

# Anlage 1

<b>Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber</b>	
<b>I.1)</b>	<b>Name und Adressen</b>
Name	Zentrale Auftragsvergabestelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Stadt Weiterstadt
Adresse	Jägertorstraße 207
PLZ + Stadt	64289 Darmstadt-Kranichstein
Land	Deutschland (DE)
NUTS-Code	DE716
Kontaktstelle	Zentrale Auftragsvergabestelle
Telefon	+49 6151881-1535
Fax	+49 6151881-2484
E-Mail	zavs@ladadi.de
	<b>Internet Adresse(n):</b>
Hauptadresse	<a href="http://www.ladadi.de">http://www.ladadi.de</a> Angebote oder Teilnahmeanträge sind einzureichen elektronisch via: <a href="https://www.subreport.de">https://www.subreport.de</a>
<b>I.2)</b>	<b>Gemeinsame Beschaffung (max. 200 Zeichen)</b>
<b>I.3)</b>	<b>Kommunikation</b>
	Die Auftragsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter
URL	<a href="https://www.subreport.de">https://www.subreport.de</a>
	Weitere Auskünfte erteilen/erteilt
	Die oben genannte Kontaktstelle
	Angebote oder Teilnahmeanträge sind einzureichen elektronisch via: <a href="https://www.subreport.de">https://www.subreport.de</a>
<b>I.4)</b>	<b>Art des öffentlichen Auftraggebers</b>
	Regional- oder Kommunalbehörde
<b>I.5)</b>	<b>Haupttätigkeit(en)</b>
	Allgemeine öffentliche Verwaltung
<b>Abschnitt II: Gegenstand</b>	
<b>II.1)</b>	<b>Umfang der Beschaffung</b>
<b>II.1.1)</b>	<b>Bezeichnung des Auftrags / Kurzbezeichnung (max. 200 Zeichen)</b>
	Realisierungsmaßnahme Neubaugebiet ‚Apfelbaumgarten II‘ in Weiterstadt
	<b>Referenznummer der Bekanntmachung</b>
	ABG II
<b>II.1.2)</b>	<b>CPV-Code Hauptteil</b>
	71000000, 70110000, 70122000, 71250000, 71541000
<b>II.1.3)</b>	<b>Art des Auftrags</b>
	Dienstleistungen

<b>II.1.4)</b>	<b>Kurze Beschreibung / Leistung: (max. 1000 Zeichen)</b>
	<p>Die Stadt Weiterstadt beabsichtigt die Entwicklung (Baureifmachung, Erschließung und Vermarktung) des Plangebiets ‚Apfelbaumgarten II‘ in dem Stadtteil Braunshardt in mehreren Bauabschnitten.</p> <p>Das Plangebiet (genutzte Ackerfläche) weist eine Gesamtfläche von max. ca. 28,6 ha aus und ist im Streubesitz von ca. 90 Eigentümern. Geplant ist neben einer Wohnbebauung mit ca. 1.000 bis 1.300 Wohneinheiten die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) sowie einer Grundschule und eines Seniorenwohnstifts. Es liegt bereits eine Masterplanung aus dem Jahr 2019 vor (siehe Anlagen 01).</p> <p>Vorgesehen ist eine familienfreundliche naturbezogene Stadteilerweiterung, welche sich arrondierend zwischen die Kulturlandschaft und die bestehenden Siedlungsstruktur einfügt. Dabei sind einerseits eine hohe Durchgrünung und andererseits bezahlbarer Wohnraum vorgesehen.</p> <p>Gesucht wird ein Realisierungsträger für die Gesamtkoordination und Abwicklung der Maßnahme.</p>
<b>II.1.5)</b>	<b>Geschätzter Gesamtwert</b>
	2,0 Mio. Euro
<b>II.1.6)</b>	<b>Angaben zu den Losen</b>
	Aufteilung des Auftrags in Lose: nein
<b>II.2)</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>II.2.2)</b>	<b>Weitere(r) CPV-Code(s)</b>
<b>II.2.3)</b>	<b>Erfüllungsort</b>
NUTS-Code	DE716
	Weiterstadt, Plangebiet ‚Apfelbaumgarten II‘ sowie weitere Dienststellen im Stadtgebiet
<b>II.2.4)</b>	<b>Beschreibung der Beschaffung: (max. 4000 Zeichen)</b>
	<p>Die Stadt Weiterstadt beabsichtigt mit diesem Verfahren, die folgenden Leistungen gemäß der den Vergabeunterlagen beiliegenden Leistungsbeschreibung (Anlage 02) zu beauftragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gesamtkoordination und Steuerung (in Anlehnung an die AHO-Schriftenreihe Nr. 9) für die Gesamtmaßnahme,</li> <li>2. Grundstückssicherung, Liegenschaftsmanagement, Vermarktung Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist durch den Realisierungsträger in geeigneter Weise sicher zu stellen (Erwerb oder Umlegungsvereinbarung mit den Eigentümern),</li> <li>3. Erschließung d.h. Baufeldfreilegung und Herstellung der öffentlichen Erschließung,</li> <li>4. Projektbuchhaltung und Finanzierung Abwicklung aller anfallenden Zahlungen, Kostenkontrolle.</li> </ol> <p>Die im Masterplan erwähnte periphere Infrastruktur (Kläranlage, Umgehungsstraße) ist nicht Gegenstand der hier ausgeschriebenen Leistung. Diese zur Gebietsentwicklung dennoch erforderlichen Maßnahmen sollen aber teilweise aus dieser Gebietsentwicklung heraus finanziert werden. Daher sind sie in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen und zu bilanzieren (insgesamt sind dafür ca. 6,0 bis 7,0 Mio. € veranschlagt).</p> <p>Die Stadt Weiterstadt trifft die wesentlichen Entscheidungen bei der Umsetzung der Maßnahme und trägt grundsätzlich das wirtschaftliche Ergebnis (Überschuss oder Defizit) dieser Entwicklung. Daher stellt gerade auch die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme – neben den Einflussmöglichkeiten bei der Vermarktung (vgl.</p>

