

Verfahren zur Auswahl des Ankerprojekträgers

Das Verfahren zur Auswahl des Ankerprojekträgers richtet sich nach den Bestimmungen dieses Dokuments. Das Kartellvergaberecht (§§ 97 ff. GWB) und das Haushaltvergaberecht (§ 31 GemHVO) finden keine Anwendung.

1. Ablauf

Zur Teilnahme am Verfahren müssen die Interessenten frist- und formgerecht eine vollständige Erstbewerbung mit allen geforderten Bestandteilen bei der verfahrensleitenden Stelle einreichen und spätestens im Zeitpunkt vor der Zuschlagsentscheidung die Mindestanforderungen vollständig erfüllen (→ 3.3.), soweit in diesem Verfahrensbrief nichts anderes vermerkt ist.

Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die Gemeinde Binzen vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Gemeinde Binzen ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Die Interessenten, deren Bewerbungsunterlagen vollständig vorliegen, werden zu Bewerbungsgesprächen eingeladen. Ort und Zeitpunkt werden im Einladungsschreiben bezeichnet. Bislang ist hierfür die 3. und 4. KW 2021 vorgesehen.

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Interessenten die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist finale Bewerbungen einzureichen. Die finale Bewerbung soll sich grundsätzlich auf Änderungen oder Ergänzungen zur Erstbewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen. Die Gemeinde behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung zu bewerten. Insbesondere kann die Gemeinde zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Spätestens die finalen Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen (→ 3.3.) erfüllen.

Alle Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien wertend verglichen (→ 4.). Mit den ausgewählten Bewerbern wird nicht sogleich ein Kaufvertrag abgeschlossen. Vielmehr erhalten sie eine an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungszusage (→ 5.).

2. Form, Fristen, Kommunikation

2.1. Verfahrensleitende Stelle

Zur Durchführung des Verfahrens hat die Gemeinde Binzen eine verfahrensleitende Stelle eingerichtet:

Gemeinde Binzen
Herr Dominik Kiesewetter
Am Rathausplatz 6
79589 Binzen

Tel. 0 76 21/6608-10
Fax 0 76 21/660899-10
Mail kiesewetter@gvv-binzen.de

Sämtliche Anfragen, Korrespondenz sowie die Bewerbungen sind ausschließlich an die verfahrensleitende Stelle zu richten, die das gesamte Verfahren koordiniert.

Der Bewerber soll seinerseits einen Ansprechpartner benennen. Die Erreichbarkeit per Telefon, Fax und E-Mail während der üblichen Geschäftszeiten ist sicherzustellen. Die Gemeinde Binzen sendet alle verfahrensrelevanten Unterlagen ausschließlich an den benannten Ansprechpartner.

2.2. Rückfragen und Beschwerden

Der Bewerber ist verpflichtet, die Verfahrensunterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen. Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen und zum Verfahren sind in Textform (vorzugsweise per E-Mail) bis zum

09.11.2020, 11:00 Uhr

an die verfahrensleitende Stelle zu richten.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieses Verfahrensbriefs hat, hat er diese unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Bewerbungsfrist, der verfahrensleitenden Stelle mitzuteilen.

2.3. Form und Frist für die Abgabe der Bewerbungen

Die in deutscher Sprache abzufassenden Bewerbungen sind spätestens bis zum

08.01.2021, 11:00 Uhr

schriftlich im Original und unter Beifügung von 2 ungebundenen Kopien sowie in elektronischer Form auf CD-ROM oder USB-Stick persönlich oder postalisch einzureichen und äußerlich wie folgt zu kennzeichnen:

Bewerbungsunterlagen Ankervergabeverfahren der Gemeinde Binzen „Im Kandergrund“ für den Hof 1

Bewerbungen, die nach Ablauf der Bewerbungsfrist eingehen, werden nicht berücksichtigt.

