

Aufforderung zur Angebotsabgabe

Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH

*Investorenwettbewerb zum Verkauf des Geländes Jahnstraße
in Lich*

*Verhandlungsverfahren
1. Angebotsrunde*

Indikatives Erstangebot

1. Auftraggeber

Landkreis Gießen
Riversplatz 1-9
35394 Gießen

Stadt Lich
Unterstadt 1
35423 Lich

2. Allgemeines

Der Auftraggeber hat Sie ausgewählt und bittet Sie, ein Angebot zu fertigen und uns dieses innerhalb der Angebotsfrist am Abgabeort gem. Ziffer 6 dieser Aufforderung zur Angebotsabgabe einzureichen.

Mit „Bieter“ sind sowohl einzelne Unternehmer als auch Bietergemeinschaften gemeint, mit „Auftragnehmer“ sind Bieter oder Bietergemeinschaften bezeichnet, die den Zuschlag erhalten haben. Dies gilt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Die Ausschreibungsunterlagen für dieses Verfahren bestehen neben dieser Aufforderung zur Angebotsabgabe aus den folgenden Dokumenten:

1. Angebotsblatt
2. Grundstückskaufvertrag
3. Städtebaulicher Vertrag
4. Durchführungsvertrag
5. Projektbeschreibung mit Lageplan
6. Technische Anlagen
7. Erklärung zum Nachunternehmereinsatz und Nachunternehmerverpflichtungserklärung

3. Auftragsgegenstand:

Der Landkreis Gießen und die Stadt Lich haben im Juni 2017 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen, wonach eine Siedlungsentwicklung in der Kernstadt Lich gemeinsam vorangetrieben werden soll. Gemeinsames Ziel ist die Schaffung von Wohnflächen für Personen mit niedrigem Einkommen, die zudem barrierefrei sind.

Das seit geraumer Zeit nicht mehr genutzte Gelände der Dietrich-Bonhoeffer-Schule (DBS) und Selma-Lagerlöff-Schule (SLS) (Grundstücksparzelle 850/26, Eigentum des Landkreises Gießen) in der Jahnstraße 12 wird gemeinsam mit dem Gelände des Kleinsportfeldes (Grundstücksparzelle 792/1, Eigentum der Stadt Lich) zur Siedlungsentwicklung angeboten. Zu diesem Zweck werden die Grundstücke an den Investor verkauft, der die Planung, die Errichtung und die

Vermietung der Wohnungen vornehmen soll. Die Bestandsbebauung ist abzureißen. Die Grundstücke sind vollständig erschlossen.

Der derzeit bestehende Bebauungsplan soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die betroffenen Grundstücke ersetzt werden. Der Investor wird zu diesem Zweck einen (weiteren) Durchführungsvertrag mit der Stadt Lich schließen.

Verträge

Folgende Verträge werden vom Investor abgeschlossen:

Mit Zuschlag:

- Grundstückskaufvertrag (Vertragspartner Landkreis Gießen und Stadt Lich)
- Städtebaulicher Vertrag (Vertragspartner Landkreis Gießen und Stadt Lich)

Nach vom Investor erbrachter Planungsleistung:

- Durchführungsvertrag (Vertragspartner Stadt Lich)

Grundstückskaufvertrag

Der Investor erwirbt durch einen einheitlichen Grundstückskaufvertrag gleichzeitig beide Grundstücke. Voraussetzung für den Abschluss des Vertrages ist, dass der angebotene Kaufpreis mindestens dem Wert des dem Landkreis vorliegenden objektiven Wertgutachtens entspricht. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt unter vollständigem Ausschluss der Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel.

Rücktrittsrechte aus dem Städtebauliche Vertrag führen automatisch zu Rücktrittsrechten aus dem Grundstückskaufvertrag.

Städtebaulicher Vertrag

Durch den Städtebaulichen Vertrag wird der Investor in der zukünftigen Nutzung der Grundstücke beschränkt. Diese Einschränkungen gelten auch für etwaige Rechtsnachfolger.

Der Investor verpflichtet sich zur Umsetzung von Vorgaben, die aus der Projektbeschreibung des Auftraggebers, seinen mit dem Angebot vorgelegten Nutzungskonzept, seinem mit dem Angebot vorgelegten architektonischem und städtebaulichen Konzept, seiner mit dem Angebot eingereichten Fassadendarstellung und seiner mit dem Angebot eingereichten Zuwegeplanung entsprechen. Änderungen an diesen Planungen sind nach Vertragsschluss nur in engen Grenzen möglich.

