

Germany-Berlin: Houses construction work

OJ S 170/2023 05/09/2023

Contract notice

Works

Legal Basis:

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Postal address: Stefan-Heym-Platz 1

Town: Berlin

NUTS code: DE300 Berlin

Postal code: 10367

Country: Germany

Contact person: Herr Jens Bortnowsky

E-mail: vergabe@howoge.de

Telephone: +49 3054642327

Internet address(es):

Main address: <https://www.berlin.de/vergabepattform>

Address of the buyer profile: <https://www.berlin.de/vergabepattform>

I.3. Communication

The procurement documents are available for unrestricted and full direct access, free of charge, at: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/173125>

Additional information can be obtained from the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/173125>

Electronic communication requires the use of tools and devices that are not generally available. Unrestricted and full direct access to these tools and devices is possible, free of charge, at: <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/173125>

I.4. Type of the contracting authority

Other type: Landeseigenes Unternehmen

I.5. Main activity

Housing and community amenities

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement

II.1.1. Title

Generalübernehmerleistungen Bauvorhaben Joachimsthaler Straße 1

Reference number: VG-141-23

II.1.2. Main CPV code

45211300 Houses construction work

II.1.3. Type of contract

Works

II.1.4. Short description

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH plant unter dem Projektnamen „JOA“ auf dem bebauten Bestandsgrundstück der Howoge Joachimsthaler Straße 1, 3, 5, 7, Plauener Straße 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26,8, südlich Plauener Straße 16-26 im Bezirk Lichtenberg in die Errichtung zweier zusätzlicher Mehrfamilienhäuser auf der südlichen Grundstücksfläche. Eines der beiden Häuser wird teilunterkellert. Auf einem Grundstück von ca. 12.756 m², werden zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Fläche von rd. 10.300 qm BGF mit 105 Wohneinheiten entstehen. Fortsetzung siehe Pkt II.2.4

II.1.5. Estimated total value

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

II.2. Description

II.2.3. Place of performance

NUTS code: DE300 Berlin

Main site or place of performance: Berlin

II.2.4. Description of the procurement

Die Baukörper sind als Riegel entlang der Joachimsthaler Straße mit durchgängig 5 Vollgeschossen ausgebildet. Erschlossen werden die Häuser von Süden von der Joachimsthaler Straße aus. Hier liegen sechs Haupteingänge im Erdgeschoss, die jeweils einem Treppenhaus mit Aufzügen zugeordnet sind. Nördlich der Riegel entsteht im Hof eine von Bestand- und Neubaumieter nutzbare Außenanlage mit verschiedenen Spiel,- und Erholungsangeboten und Fahrradabstellanlagen. Die Attikahöhe beträgt von ca. 16 m. Die Gebäude sind ca. 66 m und 58 m lang und ca. 14 m tief. Sie sind entsprechend der BauOBl mit 50% barrierefreien Wohnungen geplant. Die vorliegende Planung sieht nach GEG 2023 und entsprechend den Förderbedingung nach BEG ein Effizienzhaus 40 mit Fernwärmeversorgung vor. Die Howoge nimmt jedoch Abstand von der Fernwärmeversorgung. Abweichend von der Planung soll ein Nur-Strom-Haus mit Wärmepumpe und PV-Anlage errichtet werden. Die erforderliche Umplanung des Energiekonzeptes, insbesondere LP3 und ggf. LP4, ist Teil der zu vergebenen Leistungen. Südlich der Neubauten ist die Neugestaltung des Straßenraums mit Gehweg, Baumpflanzungen und Senkrechtparkflächen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum geplant, welche der Erschließung durch die Feuerwehr dient. Zur Neugestaltung dieses Straßenraumes ist beabsichtigt einen Straßenbauvertrag zwischen der Howoge und dem Bezirk zu schließen. Die Regenversickerung der überbauten Flächen ist dezentral auf dem Grundstück geplant. Die benachbarte Bestandsbebauung auf dem nördlichen und östlichen Grundstücksrand befindet sich im Eigentum der Howoge. Die zu vergebenen Leistungen betreffen die schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens durch einen Generalübernehmer (AN oder GÜ) im Rahmen eines Kurz GÜ – Modells basierend auf der vom AG erstellten und AN optimierten Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Die Optimierung bezieht sich insbesondere auf die Optimierung des Energiekonzeptes.