	<p>Leistungsbeschreibung Punkt ‚Zielsetzung‘) – ein zentrales Projektziel dar. Der Realisierungsträger soll sicherstellen können, dass das wirtschaftliche Risiko für die Stadt überschaubar bleibt.</p> <p>Die Stadt erwartet mit der Beauftragung dieses Realisierungsträgers eine Entlastung des Verwaltungsaufwandes der Stadtverwaltung auf der einen Seite sowie eine vertraglich gesicherte Umsetzung der städtebaulichen Ziele auf der anderen Seite.</p> <p>Die Stadt behält sich ein Sonderkündigungsrecht vor, für den Fall, dass wesentliche Ziele (siehe Leistungsbeschreibung und Masterplan) oder ein satzungsreifer Bebauungsplan als Rechtsgrundlage nicht erreicht werden können.</p> <p>Der Auftraggeber behält sich eine abschnittsweise Beauftragung gemäß den vorgesehenen Baustufen 1-4 aus dem Masterplan vor.</p>
<b>II.2.5)</b>	<b>Zuschlagskriterien</b>
	Die nachstehenden Kriterien
	Qualitätskriterium - Name: Projektteam /Personaleinsatzkonzept, interne Organisation, Präsenz vor Ort: Gewichtung: 20
	Qualitätskriterium - Name: Gesamtkoordination und Steuerung der Erschließung: Gewichtung: 15
	Qualitätskriterium - Name: Projektcontrolling und Risikomanagement: Gewichtung: 25
	Qualitätskriterium - Name: Grundstückserwerb/Umlegung, Vermarktung und Projektfinanzierung: Gewichtung: 25
	Kostenkriterium – Name: Preis: Gewichtung 15
<b>II.2.6)</b>	<b>Geschätzter Wert</b>
<b>II.2.7)</b>	<b>Laufzeit des Vertrags, der Rahmenvereinbarung oder des dynamischen Beschaffungssystems</b>
	Laufzeit in Monaten: 180
	Dieser Auftrag kann verlängert werden: nein
	Beschreibung der Verlängerungen:
<b>II.2.8)</b>	<b>Dauer der Gültigkeit des Qualifizierungssystems</b>
<b>II.2.9)</b>	<b>Angabe zur Beschränkung der Zahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe bzw. Teilnahme aufgefordert werden</b>
	Geplante Mindestzahl: 3 Höchstzahl: 5
	<b>Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern (max. 4000 Zeichen)</b>
	<p>Nach erfolgter Prüfung der eingereichten Bewerbungen anhand der nachfolgend beschriebenen Auswahlkriterien/Eignungskriterien sollen die 3-5 punktbesten Bewerber ausgewählt und zur Abgabe von Angeboten aufgefordert werden. Ist die Anzahl der geeigneten Bewerber größer als die festgelegte Höchstzahl der Bieter im Verfahren, so entscheidet die Rangfolge auf Basis der Auswahlkriterien unter dieser Ziffer. Bei Punktegleichstand von Bewerbern entscheidet das Los.</p> <p>Geforderte Nachweise:</p> <p>WIRTSCHAFTLICHE UND FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsatz für vergleichbare Leistungen bezogen auf den Auftragsgegenstand</li> </ul> <p>TECHNISCHE UND BERUFLICHE LEISTUNGSFÄHIGKEIT (REFERENZEN):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vergleichbare Leistungen bei der Erschließung (mind.: Durchführung der Vergaben,</li> </ul>

	<p>Abstimmungen mit der Stadt, Begleitung/Koordination der Erschließung) bei mind. 15 ha Plangebiet (Wohn- oder Mischgebiet),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vergleichbare Leistungen beim Grundstückserwerb (Führen der Verhandlungen mit den Alt-Eigentümern) oder Begleitung von Umlegungsverfahren bei einem Plangebiet mit mind. 50 Eigentümern,</li> <li>- Referenzen zur Durchführung/Begleitung von Investorenauswahlverfahren/ Konzeptvergaben (Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung zu bestimmten Bedingungen o.ä.)</li> </ul> <p>---</p> <p>Grundsätzlich wertungsfähig sind Referenzen unter folgender Bedingung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leistungszeitraum: Abgeschlossene Leistung der jeweiligen Referenzkategorie und Abschluss der Leistung innerhalb der letzten 8 Jahre (nicht vor 2013)</li> </ul> <p>Zu den einzelnen Referenzen sind jeweils nachvollziehbare und plausible Angaben auf den Formblättern zu den Referenzprojekten zu machen (Leistungsumfang, Abschluss der Leistungen, Auftraggeber, Projektbeschreibung (aus welcher die Vergleichbarkeit hervorgeht), etc.) Die Formblätter können bei Bedarf vervielfältigt werden.</p> <p>Bewerber, die nicht selbst ausreichend Erfahrung/Referenzen nachweisen können, können sich in Bewerbergemeinschaft oder mit einem Nachunternehmer bewerben.</p>
<b>II.2.10)</b>	<b>Angaben über Varianten/Alternativangebote</b>
	Varianten/Alternativangebote sind zulässig: nein
<b>II.2.11)</b>	<b>Angaben zu Optionen: (max. 4000 Zeichen)</b>
	Optionen ja
	<b>Beschreibung der Optionen:</b>
	<p>Ein bereits vorliegender Stadtverordnetenbeschluss sieht vor, dass ein Teil aus dem Plangebiet bereits vorab zeitnah durch die Stadt für bezahlbaren Wohnraum für Weiterstädter Bürger- und Bürgerinnen entwickelt wird (ca. 1 ha, 20-30 Wohnungen). Dieses Gebiet ist in der Anlage 04 dargestellt.</p> <p>Es bleibt vorbehalten diese Fläche ggfs. durch den Realisierungsträgers (ganz/teilweise) bearbeiten zu lassen.</p> <p>Mit Abgabe des Angebotes ist diese Option von den Bietern separat zu bepreisen. Es ist nach Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes somit einmal ein Angebot ohne Option und eines mit der Option abzugeben. Für diesen Fall ist dann von der gesamten Fläche auszugehen, welche bearbeitet werden soll (ca. 1 ha).</p>
<b>II.2.12)</b>	<b>Angaben zu elektronischen Katalogen</b>
<b>II.2.13)</b>	<b>Angaben zu Mitteln der Europäischen Union</b>
	Der Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der EU finanziert wird: nein
<b>II.2.14)</b>	<b>Zusätzliche Angaben: (max. 400 Zeichen)</b>
<b>Abschnitt III: Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle und technische Angaben</b>	
<b>III.1)</b>	<b>Teilnahmebedingungen</b>
<b>III.1.1)</b>	<b>Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister (max. 4000 Zeichen)</b> Auflistung und kurze Beschreibung der Bedingungen:

