

Germany – Construction work – Veräußerungsverfahren Mörikestraße 55 Neuhausen auf den Fildern**OJ S 146/2024 29/07/2024****Contract or concession notice – standard regime****Works**

1. Buyer**1.1. Buyer**

Official name: GemeindeNeuhausen auf den Fildern

Email: christine.marquardt@kohlergrohe.de

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure**2.1. Procedure**

Title: Veräußerungsverfahren Mörikestraße 55 Neuhausen auf den Fildern

Description: Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt, ein Grundstück im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Neuhausen a. d. F. mit einer Gesamtfläche von 21.376m² im Zuge eines Veräußerungsverfahrens zu einem Mindestkaufpreis zu veräußern. Das Grundstück liegt südlich der Mörikestraße und ist mit einem Lagergebäude mit 2-geschossigem Verwaltungsanbau bebaut. /// Für das Grundstück im Gewerbegebiet soll ein Käufer gefunden werden und mit einem qualitätsvollen und standortbezogenen Konzept eine nachhaltige und für die örtliche Wirtschaft bedeutende Weiterentwicklung des Grundstücks verfolgt werden. /// Ziel ist es im Folgenden, für das Grundstück ein plausibles Konzept zu entwickeln, das die städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. /// Der Kaufinteressent bewirbt sich mit einem Architekten. Die Auswahl des Teams erfolgt anhand festgelegter Kriterien, die im weiteren Verfahren umgesetzt werden müssen. Voraussetzung ist die Einhaltung des Mindestkaufpreises und die Verpflichtung, innerhalb eines festgelegten Zeitraumes auf dem Grundstück eine Bebauung zu errichten oder die bestehende Lagerhalle zu erhalten. Es werden maximal 10 Teams ausgewählt. Sollten sich mehr als 10 Bewerbende qualifizieren, werden die 10 Bewerbenden, die zugelassen wurden, gelost. In der weiteren Ausarbeitung des Angebotes werden unter anderem Aussagen zum Konzept zur geplanten Ausführung des Vorhabens erwartet. /// Die Vorgaben des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung) sind grundsätzlich einzuhalten, jedoch sind entwurfsbedingte geringfügige Änderungen möglich. ///

Procedure identifier: 63a609eb-02a6-4c9b-b080-6e6591ab1013

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Additional classification (cpv): 70122200 Land purchase services

2.1.2. Place of performance

Postal address: Mörikestraße 55

Town: Neuhausen auf den Fildern

Postcode: 73765

Country subdivision (NUTS): Esslingen (DE113)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: Kauf von Grundstücken (CPV-Code 70122200) im Rahmen des Veräußerungsverfahrens zum Erwerb eines Grundstücks in Neuhausen auf den Fildern zu einem Mindestkaufpreis und Verpflichtung zur Finanzierung, Planung und Errichtung eines neuen Gebäudes oder zum Bestandserhalt. /// Es findet kein förmliches Vergabeverfahren nach §§ 97ff. GWB statt. Die Auswahlentscheidung, wer das Grundstück erwerben kann, wird transparent und diskriminierungsfrei durchgeführt. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde ein Verfahrenskonzept entwickelt, welches von der Struktur her einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb ähnelt. /// Das Veräußerungsverfahren zur Auswahl der Bewerberteams ist kein Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des GWB, der VgV und des 2. Abschnitts der VOB/A. Nur aus technischen Gründen wurde das Verfahren als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb angelegt, obwohl es nicht als solches durchgeführt wird.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vob-a-eu - Das Veräußerungsverfahren zur Auswahl der Bewerberteams ist kein Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des GWB, der VgV und des 2. Abschnitts der VOB/A. Nur aus technischen Gründen wurde das Verfahren als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb angelegt, obwohl es nicht als solches durchgeführt wird.

2.1.6. Grounds for exclusion

Guilty of grave professional misconduct: Die nachfolgenden Eigenerklärungen sind vom Kaufinteressenten und vom Architekten (von allen Mitgliedern des Teams) abzugeben: - Eigenerklärung, dass die vorgegebene berufliche Qualifikation vorliegt. /// - Eigenerklärung, dass keine Ausschlusskriterien nach dem GWB in § 123 und § 124 vorliegen. /// Falls Einzelziffern nach § 124 vorliegen, sind diese mit Angabe, Erläuterungen und Nachweisen der Bewerbererklärung als Anlage beizufügen. /// - Eigenerklärung, dass die Vorgaben des öffentlichen Auftraggebers zur Eignung erfüllt werden. Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien, wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit und techn. / berufliche Leistungsfähigkeit, für die qualitative Auswahl. - Eigenerklärung Verbot Beteiligung russischer Unternehmen. /// Der öffentliche Auftraggeber kann den Bewerber auffordern, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise nachzureichen.