Die Bauantragsstellung ist im November 2022 erfolgt; die Baugenehmigung nach §34 der Berliner wird noch in diesem Jahr, spätestens aber vor Aufforderung zur Abgabe indikativer Angebote, erwartet. Auf der Grundlage der vorliegenden abgeschlossenen Planungen der LPH 3; LPH 4, der Baugenehmigung sowie einzelne Leitdetails für die LPH 5 des von der HOWOGE (AG) beauftragten Generalplaners (GP), einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) und der zu führenden Verhandlungen soll ein GÜ-Vertrag mit einem Generalübernehmer (AN) geschlossen werden.

Die zu vergebenden Leistungen umfassen als Generalübernehmerleistungen alle hochbaulichen und fachtechnischen Bauleistungen zur Errichtung der Wohngebäude sowie alle erforderlichen Planungsleistungen in den betroffenen Leistungsbildern der Objektplanung, der Technischen Ausrüstung, der Tragwerksplanung und der Freianlagenplanung einschließlich aller noch erforderlichen Gutachter- und Sachverständigenleistungen (bspw. SiGeKo).

Vor der Errichtung des Bauvorhabens besteht die planerische Aufgabe des Generalübernehmers u.a. darin, auf der übergebenen Grundlage eine vollständige Ausführungsplanung zur Errichtung des Gebäudes zu erstellen und dabei den bisher erreichten Planungsstand zu optimieren.

Für das Bauvorhaben und die zu vergebenen Leistungen (KG 200-700) wird eine Kostenobergrenze von 3.300 €/qm Wohnfläche (brutto) also insgesamt 23.205.600 Mio. (brutto) vorgegeben, die unbedingt einzuhalten ist. Diese Kostenobergrenze wurde ermittelt auf der Grundlage eines festgelegten Investitionsbudgets ohne aktuelle KfW G Förderung. Dieses Investitionsbudget stellt die für die Beauftragung des GÜs maximal zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel und damit die maximal zulässige Vergütung da, die für die zu vergebenen GÜ-Leistungen versprochen und ausgegeben werden kann und darf.

Sollten alle zuschlagsfähigen Angebote die vorbezeichnete Kostenobergrenze überschreiten, wird die Vergabe wegen Unwirtschaftlichkeit aufgehoben.

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

Duration in months: 24

This contract is subject to renewal: no

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

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

Die Vergabestelle wird alle Bewerber berücksichtigen, die die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen. Soweit mehr als 5 Bewerber die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen, werden diese Bewerbungen nachfolgenden Auswahlkriterien bewertet.

Die 5 Bewerbungen mit den danach höchsten Bewertungen werden am Verhandlungsverfahren beteiligt, die übrigen Bewerbungen scheiden aus.

Maximal sind durch die Bewerber 65 Punkte zu erzielen.

Bei Punktgleichheit entscheidet der Auftraggeber nach billigem Ermessen. Dies wird anhand der nach III 1.3 Nr. 4 einzureichenden Referenzen zugunsten derjenigen Referenzen ausgeübt, welche hinsichtlich Art (Nutzungsart des Gebäudes), Umfang: (Bausumme) und Aktualität (Fertigstellungszeitpunkt) mit der zu vergebenen Leistung die höchste

Vergleichbarkeit aufweist. Eine höchste Vergleichbarkeit wird angenommen, wenn die Referenz in den Aspekten mit denjenigen der zu vergebenen Leistung übereinstimmt oder darüber hinausgeht.