	<p>- bei juristischen Personen ein aktueller Auszug aus dem zutreffenden Register (z.B. Handelsregisterauszug) oder eine gleichwertige Bescheinigung einer Gerichts- oder Verwaltungsbehörde des Ursprungs- oder Herkunftslandes (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied sowie ggfs. von Nachunternehmern),</p> <p>Geforderte Eignungsnachweise (gem. §§ 122 ff. GWB, §§ 42 ff. VgV), die in Form anerkannter Präqualifikationsnachweise (u.a. HPQR) vorliegen, werden zugelassen und anerkannt, wenn die Präqualifikationsnachweise in Form und Inhalt den geforderten Eignungsnachweisen entsprechen.</p>
<b>III.1.2)</b>	<p><b>Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (max. 4000 Zeichen)</b>  Aufzählung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien:</p>
	<p>- ein aktuell gültiger Nachweis einer bestehenden Berufshaftpflichtversicherung (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied).  Im Auftragsfall ist eine Deckungssumme von 3,0 Mio. € für Personenschäden und 3,0  Mio. € für sonstige Schäden nachzuweisen. Die Erklärung zum Abschluss einer  Versicherung in geforderter Höhe im Falle der Zuschlagerteilung wird durch die  Unterschrift des bevollmächtigten Vertreters im Teilnahmeantrag abgegeben.</p> <p>Geforderte Eignungsnachweise (gem. §§ 122 ff. GWB, §§ 42 ff. VgV), die in Form  anerkannter Präqualifikationsnachweise (u.a. HPQR) vorliegen, werden zugelassen und  anerkannt, wenn die Präqualifikationsnachweise in Form und Inhalt den geforderten  Eignungsnachweisen entsprechen.</p>
	<p><b>Möglicherweise geforderte Mindeststandards (max. 4000 Zeichen)</b></p>
	<p>- Umsatz in Höhe von mindestens 0,3 Mio. Euro netto im Mittel der letzten 3  abgeschlossenen Geschäftsjahre.  Das Nichterreichen der Mindesteignung führt zum Ausschluss der Bewerbung.</p>
<b>III.1.3)</b>	<p><b>Technische und berufliche Leistungsfähigkeit (max. 4000 Zeichen)</b>  Aufzählung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien:</p>

	<p>REFERENZEN:</p> <p>Wertung der Referenzen:</p> <p>Grundsätzliche Wertungsfähigkeit von Referenzen siehe II.2.9.</p> <p>Punkte (max. 100) werden für Referenzen in den folgenden Kategorien wie folgt vergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 Punkte ab 2 wertbaren Referenzen zu vergleichbaren Leistungen bei der Erschließung (mind.: Durchführung der Vergaben, Abstimmungen mit der Stadt, Begleitung/Koordination der Erschließung) bei mind. 15 ha Plangebiet (Wohnen- oder Mischgebiet) (15 Punkte für 1 wertbare Referenz)</li> <li>- 50 Punkte ab 2 wertbaren Referenzen zu vergleichbaren Leistungen beim Grundstückserwerb (Führen der Verhandlungen mit den Alt-Eigentümern) oder Begleitung von Umlegungsverfahren bei einem Plangebiet mit mind. 50 Eigentümern (25 Punkte für 1 wertbare Referenz)</li> <li>- 20 Punkte ab 2 wertbaren Referenzen zu vergleichbaren Leistungen bei der Durchführung/Begleitung von Investorenauswahlverfahren/Konzeptvergaben (Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung zu bestimmten Bedingungen o.ä.) (10 Punkte für 1 wertbare Referenz).</li> </ul> <p>---</p> <p>Die eingereichten Referenzen werden in allen Kategorien gewertet, deren geforderte Merkmale nachvollziehbar erfüllt sind.</p> <p>Referenzen aus früheren Tätigkeiten werden zugelassen, soweit eine Bescheinigung des früheren Arbeitgebers oder Auftraggebers vorliegt, dass diese Referenzen in leitender Position erbracht wurden.</p> <p>Es werden nur Referenzen gewertet, welche auf den Referenzblättern des Teilnehmantrages benannt und beschrieben sind.</p> <p>Eine Mehrfachwertung von Referenzprojekten in den verschiedenen Kategorien ist möglich.</p>
	<b>Möglicherweise geforderte Mindeststandards (max. 4000 Zeichen)</b>
	- mind. 1 grundsätzlich wertbare Referenz Das Nichterreichen der Mindesteignung führt zum Ausschluss der Bewerbung.
<b>III.1.5)</b>	<b>Angaben zu vorbehaltenen Aufträgen</b>
<b>III.2)</b>	<b>Bedingungen für den Auftrag</b>
<b>III.2.1)</b>	<b>Angaben zu einem besonderen Berufsstand (max. 1500 Zeichen)</b>
	Die Erbringung der Dienstleistung ist einem besonderen Berufsstand vorbehalten: nein
	<b>Verweis auf die einschlägige Rechts- oder Verwaltungsvorschrift</b>
<b>III.2.2)</b>	<b>Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: (max. 1000 Zeichen)</b>
	Die Vergütung im Auftragsfall erfolgt auf Grundlage des endverhandelten Angebotes.
<b>III.2.3)</b>	<b>Für die Ausführung des Auftrags verantwortliches Personal</b>
	Verpflichtung zur Angabe der Namen und beruflichen Qualifikationen der Personen, die für die Ausführung des Auftrags verantwortlich sind: ja
<b>Abschnitt IV: Verfahren</b>	
<b>IV.1)</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>IV.1.1)</b>	<b>Verfahrensart</b>
	Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
<b>IV.1.3)</b>	<b>Angaben zur Rahmenvereinbarung oder zum dynamischen Beschaffungssystem</b>
	Die Bekanntmachung betrifft den Abschluss einer Rahmenvereinbarung: nein

IV.1.4)	<b>Angaben zur Verringerung der Zahl der Wirtschaftsteilnehmer oder Lösungen im Laufe der Verhandlung bzw. des Dialogs</b>
	Abwicklung des Verfahrens in aufeinander folgenden Phasen zwecks schrittweiser Verringerung der Zahl der zu erörternden Lösungen bzw. zu verhandelnden Angebote: ja
IV.1.5)	<b>Angaben zur Verhandlung</b>
	Der öffentliche Auftraggeber behält sich das Recht vor, den Auftrag auf der Grundlage der ursprünglichen Angebote zu vergeben, ohne Verhandlungen durchzuführen: nein
IV.1.8)	<b>Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA)</b>
	Der Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen: ja
IV.2)	<b>Verwaltungsangaben</b>
IV.2.1)	<b>Frühere Bekanntmachung zu diesem Verfahren</b>
IV.2.2)	<b>Schlussstermin für den Eingang der Angebote oder Teilnahmeanträge</b>
	DATUM und UHRZEIT
IV.2.3)	<b>Voraussichtlicher Tag der Absendung der Aufforderungen zur Angebotsabgabe bzw. zur Teilnahme an ausgewählte Bewerber</b>
IV.2.4)	<b>Sprache(n), in der (denen) Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können:</b>
	Deutsch
IV.2.5)	<b>Voraussichtlicher Beginn der Vergabeverfahren:</b>
IV.2.6)	<b>Bindefrist des Angebots</b>
	Das Angebot muss gültig bleiben bis: DATUM (ca. 6 Wochen)
IV.2.7)	<b>Bedingungen für die Öffnung der Angebote</b>
<b>Abschnitt VI: Weitere Angaben</b>	
VI.1)	<b>Angaben zur Wiederkehr des Auftrags</b>
	Dies ist ein wiederkehrender Auftrag: nein
VI.3)	<b>Zusätzliche Angaben: (max. 4000 Zeichen)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Bewerbung sind zwingend die vom Auftraggeber erstellten Bewerbungsunterlagen (Teilnahmeantrag mit Anlagen) zu verwenden.</li> <li>- Es werden nur Bewerbungen mit vollständig ausgefülltem und ordnungsgemäß in Textform nach § 126b BGB erstelltem Teilnahmeantrag zugelassen</li> <li>- Es werden nur Teilnahmeanträge berücksichtigt, die über die Vergabepattform eingereicht werden (nicht per Nachrichtenfunktion). Die aktuellen technischen Voraussetzungen der Vergabepattform sind zu beachten (insb. aktuelle Java-Version).</li> <li>- Das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen und/oder Verurteilungen wird mit der Abgabe des Teilnahmeantrags versichert. Die Nachforderung von Nachweisen wird vorbehalten.</li> <li>- Die Verpflichtungserklärung nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG) zur Tariftreue (nach § 4 Abs. 1 bis 3 HVTG), Mindestentgelt (nach § 6 HVTG) und Nach- und Verleihunternehmen (nach § 8 Abs. 2 HVTG) wird durch den vollständig ausgefüllten Teilnahmeantrag abgegeben.</li> <li>- Bewerbungen von Bietergemeinschaften und/oder die Benennung eines Nachunternehmers sind zugelassen.</li> <li>- Bietergemeinschaften haben mit dem Teilnahmeantrag einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen und eine von sämtlichen Mitgliedern unterschriebene</li> </ul>