Der Investor verpflichtet sich zur Ausarbeitung der Bauleitplanung mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird innerhalb von 3 Monaten nach Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags bei der Stadt Lich einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs.

2 BauGB stellen. Er wird sodann einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Lich abschließen.

Die Verkäufer können u.a. vom Vertrag zurücktreten, wenn der Investor nicht fristgerecht einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt hat. Der Investor kann zurücktreten, wenn nicht innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss des Vertrags ein das Vorhaben erlaubender rechtsverbindlicher Bebauungsplan zustande gekommen ist.

Der Investor ist verpflichtet, Vertragsstrafen zu bezahlen, wenn er gegen die Pflicht zur Abstimmung oder Rechtsnachfolgebestimmungen verstößt.

Durchführungsvertrag

Der Investor wird durch beiliegenden Durchführungsvertrag zur Errichtung von Wohnungen verpflichtet, die zu 25% (flächenanteilig) barrierefrei (gemäß der Technischen Baubestimmung für barrierefreies Bauen, DIN 18040-2 ohne R) zu errichten sind und deren Mieten für Personen mit niedrigem Einkommen begrenzt sind. Er wird sich desweiteren dazu verpflichten, die Wohnungen und Freianlagen etc. gemäß feststehender Anforderungen zu errichten.

Der Investor unterliegt Mietpreis- und Belegungsbindungen zugunsten der Stadt Lich. Diese können von den Auflagen des Förderprogramms abweichen.

Der Durchführungsvertrag wird zwar erst zu einem späteren Zeitpunkt unterzeichnet, ist aber bereits mit Zuschlag in diesem Vergabeverfahren zwischen den Parteien endverhandelt.

Fördermittel

Die Auftraggeber gehen davon aus, dass der Investor Fördermittel des Landes Hessen nach den jeweils geltenden Förderrichtlinien (Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, voraussichtliches Inkrafttreten 01.08.2018) in Anspruch nehmen wird. Die Belegungsbindung und sonstigen vertraglichen Verpflichtungen gelten aber auch unabhängig von einer Inanspruchnahme von Fördermitteln. Die kommunale Finanzierungsbeteiligung erfolgt ausschließlich über die kostenfreie Einbringung des Grundstücks der Stadt Lich. Da der Wert dieses Grundstücks mindestens 10.000 EUR pro geförderter Wohneinheit beträgt, liegt ein begründeter Einzelfall im Sinne der Ziff. 2.2 der o.g. Richtlinie vor. Eine weitere kommunale Finanzierungsbeteiligung gemäß Ziff. 4.5. der Richtlinie erfolgt nicht. Dies ist bei Abgabe der Kaufangebote entsprechend kaufpreismindernd zu berücksichtigen.

4. Allgemeine Pflichten der Bieter

Die Bieter haben sich unmittelbar nach Erhalt der Ausschreibungsunterlagen über deren Vollständigkeit zu vergewissern. Der Bieter ist verpflichtet, die Vollständigkeit und Lesbarkeit aller Unterlagen sofort zu überprüfen.

Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Ausschreibungsunterlagen enthalten vertrauliche Informationen. Die Bieter haben die Vertraulichkeit der Unterlagen zu wahren. Die Ausschreibungsunterlagen dürfen durch den Bieter nur zur Erstellung des Angebotes verwendet werden. Eine sonstige Verwendung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, bedarf der schriftlichen Freigabe durch den Auftraggeber. Dies betrifft nicht die Weitergabe an Unternehmen, die als Nachunternehmer eingesetzt werden sollen, soweit diese die Unterlagen für die Angebotserstellung benötigen. Soweit der Bieter die Unterlagen an Nachunternehmer zur Angebotserstellung weitergibt, verpflichtet er sich, diesen in gleichem Maße zur Vertraulichkeit zu verpflichten, in welchem er gegenüber dem AG verpflichtet ist.

Die Bieter beteiligen sich an keinen unzulässigen oder gegen die Interessen des Auftraggebers gerichteten Wettbewerbsabsprachen. Sie haften dem Auftraggeber für sämtliche durch unzulässige oder gegen die Interessen des Auftraggebers gerichtete Wettbewerbsabsprachen, an denen sie beteiligt waren, verursachten Schäden.

5. Übermittlung und Auskünfte

Enthalten die Ausschreibungsunterlagen nach Auffassung des Bieters Unvollständigkeiten, Unklarheiten oder Rechtsverstöße, so hat der Bieter den Auftraggeber unverzüglich, bis spätestens **15.08.2018, 12:00 Uhr** darauf hinzuweisen.