1. Für jedes Referenzprojekt des Bewerbers mit Wohnnutzung, das die Mindestanforderungen gem. III.1.3 Nr. 4 erfüllt, erzielt der Bewerber 5 Punkte. Maximal sind 30 Punkte zu erzielen.
2. Die Berufserfahrung des verantwortlichen Bauleiters des Bewerbers wird wie folgt bewertet: ≥ 5 Jahre = 5 Punkte; ≥ 10 Jahre = 10 Punkte und ≥ 15 Jahre = 15 Punkte maximal.
3. Soweit der Bewerber über ein eingerichtetes Qualitätssicherungssystem verfügt, erzielt der Bewerber 5 Punkte. Soweit der Bewerber über eine Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001 oder über eine vergleichbare Zertifizierung verfügt, erzielt der Bewerber weitere 5 Punkte.
4. Die Anzahl der beim Bewerber angestellten gewerblichen Mitarbeiter wird wie folgt bewertet: ≥ 50 = 5 Punkte; ≥ 100 = 10 Punkte und ≥ 150 = 15 Punkte maximal.

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

Bauzeit: Oktober 2024- Oktober 2026

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:

Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist.

1. Eigenerklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gem. §§ 123, 124 GWB und MiLoG
2. Eigenerklärung des Bewerbers zur Eintragung in das Berufsregister oder Handelsregister seines Sitzes, § 6a EU Nr. 1 VOB/A

III.1.2. Economic and financial standing

List and brief description of selection criteria:

Die Vergabestelle behält sich vor, auf eigene Kosten Auskünfte einer Wirtschaftsauskunftei über den Bonitätsindex der Bewerber einzuholen. Die Wirtschaftsauskünfte werden von der Vergabestelle überprüft und eine eigene Bonitätsbewertung angestellt. Bei einem Bonitätsindex von größer als 3 (Überdurchschnittliches Ausfallrisiko) wird der Bewerber zur Stellungnahme und zur Nachreichung weiterer Erklärungen und Nachweise zur Begründung der Eignung, ggf. auch im Rahmen eines Aufklärungsgespräches, aufgefordert.

Die Vergabestelle behält sich auch sonst vor, weitere Unterlagen zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit abzufordern.

Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist.

3. Durch die Bewerber ist der Umsatz der letzten 3 Geschäftsjahre (2022, 2021, 2020) anzugeben, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen. Die Vergabestelle behält sich vor, weitere Unterlagen zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit abzufordern. Minimum level(s) of standards possibly required:

Zu 3.:

Es werden nur solche Bewerber zugelassen,

a.) die in dem vorgenannten Zeitraum einen mittleren Jahresumsatz mit Bauleistungen von mindestens EUR 30 Mio. ohne Umsatzsteuer nachweisen können und

b.) die in dem vorgenannten Zeitraum einen mittleren Jahresumsatz mit Planungsleistungen im Bereich Hochbau/Architektur, Technische Ausrüstung und Tragwerksplanung von insgesamt mindestens EUR 500.000 ohne Umsatzsteuer nachweisen können-

Die Anforderungen gem. 4.a) und 4.b) sind kumulativ zu erfüllen. Die Vergabestelle behält sich das Nachfordern von Nachweisen zur Glaubhaftmachung der angegebenen Umsatzerlöse vor.

III.1.3. Technical and professional ability

List and brief description of selection criteria:

Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist.

4. Referenzen Schlüsselfertigbau

Durch die Bewerber sind in den letzten 4 Jahren fertig gestellte und mit der zu vergebenden Leistung vergleichbare Referenzprojekte für die Erbringung schlüsselfertiger Bauleistungen mit Angaben zu Auftraggeber mit Kontaktdaten, Kurzbeschreibung der Leistungsinhalte, Bausumme, Anzahl der Wohneinheiten und Projektstatus nachzuweisen.

5. Referenzen für Planungsleistungen im Bereich Architektur/Objektplanung, Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung

Durch die Bewerber sind in den letzten 4 Jahren fertig gestellte und mit der zu vergebenden Leistung vergleichbare Referenzprojekte für die Erbringung von Planungsleistungen der Architektur/Objektplanung, der Technischen Ausrüstung und Tragwerksplanung mit Angaben zu Auftraggeber mit Kontaktdaten, Kurzbeschreibung der Leistungsinhalte, Anzahl der Wohneinheiten und Projektstatus nachzuweisen. Die Vergabestelle wird auch Referenzprojekte berücksichtigen, die bis zu 7 Jahre zurückliegen.