	<p>Bewerbergemeinschaftserklärung (Formblatt zum Teilnahmeantrag) mit dem Hinweis auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Mitglieder in Form eines Scans vorzulegen. Die Bewerbergemeinschaft besteht im Falle der Aufforderung zur Angebotsabgabe als Bietergemeinschaft fort und wird im Falle der Zuschlagserteilung als Arbeitsgemeinschaft tätig. Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft haften gesamtschuldnerisch.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möchte sich der Bewerber zum Nachweis seiner Eignung (wirtschaftlich, finanziell, technisch) anderer Unternehmen bedienen, so muss er mit seiner Bewerbung den Nachweis führen, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch eine Nachunternehmerverpflichtungserklärung (Formblatt zum Teilnahmeantrag) zu führen.</li> <li>- erforderliche Angaben, Erklärungen, sowie Nachweise zur Eignung des Bewerbers sind im Falle von Bewerbergemeinschaften, sowie bei einem vorgesehenen Einsatz von NUs, derer sich der Bewerber zum Nachweis seiner Eignung bedient, von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft, sowie der NUs nachzuweisen.</li> <li>- Erläuterungen von ggfs. vorhandenen wirtschaftlichen Verknüpfung mit Dritten (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied und der NU), sind in freier Form als Anlage beizulegen.</li> <li>- Bewerbungen nur für Teilleistungen führen zum Ausschluss der Bewerbung.</li> <li>- Vergaberechtsrelevante Mehrfachbeteiligungen, die zu einem Verstoß gegen den Geheimwettbewerb führen, sind unzulässig. Betroffene Bewerber müssen mit der Abgabe der Bewerbung nachvollziehbar darlegen, dass kein Verstoß gegen den Geheimwettbewerb vorliegt. Fehlen entsprechend aussagekräftige Erklärungen wird vermutet, dass durch die Mehrfachbeteiligung im Vergabeverfahren der Geheimwettbewerb verletzt ist. In diesem Fall werden sämtliche betroffenen Bewerbungen vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.</li> <li>- Die Nachforderung von Nachweisen wird vorbehalten.</li> <li>- Nach Angebotsabgabe bis zur Zuschlagserteilung führt eine Veränderung in der Zusammensetzung der Bietergemeinschaft in der Regel zur Nichtberücksichtigung des Angebots, sofern damit zugleich eine inhaltliche Veränderung des abgegebenen Angebots verbunden ist.</li> <li>- Rückfragen zu den zur Verfügung gestellten Vergabeunterlagen (1. Phase des Verfahrens) sind bis spätestens DATUM per E-Mail an <a href="mailto:zavs@ladadi.de">zavs@ladadi.de</a> oder über die Vergabepattform subreport ELVIS zu richten.</li> </ul>
<b>VI.4)</b>	<b>Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren</b>
<b>VI.4.1)</b>	<b>Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren</b>
	<p>Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt  Dienstgebäude: Wilhelminenstraße 1-3; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2  64283 Darmstadt  Deutschland (DE)  Fax: +49 6151125816 / +49 6151126834</p>
<b>VI.4.2)</b>	<b>Zuständige Stelle für Schlichtungsverfahren</b>
	<p>Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt  Dienstgebäude: Wilhelminenstraße 1-3; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2  64283 Darmstadt  Deutschland (DE)  Fax: +49 6151125816 / +49 6151126834</p>
<b>VI.4.3)</b>	<b>Einlegung von Rechtsbehelfen (max. 4000 Zeichen)</b>

	<p>Sieht sich ein Bewerber oder Bieter durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften in seinen Rechten verletzt, ist der Verstoß innerhalb von zehn Kalendertagen beim Auftraggeber zu rügen (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB).</p> <p>Verstöße, die aufgrund der Bekanntmachung oder der Vergabeunterlagen erkennbar sind, müssen spätestens bis zu der in der Bekanntmachung genannten Frist zur Abgabe der Bewerbungen (bzw. Angebote) gegenüber dem Auftraggeber geltend gemacht werden (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 3 GWB).</p> <p>Teilt der Auftraggeber dem Bewerber oder Bieter mit, seiner Rüge nicht abhelfen zu wollen, oder bleibt er untätig, so besteht die Möglichkeit, innerhalb von 15 Tagen nach Eingang der Mitteilung einen Antrag auf Nachprüfung bei der Vergabekammer des Landes Hessen bei dem Regierungspräsidium Darmstadt zu stellen (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB).</p> <p>Bieter, deren Angebote für den Zuschlag nicht berücksichtigt werden sollen, werden vor dem Zuschlag gemäß § 134 GWB darüber informiert.</p> <p>Ein Vertrag darf bei elektronischer Übermittlung erst 10 Kalendertage nach Absendung dieser Information durch den Auftraggeber geschlossen werden. Die Frist beginnt am Tag nach Absendung der Information durch den Auftraggeber.</p> <p>Nach Ablauf dieser Frist ist ein Zuschlag möglich, auch wenn eine Frist nach § 160 Abs. 3 GWB noch nicht verstrichen sein sollte. Ein Nachprüfungsantrag müsste daher zur Verhinderung eines Zuschlags vor Ablauf der Frist nach § 134 GWB dem Auftraggeber durch die Vergabekammer zugestellt worden sein.</p> <p>Die Unwirksamkeit einer Auftragserteilung kann gemäß § 135 Abs. 1 und 2 GWB nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen ab Information über den Vertragsabschluss, jedoch nicht später als sechs Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Vergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Vergabe im Amtsblatt der Europäischen Union.</p>
<b>VI.4.4)</b>	<b>Stelle, die Auskünfte über die Einlegung von Rechtsbehelfen erteilt</b>
	<p>Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt  Dienstgebäude: Wilhelminenstraße 1-3; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2  64283 Darmstadt  Deutschland (DE)  Fax: +49 6151125816 / +49 6151126834</p>
<b>VI.5)</b>	<b>Tag der Absendung dieser Bekanntmachung:</b>

### **ANGABEN ZUR INTERNEN BEARBEITUNG**

(Diese werden **nicht** in der HAD-veröffentlicht.)

