnerisch haftende Arbeitsgemeinschaft mit bevollmächtigtem Vertreter zu überführen.

Section IV: Procedure

IV.1. Description

IV.1.1. Type of procedure

Competitive procedure with negotiation

IV.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

The procurement involves the establishment of a framework agreement

Framework agreement with a single operator

In the case of framework agreements, provide justification for any duration exceeding 4 years:

Begründung für die lange Laufzeit ist nach § 21 (6) VgV die Integration größerer Instandsetzungsmaßnahmen, auch im Sinne von energetischen Maßnahmen, zur Reduktion des Instandhaltungsbedarfes im BLB NRW. Zudem wurde im Rahmen der Konzeptionierung eine Markterkundung mit potentiellen Dienstleistern durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine Vertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren für den Markt attraktiv ist.

IV.1.4. Information about reduction of the number of solutions or tenders during negotiation or dialogue

Recourse to staged procedure to gradually reduce the number of solutions to be discussed or tenders to be negotiated

IV.1.5. Information about negotiation

The contracting authority reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without conducting negotiations

IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

IV.2. Administrative information

IV.2.2. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

Date: 26/08/2021 Local time: 12:00

IV.2.3. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates

Date: 30/09/2021

IV.2.4. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted

German

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: no

VI.3. Additional information

Wird der Auftrag einer Bieter- bzw. Bewerbergemeinschaft erteilt, so ist diese in eine gesamtschuldnerisch haftende Arbeitsgemeinschaft mit bevollmächtigtem Vertreter zu überführen.

Bei Bewerbergemeinschaften hat jedes Mitglied die gemäß den Vorgaben des Bewerberbogens vom Bewerber geforderten Erklärungen und Nachweise jeweils für sich vorzulegen. Der Bewerber oder Bieter muss ein Unternehmen, das ein entsprechendes Eignungskriterium nicht erfüllt oder bei dem zwingende Ausschlussgründe nach § 123 oder fakultative Ausschlussgründe nach § 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen vorliegen, nach schriftlicher Anforderung ersetzen.

Bekanntmachungs-ID: CXPUYYNYJU4

VI.4. Procedures for review

VI.4.1.

Review body

Official name: Vergabekammer Rheinland c/o Bezirksregierung Köln

Postal address: Zeughausstraße 2-10

Town: Köln

Postal code: 50667

Country: Germany

VI.4.3. Review procedure

Precise information on deadline(s) for review procedures:

Der öffentliche Auftraggeber weist darauf hin, dass gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB ein Nachprüfungsantrag vor der o. g. Vergabekammer unzulässig ist, soweit

- 1) der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt,
- 2) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
- 3) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
- 4) mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Auf die prozessualen Vorschriften der §§ 160 ff. GWB wird außerdem hingewiesen.

VI.4.4. Service from which information about the review procedure may be obtained

Official name: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Justizariat

Postal address: Mercedesstr. 12

Town: Düsseldorf

Postal code: 40470

Country: Germany

Fax: +49 21161700174

VI.5. Date of dispatch of this notice

23/07/2021