Auskünfte werden grundsätzlich nur auf solche Fragen erteilt, die bis spätestens **15.08.2018, 12:00 Uhr** beim Auftraggeber eingegangen sind. Später eingehende Auskunftersuchen werden nicht mehr bearbeitet. Mündliche/telefonische Anfragen werden nicht beantwortet. Auskunftersuchen sind ausschließlich per E-Mail zu stellen und werden ausschließlich per E-Mail beantwortet.

Sie sind zu richten an folgende E-Mail-Adresse: frankfurt@mbk-legal.de. Das Risiko der vollständigen und lesbaren Übermittlung des Auskunftersuchens trägt der anfragende Bieter.

Nur durch diese Verfahrensbedingungen verbleibt dem Auftraggeber ausreichend Gelegenheit, angemessen auf Anzeigen zu reagieren, dies allen Bietern mitzuteilen und die Möglichkeit zu geben, diese Aspekte bei der Bearbeitung der Angebote rechtzeitig zu berücksichtigen.

6. Anforderung an das Angebot

Das Angebot ist in einem geschlossenen Umschlag, auf dem deutlich der Hinweis **„Investorenwettbewerb zum Verkauf des Geländes Jahnstraße in Lich - ANGEBOT – NICHT ÖFFNEN!“** angebracht ist, einzureichen.

Vom Bieter sind dem Angebot sämtliche geforderten Unterlagen beizulegen. Mündliche Ergänzungen werden nicht berücksichtigt. Ein nicht verschlossenes,

insbesondere als Telefax, per Email oder im Wege anderer elektronischer Medien eingebrachtes Angebot kann nicht berücksichtigt werden.

Das Angebot ist einmal an der dafür vorgesehenen Stelle (Angebotsblatt) rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

Das Angebot ist nach dem folgenden Schema zusammengestellt abzugeben:

- Kapitel 1: Ausgefülltes Angebotsblatt mit Datum, Unterschrift und Firmenstempel
- Kapitel 2: Preisblatt in separatem Umschlag
- Kapitel 3: Nutzungskonzept
- Kapitel 4: Architektur und Städtebauliches Konzept
- Kapitel 5: Fassadendarstellung
- Kapitel 6: Planung Zuwegung
- Kapitel 7: Ggf. Erklärung zum Nachunternehmereinsatz und Nachunternehmerverpflichtungserklärung

Die Angebotsbestandteile:

- **Nutzungskonzept,**
- **Architektur und Städtebauliches Konzept,**
- **Fassadendarstellung und**
- **Planung Zuwegung**

sind ohne die Anbringung eines Bieterlogos einzureichen.

Das Angebot muss vollumfänglich den Anforderungen der Vergabeunterlagen entsprechen. Bedingungen, Einschränkungen, Änderungen etc. führen zum Ausschluss des Angebotes.

Hinweis:

Kapitel 7 ist einzureichen, wenn Nachunternehmer eingesetzt werden sollen, sofern diese Nachunternehmer nicht bereits im Teilnahmewettbewerb zum Nachweis der Eignung herangezogen wurden. Bereits mit dem Teilnahmeantrag benannte Nachunternehmer sind im Zuge des Angebots nicht neuerlich zu benennen.

7. Angebotsfrist

Die Frist für den Eingang der Angebote endet am

31.08.2018, 12.00 Uhr.

Die Angebote sind formgerecht zu richten an:

**Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen
GmbH
c/o Landkreis Gießen
Gebäude D, Raum 106
Riversplatz 1-9
35394 Gießen**

Ein verspätetes Angebot wird für das Vergabeverfahren nicht berücksichtigt. Angebote können per Post versandt oder persönlich bzw. per Boten Montag bis Freitag von 08:30 bis 12:00 Uhr am vorgenannten Ort eingereicht werden. Das Risiko der Rechtzeitigkeit des Eingangs trägt der Bieter.

8. Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf ist vorgesehen:

Nach der Öffnung der rechtzeitig eingegangenen Angebote werden diese einer formalen Prüfung durch den Auftraggeber unterzogen.

Die Bieter müssen das indikative Angebot einschließlich Kaufpreis und vollständiger Konzepte fristgerecht bei oben genannter Stelle abgeben. Die qualitativen Konzepte werden dann durch den Bauausschuss der Stadt Lich ohne Kenntnis des Kaufpreises bewertet. Die Ergebnisse werden sodann mit dem Kaufpreis nach der oben genannten Gewichtung ins Verhältnis gesetzt. Die danach besten beiden Bieter werden Ende September zum Verhandlungstermin nach Lich mit den Projektverantwortlichen des Auftraggebers eingeladen.