**Geschätzter Auftragswert (netto):**

**Veröffentlichung im ECHO unter Kreislogo erwünscht?**  nein  ja

*(anteilige Kosten trägt die Kommune)*

**Welche Teilleistung (Paket) ist gewünscht:**

Alle

oder

- Teil 1 Vergaberechtliche Beratung
- Teil 2 Prüfung der eingereichten Vergabeunterlagen 1. Phase (Bewerbungsphase)
- Teil 3 Vervollständigung der Vergabeunterlagen zur Veröffentlichung der 1. Phase
- Teil 4 Veröffentlichung der Ausschreibung in der HAD und im Amtsblatt der Europäischen Union,  
Einstellen der Vergabeunterlagen auf der Vergabeplattform,  
Bewerber-/Bieteranfragenmanagement
- Teil 5 Eröffnung Teilnahmeanträge/Bewerbungen  
Dokumentation des fristgerechten Eingangs
- Teil 6 Formale Prüfung der Bewerbungen
- Teil 7 Teilnahme an der Bieterauswahlsitzung
- Teil 8 Prüfung der Auswertung und des Auswertungsprotokolls der 1. Phase (Bewerbungsphase)
- Teil 9 Prüfung der eingereichten Unterlagen für die 2. Phase (Angebotsphase)
- Teil 10 Vervollständigung der Vergabeunterlagen zur Veröffentlichung der 2. Phase
- Teil 11 Bereitstellung der Unterlagen der 2. Phase auf der Vergabeplattform und Versand der Aufforderungen zur Angebotsabgabe und der Nichtberücksichtigungen
- Teil 12 Angebotseröffnung  
rechnerische Erstprüfung der Angebote
- Teil 13 formale Prüfung der Angebote
- Teil 14 Teilnahme an Vergabeverhandlungen
- Teil 15 Prüfung der Vergabeempfehlung der 2. Phase (Angebotsphase) und Versand der Info- und Absageschreiben nach § 134 GWB
- Teil 16 Veröffentlichung des vergebenen Auftrags (Homepage, Amtsblatt der EU)

#### **Sachbearbeitung/Projektleitung:**

Hiermit bestätige ich, dass ich die zur Ausschreibung übergebenen Unterlagen auf Plausibilität geprüft habe.

Datum, Unterschrift:

#### **Fachgebietsleitung/Fachbereichsleitung/Abteilungsleitung/Bürgermeister/in:**

Das Vergabeverfahren kann eingeleitet werden.

Datum, Unterschrift:

#### **Zentrale Auftragsvergabestelle:**

Die zur Ausschreibung übergebenen Unterlagen sind zur weiteren Verarbeitung zugelassen. Das Vergabeverfahren kann eingeleitet werden.

Datum, Unterschrift:

**>> LEISTUNGSBESCHREIBUNG** (Anlage 02 zur Bekanntmachung)

---

### **1. Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet „Apfelbaumgarten II“ im Norden von Weiterstadt schließt an das Baugebiet „Östlich der Kreisstraße“ (umgangssprachlich „Apfelbaumgarten I“) an und umfasst eine Fläche von max. ca. 28,6 ha, welche sich im Streubesitz von ca. 90 Eigentümern befindet. Die Stadt besitzt davon lediglich 1,8 ha an Wegeflächen.

Als Grundlage für die Entwicklung ist 2019 ein Masterplan aufgestellt und beschlossen worden (siehe Anlage 01 der Bekanntmachung). Der Masterplan bildet den Hintergrund vor dem weitere bauplanungsrechtliche, partielle Planungen stattfinden. Die im Masterplan erwähnte periphere Infrastruktur (Kläranlage, Umgehungsstraße) ist nicht Gegenstand der hier ausgeschriebenen Leistung. Diese zur Gebietsentwicklung dennoch erforderlichen Maßnahmen sollen aber teilweise aus dieser Gebietsentwicklung heraus finanziert werden. Daher sind sie in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen und zu bilanzieren (insgesamt sind dafür ca. 6,0 bis 7,0 Mio. € veranschlagt).

Die gesamte Entwicklung des Wohngebiets soll in mehreren Bauabschnitten und innerhalb eines Zeitfensters von ca. 15 Jahren erfolgen.

Die Stadt Weiterstadt trifft die wesentlichen Entscheidungen bei der Umsetzung der Maßnahme und trägt grundsätzlich das wirtschaftliche Ergebnis (Überschuss oder Defizit) dieser Entwicklung.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt konzeptabhängig nach dem Angebotsmodell des Bieters, welches eine bestmögliche Erreichung der formulierten Ziele erwarten lässt. Die Gewährung einer kommunalen Finanzierungsbürgschaft ist dabei ebenso denkbar wie etwa ein Treuhandmodell oder eine Finanzierung durch den Realisierungsträger. Eine Vorfinanzierung mit kommunalen Mitteln ist aktuell nicht realisierbar.

#### Option

Um kurzfristigen Bedarf zu decken will die Stadt Weiterstadt in diesem Bereich vorab schon selbst eine Teilfläche entwickeln um bezahlbaren Wohnraum (ca. 20 bis 30 Wohneinheiten) für Weiterstädter Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Zur schnellen Realisierbarkeit sollen die Flächen nahe vorhandenen Erschließungsanlagen und im geplanten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Apfelbaumgarten II liegen.

Dafür ist ein Teilgebiet von ca. 1,0 ha vorgesehen (vgl. Anlage 04), welches erst einmal nicht Gegenstand dieser Beauftragung wird. Es bleibt jedoch vorbehalten, abhängig vom jeweiligen Projektverlauf, dem Realisierungsträger auch Aufgaben aus der Entwicklung dieses Teilgebietes zu übertragen oder dieses ggf. auch in die Gesamtmaßnahme (ganz/teilweise) zu integrieren.