6. Angaben zur Berufserfahrung des verantwortlichen Bauleiters gem. BauO Bln

7. Angaben zu einem eingerichteten Qualitätssicherungssystem und zu einer Zertifizierung des Bewerbers gem. DIN EN ISO 9001 oder vglb.

8. Angaben zur Anzahl der beim Bewerber angestellten gewerblichen Mitarbeiter

Minimum level(s) of standards possibly required:

Zu 4:

Es werden nur solche Bewerber zugelassen, die wenigstens zwei vergleichbare Referenzprojekte mit jeweils mindestens 15 Mio. Euro Bausumme (bezogen auf die Kostengruppen 300, 400 und 500 gem. DIN 276) oder jeweils mindestens 100 Wohneinheiten nachweisen. Ein Referenzprojekt gilt als fertig gestellt, wenn die Gebäudehülle dicht ist. Als vergleichbar gelten Referenzprojekte im Neubau: (1.) mit Wohnnutzung (z. B. Mietwohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Quartiersbauten) oder (2.) Hotelnutzung sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen oder (3.) Mischnutzungen mit vorgenannten Nutzungsschwerpunkten. Als nichtvergleichbar gelten bspw. reine Büro- und Verwaltungsbauten. Bei Referenzprojekten im Hotel-, Alten- und Pflegebereich oder für Mischnutzungen gelten die Vorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten sinngemäß.

zu 5: Es werden nur solche Bewerber zugelassen, deren Referenzprojekte kumulativ die folgenden Anforderungen erfüllen:

a.) Architektur/Objektplanung

Mindestens zwei Referenzprojekte für Neubauvorhaben mit mindestens jeweils 80 Wohneinheiten. Der Bewerber muss bezogen auf das jeweilige Referenzprojekt wenigstens nachfolgende Planungsleistungen erbracht haben: Ausführungsplanung.

b.) Technische Ausrüstung

Mindestens ein Referenzprojekt für ein Neubauvorhaben mit Heizungsversorgung auf Basis erneuerbarer Energien mit mindestens jeweils 80 Wohneinheiten. Der Bewerber muss bezogen auf das jeweilige Referenzprojekt wenigstens nachfolgende Planungsleistungen erbracht haben: Entwurfsplanung Energiekonzeption mit erneuerbaren Energien, Ausführungsplanung.

c.) Tragwerksplanung

Mindestens ein Referenzprojekt für ein Neubauvorhaben mit mindestens jeweils 80 Wohneinheiten. Der Bewerber muss bezogen auf das jeweilige Referenzprojekt wenigstens nachfolgende Planungsleistungen erbracht haben: Ausführungsplanung.

Ein Referenzprojekt gilt jeweils als fertig gestellt, wenn die Gebäudehülle dicht ist. In den Bereichen Architektur/ Objektplanung und Technische Ausrüstung als vergleichbar gelten ausschließlich Referenzprojekte aus dem Wohnungswesen (z. B. Mietwohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Quartiersbauten). Als nicht vergleichbar gelten bspw. Büro- bzw. Verwaltungsgebäude, Hotelbauten, Alten- und Pflegeeinrichtungen. Die Referenzprojekte können jeweils auch bereits zu Ziffer 5 benannt worden sein.

III.2. Conditions related to the contract

III.2.2. Contract performance conditions

Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle ein Teilnahmeantragsformular zur Verfügung, das zwingend zu verwenden ist. Dies enthält für alle geforderten Erklärungen Musterformulare:

1. Bietererklärung gem. Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BAVG)
2. Erklärung zur Frauenförderung gem. § 9 BAVG
3. Erklärung Vertraulichkeit (Datenschutz)
4. Eigenerklärung EU-Sanktionen gegen Russland
5. Bietererklärung zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen in der Lieferkette

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

IV.1.5. Information about negotiation

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: 09/10/2023 Local time: 12:00