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Veräußerungsverfahren zum Erwerb eines Grundstücks in Neuhausen auf den Fildern zu einem Mindestkaufpreis und Verpflichtung zur Finanzierung, Planung und Errichtung eines neuen Gebäudes oder zum Bestandserhalt.

Description: Die Gemeinde Neuhausen beabsichtigt, ein Grundstück im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Neuhausen a. d. F. mit einer Gesamtfläche von 21.376m² im Zuge eines Veräußerungsverfahrens zu einem Mindestkaufpreis zu veräußern. /// Das Grundstück liegt südlich der Mörikestraße und ist mit einem Lagergebäude mit 2-geschossigem Verwaltungsanbau bebaut. Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet in Neuhausen a. d. Fildern. Das sich auf dem Grundstück befindliche Gebäude kann erhalten oder abgerissen und durch eine mindestens eingeschossige Bebauung ersetzt werden. Im Falle eines

Neubaus im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, soll das Grundstück adäquat grundsätzlich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung) ausgenutzt werden und einen Beitrag zur Belebung des Gebietes leisten. Der Satzungsbeschluss soll erst nach dem Verfahren gefasst werden, so dass geringfügige Änderungen / städtebauliche Anforderungen aus dem Entwurf berücksichtigt werden können. /// Die Nutzung des Grundstücks wird im Bebauungsplan festgelegt. Die Qualität und Plausibilität des Entwicklungskonzeptes mit dem baulichen Erscheinungsbild werden im Verfahren bewertet. Darüber hinaus wird die Höhe des Kaufpreises, die Aspekte der Nachhaltigkeit, die Bedeutung für die örtliche Wirtschaft mit der Höhe der zu erwartenden Gewerbesteuer (des gesamten Unternehmens am Standort) und die Änderungswünsche am Vertrag bewertet. /// Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Neuhausen. Momentan ist die auf dem Grundstück angeordnete Lagerhalle vermietet. Der Mietvertrag endet am 31.12.2024. /// Aufgrund einer langjährigen Nutzung durch eine Kfz-Werkstatt mit Montagegrube und einer Waschhalle sowie einer Eigenverbrauchstankstelle ist das Grundstück als altlastenverdächtige Fläche vermerkt. Das Grundstück ist als „B-Fläche“ mit „Belassen-Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. /// Die bestehende Lagerhalle ist eine Produktionshalle in Skelettbauweise mit Metallfassade und zahlreichen Rolltoren mit einem zweigeschossigen Anbau in Massivbauweise. Das Gebäude ist vermutlich 1975 entstanden und 2003 umgebaut worden und wird mit einer BGF von 15.214,46m² angegeben. /// Um die Halle befinden sich asphaltierte, teilweise mit Rasensteinen belegte Fahrt- und Wendewege für LKW's und KFZ-Stellplätze im Süden, die momentan teilweise als Lagerfläche genutzt werden. Das Gelände wird von Drahtzäunen, Hecken und Büschen umschlossen. /// Geplant ist die Veräußerung des Grundstücks zu einem Mindestpreis. Der Kaufinteressent bewirbt sich mit einem Architekten. Die Auswahl des Teams erfolgt anhand festgelegter Kriterien, die im weiteren Verfahren umgesetzt werden müssen. Voraussetzung ist die Einhaltung des Mindestkaufpreises und die Verpflichtung, innerhalb eines festgelegten Zeitraumes auf dem Grundstück eine Bebauung zu errichten oder die bestehende Lagerhalle zu erhalten. /// In der weiteren Ausarbeitung des Angebotes werden Aussagen zur Höhe des Kaufpreises, Zusagen zu Nachhaltigkeitsaspekten (z.B. energetischer Standard, Einsatz von regenerativen Energien und regenerativen Baustoffen, Nachhaltigkeit in den Freianlagen etc.), die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes mit Skizze (bauliche Qualität, mit Erscheinungsbild, z.B. Fassade), Aussagen zur Bedeutung für die örtliche Wirtschaft/Gewerbesteuer (des gesamten Unternehmens am Standort) und gewünschte Änderungen am Vertrag erwartet. Die Vorgaben des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet Mörikestraße – 3. Änderung) sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige entwurfsbedingte Anpassungen sind jedoch möglich. /// Zusammenfassung zum Ablauf des Verfahrens: Stufe 1: Bewerbung durch Kaufinteressenten mit Architekten /// Stufe 2: Angebot mit Konzeptbeitrag durch Werbeteams /// Stufe 3: Verhandlungen mit mindestens einem Kaufinteressenten /// Stufe 4: Entscheidung durch Gremium und anschließender Beschluss /// Stufe 5: Beurkundung Kaufvertrag ///