### **2. Zielsetzungen**

Die städtebaulichen Ziele sind mit einer familienfreundlichen naturbezogenen Stadtteilerweiterung bereits im Masterplan definiert. In einem vielfältigen Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen sollen insgesamt zwischen ca. 1.000 und 1.300 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte (Kita), eine Grundschule und ein Seniorenwohnstift entstehen. Ein Teil dieser Wohnungen soll als sozialer Wohnungsbau realisiert werden.

Prägend für das Gebiet sollen ein „Grünes Rückgrat“ sowie eine insgesamt hohe Durchgrünung sein.

In wirtschaftlicher Hinsicht soll die gesamte Entwicklung des Gebietes mit einer ‚schwarzen Null‘ abgeschlossen werden. Dabei sollen auch die Kosten für die erforderliche Umstrukturierung der

Abwasserbeseitigung vollumfänglich aus dieser Maßnahme heraus gedeckt werden sowie die Realisierung der Umgehungsstraße wenigsten anteiligen.

Um eine bestmögliche Balance in der Zielerreichung während der Entwicklung zu erlangen, legt der Auftraggeber großen Wert auf eine transparente und gezielte Abwicklung.

### 3. Leistungsbild

#### **Gesamtkoordination und Steuerung**

Der Realisierungsträger berät die Stadt Weiterstadt strategisch und fachlich im Rahmen der konkreten Projektierung der Baugebietsentwicklung.

Er erbringt alle zur Erreichung der Projektziele und zur Wahrung der Interessen der Stadt erforderlichen Projektmanagementleistungen (in Anlehnung an die AHO-Schriftenreihe Nr.9 Projektsteuerungs- und Projektleistungen) für die Maßnahme, informiert die Stadt fortlaufend und stellt in allen, die Stadt betreffenden Belangen ein Einvernehmen mit dieser her.

Konkret sind dies folgende Leistungen:

- Ermittlung eines rechnerischen Einwurfswertes der Grundstücke auf der Basis des Gesamtprojektes und bei Einhaltung der Vorgaben analog des Masterplans. Der Einwurfswert soll Grundlage eines Stadtverordnetenbeschlusses werden.
- Unterstützung bei der Initiierung der erforderlichen politischen Prozesse und Beschlussfassungen
- Mitwirkung bei der Bauleitplanung (Abstimmung inhaltliche Ziele, Projektmanagement)
- Übernahme der Steuerung der bereits von der Stadt begonnenen CEF Maßnahmen zum Artenschutz
- Koordination aller Beteiligten im Rahmen des Flächenmanagements und der Erschließung (z.B. Versorger, Planer, Träger öffentlicher Belange, sonstige Dritte).
- ständiges Projektcontrolling hinsichtlich Kosten, Terminen und Qualitäten sowie transparente Dokumentation
- Erstellen einer Schlussdokumentation
- Berichtswesen gegenüber den Gremien der Stadt.

#### **Grundstückssicherung, Liegenschaftsmanagement, Vermarktung**

Der Realisierungsträger sichert im Einvernehmen mit der Stadt die Grundstücke zur Entwicklung des Gebiets (Erwerb oder Umlegungsvereinbarung mit den Eigentümern). Grundlage dafür ist eine eindeutige städtebauliche Planung sowie die Masterplanung aus 2019. Sollte die Sicherung der Grundstücke nicht im weiten Maße möglich sein, kann auch eine Baulandumlegung nach BauGB erfolgen. Der Basiseinwurfswert ist in geeigneter Weise festzulegen. Ggfs. ist ein entsprechendes Gutachten durch den Realisierungsträger zu beauftragen.

Danach erfolgt eine einvernehmliche Festlegung der Grundstückskaufpreise und der erzielbaren Verkaufserlöse.

Konkret sind dies folgende Leistungen:

- Führen der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern (Grundstücke im Streubesitz)
- Sicherung der für die projektierte Maßnahme erforderlichen Grundstücke, ggfs. Abwicklung der Kaufverträge
- Zuarbeit zur gutachterlichen Festlegung des Basiseinwurfswertes für eine evtl. Baulandumlegung
- Mitwirkung beim Abschluss umlegungsbezogener und städtebaulicher Verträge mit Dritten
- Mitwirkung bei evtl. notwendigen Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren)
- Ggfs. Zwischenbewirtschaftung der erworbenen Grundstücke (Vermietung, Verpachtung)
- Vermarktung der unbebauten Flächen in Abstimmung mit der Stadt, Berücksichtigung kommunaler Verkaufsvorgaben

- Abwicklung erschließungsbeitragsfrei, d.h. es werden grundsätzlich keine Erschließungsbescheide verschickt.
- Begleitung von Investorenauswahlverfahren (mit Bauverpflichtung) zur Realisierung des sozialen Wohnungsbaus

## **Erschließung**

Aufgabe des Realisierungsträgers ist die Baufeldfreilegung und Herstellung der öffentlichen Erschließung, dazu zählen insbesondere:

- Durchführung der Vergabeverfahren für Dienstleistungen und Bauleistungen
- Organisation und Koordination der Erschließung in Bauherrenfunktion
- Beauftragung aller erforderlichen Planungs-, Gutachter- und Bauleistungen für die Baufeldfreilegung und Erschließung, insbesondere:
  - Umlegungsverfahren gem. §§ 45-84 ff. BauGB inkl. Vermessung,
  - Erschließungsplanung gem. §§ 38 ff, 41 ff. und 45 ff. HOAI inkl. Koordination der Planung mit den beteiligten Ver- und Entsorgungsträgern, Bauleistungen der Erschließungsmaßnahme, insbesondere:
    - Baufeldfreilegung
    - Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen
    - Koordination der Herstellung sonstiger Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Fernwärme) und Telekommunikationsleitungen
    - Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen
    - Straßenbeleuchtung

## **Projektbuchhaltung und Finanzierung (Leistungsart und -Umfang sind abhängig vom Leistungsmodell des Bieters)**

Der Realisierungsträger wickelt alle anfallenden Zahlungen der Maßnahme ab. Er richtet dafür entsprechende Projektkonten ein, übernimmt das gesamte Rechnungswesen und die Kostenkontrolle und stellt jederzeit die erforderliche Liquidität sicher. Er liefert der Stadt Weiterstadt regelmäßig und auf Anfrage Zwischenabrechnungen und erstellt eine Projektabschlussrechnung.