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

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

IV.2.6. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender
Tender must be valid until: 19/01/2024

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: no

VI.3. Additional information

1. Für die Bewerbung stellt die Vergabestelle die Bewerbungsunterlagen (inkl. Teilnahmeantragsformular) elektronisch auf der Vergabepattform des Landes Berlin unter <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/173125> zum Download zur Verfügung. Der darin enthaltene Teilnahmeantrag ist zwingend zu verwenden. Die Vergabestelle behält sich vor, Bewerbungen andernfalls nicht zu berücksichtigen. In jedem Falle werden interessierte Bewerber gebeten, sich auf der Vergabepattform als Bewerber mit Ihren Kontaktdaten registrieren zu lassen, damit sie gegebenenfalls über Antworten zu Bewerberfragen und Klarstellungen informiert werden können. Die Registrierung ist kostenfrei möglich.
2. Der Teilnahmeantrag ist vollständig auszufüllen, die geforderten Erklärungen und Nachweise sind vollständig abzugeben bzw. beizufügen. Die Vergabestelle wird unvollständige Teilnahmeanträge nicht berücksichtigen, wenn fehlende Erklärungen und/oder Nachweise bis zum Ablauf einer gesetzten Nachfrist nicht nachgereicht werden.
3. Der Teilnahmeantrag ist in elektronischer Form auf der Vergabepattform unter <https://www.meinauftrag.rib.de/public/DetailsByPlatformIdAndTenderId/platformId/2/tenderId/173125> einzureichen. Die Vergabestelle wird Teilnahmeanträge nicht berücksichtigen, die nicht form- und fristgerecht eingereicht werden.
4. Im Falle einer Bewerbergemeinschaft ist mit dem Teilnahmeantrag eine Erklärung aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft abzugeben, wonach diese im Auftragsfalle eine Arbeitsgemeinschaft mit gesamtschuldnerischer Haftung gründen. Die Erklärung hat zudem ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft zur Durchführung des Vergabeverfahrens zu bevollmächtigen.
5. Beruft sich der Bewerber hinsichtlich seiner Eignung auf die Ressourcen von Drittunternehmen, so ist dem Teilnahmeantrag eine Erklärung der Drittunternehmen beizufügen, wonach diese dem Bewerber im Auftragsfalle ihre Ressourcen zur Verfügung stellen. Gleiches gilt für verbundene Unternehmen.

VI.4. Procedures for review

VI.4.1. Review body

Official name: Vergabekammer des Landes Berlin
Postal address: Martin-Luther-Str. 105
Town: Berlin
Postal code: 10825
Country: Germany
Telephone: +49 3090138316

VI.4.2. Body responsible for mediation procedures

Official name: Vergabekammer des Landes Berlin

Town: Berlin

Country: Germany

VI.4.3. Review procedure

Precise information on deadline(s) for review procedures:

Erkannte Verstöße gegen Vergabevorschriften sind gegenüber der Vergabestelle binnen 10 Kalendertagen zu rügen, § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB. Bei Verstößen, die aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen erkennbar sind, hat die Rüge gegenüber der Vergabestelle bis spätestens zum Ablauf der Angebots- oder Bewerbungsfrist zu erfolgen (§ 160 Abs. 3 Nr. 2 und 3 GWB).

Teilt die Vergabestelle mit, dass der Rüge nicht abgeholfen wird, kann innerhalb von 15 Kalendertagen ein Nachprüfungsantrag bei der oben genannten Vergabekammer schriftlich gestellt werden (§§ 160 Abs. 3 Nr. 4, 161 Abs. 1 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist zudem unzulässig, soweit der Nachprüfungsantrag der Vergabestelle erst nach Zuschlagserteilung zugestellt wird (§ 168 Abs. 2 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Tage nach Absendung (per Fax oder elektronisch) der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung (§ 134 Abs. 2 GWB).

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

Official name: Vergabekammer des Landes Berlin

Postal address: Stefan-Heym-Platz 1

Town: Berlin

Postal code: 10825

Country: Germany

VI.5. Date of dispatch of this notice

31/08/2023