Internal identifier: E53329422

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Additional classification (cpv): 70122200 Land purchase services

5.1.2. Place of performance

Postal address: Mörikestraße 55

Town: Neuhausen auf den Fildern

Postcode: 73765

Country subdivision (NUTS): Esslingen (DE113)

Country: Germany

5.1.6. General information

Reserved participation: Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): no

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): no

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Criterion:

Type: Economic and financial standing

Name: Nachweis wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Kaufinteressenten

Description: - Allgemeine Angaben zum Unternehmen /// - Struktureller Aufbau des Unternehmens /// - Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut /// - Angabe des Umsatzes in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren /// Möglicherweise geforderte Mindeststandards: Alle Eignungskriterien müssen vollständig erfüllt sein.

Use of this criterion: Used

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion:

Type: Suitability to pursue the professional activity

Name: Nachweis Architekt*in: Die Erbringung der Dienstleistung ist einem besonderen Berufsstand vorbehalten. Verweis auf die einschlägige Rechts- oder Verwaltungsvorschrift.

Description: Der Architekt / die Architektin im Team mit dem Kaufinteressenten hat einen Nachweis der beruflichen Qualifikation als Eigenerklärung auszufüllen. Teilnahmeberechtigt sind natürliche, bzw. juristische Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zum Tage der Bekanntmachung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt*in berechtigt sind. /// Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die entsprechende fachliche Anforderung, wer über ein Diplom-, Master- Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005 /36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Use of this criterion: Used

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion:

Type: Other

Name: Zusagen zur Einhaltung weiterer Mindestanforderungen für die Projektrealisierung.

Description: Es werden im Rahmen der verbindlichen Bewerbung folgende Zusagen des Bewerbers / der Bewerberin als Mindestvoraussetzung erwartet: - Erwerb zum festgesetzten Mindest-Kaufpreis von 9,5 Mio € - Einhaltung der folgenden Festsetzungen der Bauverpflichtung oder Bestandserhalt. Bis spätestens 31.12.2028 müssen mindestens 75 %

der Grundstücksfläche (Flst. 3900 mit 21376 m² Gesamtfläche) mit mindestens einem eingeschossigen Gebäude überbaut oder das bestehende Lagergebäude erhalten werden (zulässige GRZ 0,8). Gesamtfläche: 21.376 m² 75% Fläche: 16.032 m² /// Die Zusagen werden zum Gegenstand des Kaufvertrages, die im Anschluss an dieses Verfahren zwischen der Gemeinde Neuhausen und des Bewerbers/der Bewerberin abgeschlossen wird.

Use of this criterion: Used

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 10

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

The buyer reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without any further negotiations

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Description: Kaufpreis - Es wird ein Mindestkaufpreis von 9,5 Mio € festgelegt. Ein höherer Kaufpreis wird im Angebot höher bewertet.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 40,00

Criterion:

Type: Quality

Description: Nachhaltigkeit - Energieeffizienz / Freianlagen. Gefordert wird ein Effizienzgebäude mind. 55 EE-Standard und nachhaltig geplante Freianlagen (Umgang mit Regenwasser, Versiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen...). Ein besserer Standard wird höher bewertet Die Berücksichtigung weiterer Nachhaltigkeitsaspekte, wie die Erläuterung und Darstellung von Beispielen zum Gebäudeerhalt oder Materialverwendung, Begrünung etc. wird höher bewertet.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 15,00

Criterion:

Type: Quality

Description: Qualität des Konzeptes - Plausibilität / Qualität des Nutzungskonzeptes. Bauliche Qualität (Erscheinungsbild, z.B. Fassade). Das Nutzungskonzept soll in Form einer Zeichnung skizzenhaft in einem Lageplan und in mindestens einer Ansicht dargestellt werden.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 15,00