Folgende Kosten werden insbesondere aus der Maßnahme heraus finanziert und von dem Realisierungsträger verwaltet:

- Kosten der Grundstücksankäufe
- Notarkosten
- Bodenordnungskosten
- Planungskosten (evtl. Vergabeverfahren, Bauleitplanung, Gutachterkosten, Erschließungsplanung),
- Evtl. Sanierungs- und Instandsetzungskosten von bebauten Grundstücken im Projekt,
- Kosten naturschutzrechtlicher Kompensation
- Grundstückskosten für Sondernutzungen (Schule, sozialer Wohnungsbau)
- Infrastrukturmaßnahmen wie Spielplätze, Kita und nach Möglichkeit ein Seniorenstift
- Baukosten der Baufeldfreilegung und Erschließung
- Vermarktungskosten
- Finanzierungskosten

**Weiterstadt, Realisierungsmaßnahme Neubaugebiet 'Apfelbaumgarten II'**  
**Verhandlungsverfahren zur Auswahl eines Realisierungsträgers**

**EINZELBEWERTUNGSMATRIX - EIGNUNGSKRITERIEN**

**Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit**

Umsatz für vergleichbare Leistungen bezogen auf den Auftragsgegenstand	Mindesteignung: 0,3 Mio. Euro netto im Mittel der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre
--	--

**Technische und berufliche Leistungsfähigkeit**

Kriterien	Punkte 100	Erläuterungen
-----------	---------------	---------------

Wertungsfähig sind Referenzprojekte unter den folgenden Bedingungen:  
 - Leistungszeitraum: Abgeschlossene Leistung der jeweiligen Referenzkategorie und Abschluss der Leistung innerhalb der letzten 8 Jahre (nicht vor 2013)  
 Mindesteignung: mind. 1 grundsätzlich wertbare Referenz

Referenzen zu <b>vergleichbaren Leistungen bei der Erschließung</b> (mind: Durchführung der Vergaben, Abstimmungen mit der Stadt, Begleitung/Koordination der Erschließung) bei mind. 15 ha Plangebiet (Wohnen- oder Mischgebiet)	30	30 Punkte ab 2 wertbaren Referenzen 15 Punkte für 1 wertbare Referenz
Referenzen zu <b>vergleichbaren Leistungen beim Grundstückserwerb</b> (Führen der Verhandlungen mit den Alt-Eigentümern) <b>oder Begleitung von Umlegungsverfahren</b> bei einem Plangebiet mit mind. 50 Eigentümern	50	50 Punkte ab 2 wertbaren Referenzen 25 Punkte für 1 wertbare Referenz
Referenzen zur Durchführung/Begleitung von <b>Investorenauswahlverfahren/ Konzeptvergaben</b> (Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung zu bestimmten Bedingungen o.ä.)	20	20 Punkte ab 2 wertbaren Referenzen 10 Punkte für 1 wertbare Referenz

Bewertung: vgl. Bekanntmachung  
 Eingereichte Referenzen werden in allen infrage kommenden Kategorien gewertet, sofern sie die kategoriespezifischen Anforderungen erfüllen.

**Fehlender Nachweis der oben genannten Mindesteignung führt zum Ausschluss der Bewerbung.**

**Weiterstadt, Realisierungsmaßnahme Neubaugebiet 'Apfelbaumgarten II'**  
**Verhandlungsverfahren zur Auswahl eines Realisierungsträgers**

**EINZELBEWERTUNGSMATRIX - ZUSCHLAGSKRITERIEN**

Kennung Bieter WAG-00

Bewertungskriterien	Gewichtung	Wertungs- faktor	Punkte 500,0	Erläuterungen
<b>Projektteam / Personaleinsatzkonzept, interne Organisation, Präsenz vor Ort</b>	20	5	100,0	
<b>Gesamtkoordination und Steuerung der Erschließung</b>	15	5	75,0	Faktor 5 = sehr hoher Projekterfolg zu erwarten Faktor 4 = hoher Projekterfolg zu erwarten Faktor 3 = befriedigender Projekterfolg zu erwarten
<b>Projektcontrolling und Risikomanagement</b>	25	5	125,0	Faktor 2 = ausreichender Projekterfolg zu erwarten Faktor 1 = ungenügender Projekterfolg zu erwarten Faktor 0 = Projekterfolg nicht zu erwarten
<b>Grundstückserwerb/ Umlegung, Vermarktung und Projektfinanzierung</b>	25	5	125,0	
<b>Preis</b>	15	5	75,0	Faktor 5 = niedrigstes Angebot Faktor 0 = ab 50% über dem niedrigsten Angebot Zwischenwerte werden linear interpoliert

**Weiterstadt, Realisierungsmaßnahme Neubaugebiet 'Apfelbaumgarten II'**  
**Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zur Auswahl eines Realisierungsträgers**

**➤ WERTUNGSLEITFADEN ZUSCHLAGSKRITERIEN**

---

Mit dem Angebot ist ein Konzept einzureichen, was unter den vorliegenden Rahmenbedingungen die beste Erreichung der formulierten Ziele erwarten lässt. Im Rahmen der beschriebenen Vorgaben (vgl. Leistungsbeschreibung) sind dazu unterschiedliche Modelle denkbar (Treuhandmodell, kommunale Finanzierungsbürgschaft oder durch den Realisierungsträger etc.).  
Bewertet wird das jeweilige Angebotskonzept anhand der nachfolgend beschriebenen Kriterien.

**Übersicht der Kriterien / Wertung**

Projektteam / Personaleinsatzkonzept, interne Organisation, Präsenz vor Ort (20 %)  
Gesamtkoordination und Steuerung der Erschließung (15%)  
Projektcontrolling und Risikomanagement (25%)  
Grundstückserwerb / Umlegung, Vermarktung und Projektfinanzierung (25%)  
Preis (15%)

**Erläuterung der Kriterien**

→ Projektteam / Personaleinsatzkonzept, interne Organisation, Präsenz vor Ort

Hierzu soll eine Kurzvorstellung des vorgesehenen Projektteams und der internen Organisationsstrukturen erfolgen. Dabei erwartet der Auftraggeber Aussagen zu den internen Zuständigkeiten und Schnittstellen sowie insbesondere zur Verfügbarkeit bzw. Präsenz vor Ort. Vor allem sind die für den Auftragsfall vorgesehenen wesentlichen Leistungserbringer und Ansprechpartner (Projektleiter/Stellvertreter) vorzustellen.

Bewertet wird die Sinnfälligkeit der Besetzung des Projektteams hinsichtlich projektrelevanter Erfahrung und Kompetenz der einzelnen Personen und Verfügbarkeit für das Projekt, Leistungsfähigkeit des Teams und redundante Besetzung der Schlüsselpositionen sowie Qualität und Effizienz der internen Zusammenarbeit (Schnittstellen). Darüber hinaus muss das vorgesehene Personal entsprechend den Projektanforderungen verfügbar und vor Ort präsent sein.