In diesem Verhandlungstermin werden von Seiten des Auftraggebers Hinweise zur möglichen Optimierung gegeben. Die Bieter können Verhandlungsvorschläge zum Inhalt des Städtebaulichen Vertrags, des Durchführungsvertrags sowie des Grundstückkaufvertrags unterbreiten. Ein Anspruch auf Berücksichtigung dieser Vorschläge besteht nicht.

Als Verhandlungsvorschlag ist auch denkbar, das Projekt ohne Finanzierung durch das genannte Fördermittelprogramm zu realisieren. Auch in diesem Fall wird der Durchführungsvertrag aber vorsehen, dass der Mietpreis mindestens 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB liegen muss.

Im Anschluss an diesen Verhandlungstermin werden die beiden Bieter zur Abgabe eines finalen Angebotes aufgefordert (ca. zwei Wochen). Dieses finale Angebot besteht aus einem letztverbindlichen Kaufpreis sowie dem (ggf. überarbeiteten) Konzepten.

Der Bauausschuss der Stadt Lich bewertet die qualitativen Konzepte erneut ohne Kenntnis des Angebotspreises. Die Ergebnisse werden wiederum mit dem gebotenen Kaufpreis nach der oben genannten Gewichtung ins Verhältnis gesetzt. Das danach beste Preis-Leistungsverhältnis erhält den Zuschlag.

Hinweis: Die Verkäufer behalten sich vor, das Verfahren ohne eine Veräußerung der Grundstücke zu beenden, soweit die eingehenden Kaufpreisangebote nicht ihren Vorstellungen entsprechen.

ACHTUNG: Schon das erste Angebot muss vollumfänglich den Anforderungen der Vergabeunterlagen entsprechen. Bedingungen, Einschränkungen, Änderungen etc. führen zum Ausschluss des Angebotes.

9. Zuschlagskriterien

Maximal können 100 Punkte erreicht werden. Die Bewertung setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis	max. 70 Punkte
Nutzungskonzept	max. 10 Punkte
Architektur und Städtebauliches Konzept	max. 10 Punkte
Fassadendarstellung	max. 5 Punkte
Konzept Zuwegung	max. 5 Punkte

Die eingereichten Konzepte und Planungen werden im Auftragsfall Teil des geschuldeten Leistungssolls und sind daher verbindlich. Änderungen sind nur noch entsprechend der Regelungen im Städtebaulichen Vertrag möglich.

9.1 Kaufpreis

Dieses Kriterium wird mit maximal 70 Punkten bewertet.

Das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis erhält 70 Punkte. Für die preislich nachfolgenden Angebote wird die Punktzahl wie folgt bestimmt:

$$\text{Punktzahl Bieter XY} = \frac{\text{Preis Bieter XY} * 70}{\text{Höchstpreis}}$$

Bei der so errechneten Punktzahl findet nur die erste Nachkommastelle Berücksichtigung. Alle weiteren Nachkommastellen fallen ohne Auf- oder Abrundung weg.

9.2 Nutzungskonzept

Das Kriterium wird mit maximal 10 Punkten bewertet.

Der Bieter hat mit seinem Angebot ein Nutzungskonzept einzureichen. Dieses Konzept darf den vorgegebenen Umfang (s.u.) nicht überschreiten.

Mit dem Nutzungskonzept hat der Bieter für alle Geschosse einschließlich Aussagen zum Stellplatz nachzuweisen, wie die zukünftige Nutzung der Gebäude aussehen soll. Der Umfang des Nutzungskonzeptes soll folgendermaßen aussehen:

Das Nutzungskonzept darf einen Umfang von maximal 4 Seiten DIN A 4 nicht überschreiten.

Dem Auftraggeber ist dabei besonders daran gelegen, dass aufgezeigt wird, wie die zukünftige Mieterstruktur aussehen soll, die geplanten Nutzungen langfristig sichergestellt und die Förderfähigkeit nach dem hessischen Förderprogramm für sozialen Mietraum eingehalten wird.

Folgende Aspekte sollen in diesem Nutzungskonzept Berücksichtigung finden:

- Langfristige Einhaltung der Mietpreisbindung auch bei sich ändernden Marktverhältnissen
- Planung der Belegungsbindung
- Sonstige Aspekte

Die Angaben des Nutzungskonzeptes werden Bestandteil der Leistungsbeschreibung und damit der vom Bieter und späteren Auftragnehmer geschuldeten Leistung. Auf § 12 des Städtebaulichen Vertrags wird hingewiesen.