Criterion:

Type: Quality

Description: Wirtschaft - Gewerbesteuer - Bedeutung des Vorhabens für die örtliche Wirtschaft / erwartete Gewerbesteuer. Es soll die Bedeutung des Vorhabens für die Wirtschaft der Gemeinde Neuhausen und die damit zu erwartende Gewerbesteuer (des gesamten Unternehmens am Standort) beschrieben werden. Eine größere Bedeutung für die örtliche Wirtschaft und eine höhere zu erwartende Gewerbesteuer werden höher bewertet.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 15,00

Criterion:

Type: Quality

Description: Kaufvertrag - Änderungswünsche zum Vertrag. Es sind Änderungswünsche des in der Anlage beigelegten Kaufvertragsentwurfes der Gemeinde Neuhausen zu benennen.

Geringfügigere Änderungswünsche werden höher bewertet.

Category of award fixed criterion: Fixed value (total)

Award criterion number: 15,00

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Address of the procurement documents: <https://www.subreport.de/E53329422>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.subreport.de/E53329422>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: German

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 10/09/2024 12:00:00 (UTC+2) Eastern

European Time, Central European Summer Time

Information that can be supplemented after the submission deadline:

At the discretion of the buyer, all missing tenderer-related documents may be submitted later.

Additional information: Eine Nachforderung von Unterlagen liegt im Ermessen des Auftraggebers.

Information about public opening:

Additional information: Die für die Abgabe eines Teilnahmeantrags erforderlichen Unterlagen können mit und ohne Registrierung unter dem angegebenen Link kostenlos angesehen und heruntergeladen werden. Teilnahmeanträge sind ausschließlich elektronisch über die angegebene Vergabeplattform in Textform einzureichen. Es ist unzulässig, Teilnahmeanträge unmittelbar an die angegebene Kontaktstelle zu senden. Rückfragen müssen ebenfalls über die Bieterkommunikation der Vergabeplattform gestellt werden. Die -anonymisierten - Rückfragen und Antworten und etwaige Änderungen und Ergänzungen der Unterlagen für das Verfahren werden nur auf der Vergabeplattform zur Verfügung gestellt. Alle Interessenten müssen sich daher regelmäßig selbst unter dem angegebenen Link informieren, ob Rückfragen und Antworten, Änderungen oder Ergänzungen zur Verfügung eingestellt wurden, die dann bei der Erstellung der Teilnahmeanträge zu beachten sind. /// Formale Mindestanforderungen: - fristgerechter Eingang der Bewerbung /// - Bewerber-/Teilnahmeerklärung mit eigenhändiger, rechtsverbindlicher Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten (im Formular ist der digitale ausgeschriebene Vor- und Zuname gültig). /// - Die Eigenerklärungen sind unterschrieben abzugeben (im Formular ist der digitale ausgeschriebene Vor- und Zuname gültig). ///

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: Yes

Electronic invoicing: Allowed

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement: No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system: No dynamic purchase system

Electronic auction: no

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Trifft nicht zu

TED eSender: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: GemeindeNeuhausen auf den Fildern

Registration number: Berichtseinheit-ID 00007030

Postal address: Schlossplatz 1

Town: Neuhausen

Postcode: 73765

Country subdivision (NUTS): Esslingen (DE113)

Country: Germany

Contact point: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, Rainer Däschler, Stefan Hartmann und kohler grohe architekten (Verfahrensbetreuer), Christine Marquardt

Email: christine.marquardt@kohlergrohe.de

Telephone: +49 711 - 769 639 33

Internet address: <http://www.neuhausen-fildern.de/>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0002

Official name: Trifft nicht zu

Registration number: Trifft nicht zu

Town: Trifft nicht zu

Postcode: Trifft nicht zu

Country subdivision (NUTS): Esslingen (DE113)

Country: Germany

Email: wettbewerb@kohlergrohe.de

Telephone: +49 711 769 639 33

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0003

Official name: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registration number: 0204:994-DOEVD-83

Town: Bonn

Postcode: 53119

Country subdivision (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Country: Germany

Email: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telephone: +49228996100

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 62fd1dac-e8e1-428e-b174-e9396570afe9 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 26/07/2024 13:32:22 (UTC+2) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 455557-2024

OJ S issue number: 146/2024

Publication date: 29/07/2024