→ Gesamtkoordination und Steuerung der Erschließung

Die vorgesehene Herangehensweise / Methodik bei der Gesamtkoordination und Steuerung der Erschließung bei dieser Baugebietsrealisierung ist zu schildern. Evtl. Besonderheiten/besondere Anforderungen sind darzustellen. Dies beinhaltet auch eine Darstellung darüber, wie die Einbindung/Beteiligung des Auftraggebers erfolgen wird sowie über die Bereitschaft zur Kooperation und das Verständnis für die Belange Anderer. Wichtig ist dabei die Effizienz und Transparenz der Methodik, die Geeignetheit der Maßnahmen sowie die Angemessenheit und Praktikabilität der vorgesehenen Arbeitsweise hinsichtlich spezifischer Projektbedingungen und Erfordernisse.

→ Projektcontrolling und Risikomanagement

Hierzu soll ein kurzer Überblick gegeben werden sowohl über die vorgesehene Arbeitsweise / Methodik während der gesamten Projektbearbeitung als auch über die wesentlichen Maßnahmen, Strukturen und Prozesse zur Sicherstellung der Regelkonformität im Unternehmen (Compliance-Management).

Wichtig sind dabei die Effizienz und Transparenz der Methodik, die Einflussmöglichkeiten zur Risikosteuerung sowie die Angemessenheit und Praktikabilität der vorgesehenen Arbeitsweise hinsichtlich spezifischer Projektbedingungen und Erfordernisse.

→ Grundstückserwerb / Umlegung, Vermarktung und Projektfinanzierung

Es soll dargelegt werden, in welcher Weise bzw. in welchem Verhältnis hier Erwerb oder Umlegung der Grundstücke möglich und zielführend erscheint sowie nach welchem Modell die Gesamtmaßnahme finanziert werden soll. Dazu wird eine Erläuterung der Herangehensweise bei der Sicherung der Grundstücke (Grundstückserwerb bzw. Umlegung) erwartet. Möglicherweise erkannte Besonderheiten bei diesem Projekt sind aufzuzeigen. Darüber hinaus erwartet der Auftraggeber eine Darstellung der infrage kommenden Instrumente für eine Vermarktung der entstandenen Wohnbaugrundstücke, mit möglichst gezielten Steuerungsmöglichkeiten. Außerdem sollen die Eckpunkte/Konditionen des angebotenen Finanzierungskonzeptes erläutert werden (Treuhandmodell, kommunale Finanzierungsbürgschaft, Finanzierung durch den Realisierungsträger o.Ä.).

Wichtig sind das erkennbare Geschick bei der Grundstückssicherung, die Einflussmöglichkeiten in der Vermarktung sowie die Erreichbarkeit eines wirtschaftlich vertretbaren Gesamtergebnisses.

→ Preis

Abzugeben ist ein Preisangebot – als Erstangebot zunächst in freier Form – für die im beiliegenden Leistungsbild angegebenen Leistungen mit Angabe der zugrunde gelegten Kalkulation. Das Preisangebot besteht aus einem Angebot ohne der in der Bekanntmachung beschriebenen Option und eines inklusive dieser Option.

Der Auftraggeber wird, auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Vergabegesprächen, alle Bieter zur Abgabe eines zweiten (ggfs. mehrerer) Preisangebotes auffordern.

## **Bewertung der Kriterien**

Die Bewertung erfolgt in den einzelnen Kriterien über einen Wertungsfaktor, der multipliziert mit der jeweiligen Gewichtung die zu erreichende Punktzahl ergibt (insgesamt max. 500).

### **Kriterien Projektteam/Projektorganisation und Projektanalyse/Herangehensweise (max. 425 Punkte):**

Faktor 5 = sehr hoher Projekterfolg zu erwarten

Faktor 4 = hoher Projekterfolg zu erwarten

Faktor 3 = befriedigender Projekterfolg zu erwarten

Faktor 2 = ausreichender Projekterfolg zu erwarten

Faktor 1 = ungenügender Projekterfolg zu erwarten

Faktor 0 = Projekterfolg nicht zu erwarten

### **Kriterium Preis (max. 75 Punkte):**

Beim Preisangebot wird das günstigste Angebot mit dem Faktor 5 (volle Punktzahl) bewertet; Angebote, die 50 % oder mehr vom günstigsten Angebot abweichen werden mit dem Faktor 0 bewertet; Zwischenwerte werden linear interpoliert und auf zwei Kommastellen gerundet.

Die Bewertung des Angebotes durch das Auswahlgremium erfolgt auf Grundlage des Angebots-Konzepts und dessen Erläuterung in dem Vergabegespräch sowie des Preisangebots anhand der Zuschlagskriterien (vgl. auch ‚Einzelbewertungsmatrix Zuschlagskriterien‘ in der Anlage).

Eine Bewertung kann dabei immer nur im Verhältnis der Angebote untereinander erfolgen. Da es gerade den geistig-schöpferischen Leistungen immanent ist, dass deren Lösung / Ergebnis nicht vorab abschließend beschrieben werden kann, kann hier auch nicht abschließend detailliert beschrieben werden, welche fachlichen Angebote von dem Auswahlgremium als besonders erfolgreich bewertet werden. Vielmehr stellt der Wertungsleitfaden ein Instrument dar, welches die aufgestellten Wertungskriterien erläutert und darstellt, welche Aussagen das Auswahlgremium von den Bietern erwartet.

Bei den fachlichen Kriterien erfolgt die Bewertung der Kriterien anhand der oben im Einzelnen aufgeführten Anforderungen und Erwartungen des AG. Die Basisbewertung ist Faktor 4, d.h. es ist insgesamt ein hoher Projekterfolg zu erwarten. Diese Wertung wird vergeben, wenn das Angebot überzeugend ist, d.h. die beschriebenen Anforderungen und Erwartungen des AG erfüllt werden. Dabei werden die Angebote der Bieter im Vergleich untereinander bewertet. Der erforderliche Erfüllungsgrad der Erwartungen für die Basisbewertung bestimmt sich aus dem allgemeinen Niveau der Angebote und kann daher im Vorfeld nicht eindeutig definiert werden.

Ein „sehr hoher Projekterfolg“ (Faktor 5) wird unterstellt, wenn die Anforderungen und Erwartungen im Vergleich zu anderen Bietern in besonderem Maße erreicht oder noch übertroffen werden.

Eine schlechtere Bewertung als Faktor 4 wird bei weniger überzeugenden Angeboten vergeben. Ein Angebot ist weniger überzeugend, wenn es vage, allgemeine oder schlecht nachvollziehbare Angaben enthält – wenn es also wenig aussagekräftig ist und die Erfüllung der zuvor geschilderten Erwartungen des

AG weniger gut bis schlecht eingeschätzt werden kann. Sofern ein Angebot klar aussagekräftig ist, kommt es darauf an, wie gut die Erwartungen des AG erfüllt werden.

Es bleibt jedem Bieter überlassen, in welcher Weise er den AG davon überzeugt, dass sein abgegebenes und vorgestelltes Angebot zum Projekterfolg führt.