Bewertung:

sehr gute Lösung:	8 - 10 Punkte
gute Lösung:	6 - 9 Punkte
ausreichende Lösung:	3 - 5 Punkte
schlechte Lösung:	0 - 2 Punkte

Das Nutzungskonzept ist ohne die Anbringung eines Bieterlogos einzureichen.

9.3 Architektur und Städtebauliches Konzept

Das Kriterium wird mit maximal 10 Punkten bewertet.

(Teil 1: textliche Darstellung, maximal 4 Seiten DIN A 4)

(Teil 2: zeichnerische Skizzen, maximal 3 Seiten DIN A 4)

Mit diesem Konzept hat der Bieter für das konkrete Vorhaben darzulegen, wie die zukünftigen Gebäude architektonisch gestaltet werden und sich in die umliegende Städtebauplanung einfügen. Er hat darüber hinaus darzulegen, wie die Freiflächenplanung und die Planung für die Grünanlagen aussehen sollen.

Das Konzept (Teil 2) soll in Skizzenform eingereicht werden. Es bedarf keiner Vorplanung im Sinne der HOAI. Eine vergütungspflichtige Leistung ist mit der Abgabe dieses Konzeptes keinesfalls verbunden.

Die Angaben dieses Konzeptes werden Bestandteil der Leistungsbeschreibung und damit der vom Bieter und späteren Auftragnehmer geschuldeten Leistung. Auf § 12 des Städtebaulichen Vertrags wird hingewiesen.

Bewertung:

sehr gute Lösung:	8 - 10 Punkte
gute Lösung:	6 - 9 Punkte
ausreichende Lösung:	3 - 5 Punkte
schlechte Lösung:	0 - 2 Punkte

Das Architektur und Städtebauliche Konzept ist ohne die Anbringung eines Bieterlogos einzureichen.

9.4 Fassadendarstellung

Das Kriterium wird mit maximal 5 Punkten bewertet.

Der Bieter hat mit seinem Angebot ein Konzept zur Fassadendarstellung einzureichen. Dieses Konzept darf einen Umfang von 3 DIN A4 Seiten nicht überschreiten.

Das Konzept soll insbesondere Aussagen zur Materialität und Qualität der zukünftigen Fassaden beinhalten.

Die Angaben des Konzeptes werden Bestandteil der Leistungsbeschreibung und damit der vom Bieter und späteren Auftragnehmer geschuldeten Leistung. Auf § 12 des Städtebaulichen Vertrags wird hingewiesen.

Bewertung:

sehr gute Lösung:	5 Punkte
gute Lösung:	4 Punkte
ausreichende Lösung:	2-3 Punkte
schlechte Lösung:	0 – 1 Punkt

Die Fassadendarstellung ist ohne die Anbringung eines Bieterlogos einzureichen.

9.5 Konzept Zuwegung

Der Bieter hat mit seinem Angebot ein Konzept zur zukünftigen Zuwegung zwischen den Grundstücken Jahnstraße 10 und Jahnstraße 12 einzureichen.

Dem Auftraggeber ist daran gelegen, dass der Bieter hierin auch Aussagen zur zukünftigen Eigentumsituation und der Straßenlast trifft.

Die Angaben dieses Konzeptes werden Bestandteil der Leistungsbeschreibung und damit der vom Bieter und späteren Auftragnehmer geschuldeten Leistung. Auf § 12 des Städtebaulichen Vertrags wird hingewiesen.

Bewertung:

sehr gute Lösung:	5 Punkte
gute Lösung:	4 Punkte
ausreichende Lösung:	2-3 Punkte
schlechte Lösung:	0 – 1 Punkt

Das Konzept Zuwegung ist ohne die Anbringung eines Bieterlogos einzureichen.

10. Zuschlag

Die Zuschlags- und Bindefrist läuft am 30.09.2018 ab. Der Auftraggeber strebt dennoch an, den Zuschlag zu einem früheren Zeitpunkt zu erteilen. Ein Anspruch auf eine vorzeitige Zuschlagserteilung besteht nicht.

Eine Zuschlagserteilung erfolgt nicht, wenn die angebotenen Kaufpreise unterhalb der objektiven Wertermittlung des Auftraggebers liegen.

11. Umgang mit Daten des Bieters

Der Bieter erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Vergabeverfahren verarbeitet und gespeichert werden können und im Falle einer vorgesehenen Zuschlagserteilung an ihn gegenüber nicht berücksichtigten Bietern eine Vorabinformation gem. § 134 GWB erfolgt.

12. Kosten für die Teilnahme am Verfahren

Für die Teilnahme am Verfahren, insbesondere die Ausarbeitung der Angebote, erfolgt keine Vergütung, Kostenerstattung oder Entschädigung.