3. Teilnahmebedingungen

3.1. Bewerbergemeinschaften, Nachunternehmer, Baugemeinschaften

Die Teilnahme am Verfahren steht Einzelbewerbern ebenso offen wie Bewerbergemeinschaften und Baugemeinschaften. Personelle Änderungen während des Verfahrens sind möglich, sofern dadurch die Finanzierbarkeit des Projekts sowie die notwendige Fachkunde (→3.3) nicht in Frage gestellt werden und die Qualifikation des Projektteams – die ein Auswahlkriterium darstellt (→4) – sich nicht verschlechtert. Die Gemeinde kann hierfür geeignete Nachweise anfordern.

3.2. Vollständige Bewerbung mit folgenden Bestandteilen

Die Bewerbungen müssen die nachstehend aufgeführten Bestandteile umfassen. Das Bewerbungsschreiben ist unter Verwendung des Formulars zu erstellen, das diesem Dokument als Anlage beigefügt ist.

Unterlage	Anmerkungen
BB1 Bewerbungsschreiben	Verwendung des Formulars Bewerbungsschreiben (Anlage)
BB2 Planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept der Tiefgarage	<p>Der Bewerber hat ein planerisches Strukturkonzept der Tiefgarage vorzulegen. Aus dem Konzept muss die prinzipielle Machbarkeit, die Anzahl der Kfz-Stellplätze und der Fahrradabstellplätze erkennbar sein. Die Schnittstellen zu den Anliegerprojekten sind baulich und wirtschaftlich zu skizzieren. Die wirtschaftliche Skizzierung umfasst insbesondere eine Regelung für den Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Bauteilen und Flächen für Erstellung, Unterhalt und Betrieb.</p> <p>Es ist darzulegen, welche Flexibilität hinsichtlich der Anzahl der Kfz-Stellplätze (Kapazitätserweiterung oder Kapazitätsreduktion) besteht und inwiefern das Konzept mit Blick auf unterschiedliche Parzellierungen für die Anliegerprojekte flexibel ist. Es sind geeignete Angaben zur Wirtschaftlichkeit zu machen; insbesondere ist das Verhältnis der Erschließungsfläche zur (reinen) Stellplatzfläche anzugeben.</p>
BB3 Planerisches und wirtschaftliches Strukturkonzept für die gemeinschaftlichen Freianlagen und ggfs. weitere Gemeinschaftsanlagen	<p>Der Bewerber hat ein planerisches Strukturkonzept der Freiraumplanung (und ggfs. ergänzender Gemeinschaftsräume) vorzulegen. Aus dem Konzept müssen Nutzungsgrenzen zwischen gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen erkennbar sein. Ggfs. sind Durchwegungen darzustellen. Die Schnittstellen zu Hochbauprojekten sind planerisch und wirtschaftlich zu skizzieren. Die wirtschaftliche Skizzierung umfasst insbesondere eine Regelung für den Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Bauteilen und Flächen für Erstellung, Unterhaltung und Betrieb.</p> <p>Die Durchführung des partizipativen Planungsprozesses ist darzulegen.</p>
BB4 Planerisches und wirtschaftliches Konzept für die Wärmeversorgung der Anker- und Anliegergebäude	<p>Der Bewerber hat ein planerisches und wirtschaftliches Konzept für die Wärmeversorgung der Anker- und Anliegergebäude vorzulegen. Das Konzept soll auf die Technik der Wärmergewinnung und der Wärmeverteilung eingehen und Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgung treffen. Das Konzept soll erkennen lassen, welchen Beitrag es zum Klimaschutz leistet und welche Möglichkeit zum energieoptimierten Bauen es dem Anker und den Anliegern bietet.</p>
BB5 Konzept zur Schaffung von Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und bei den oberirdischen Stellplätzen	<p>Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz soll jeder Wohnungseigentümer und jeder Mieter einen Anspruch erhalten, dass ihm auf seine Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug gestattet wird (vgl. BT-Drs. 19/18791). Diese neue Rechtslage ist bei den Planungen zu berücksichtigen. Der Bewerber hat ein planerisches und wirtschaftliches Konzept vorzulegen, das es ermöglicht, die entsprechenden Lademöglichkeiten möglichst unproblematisch in der Tiefgarage und bei den privaten oberirdischen</p>

	Stellplätzen zu schaffen. Das Konzept soll zukunftsgerichtet sein, so dass auf mögliche Entwicklungen in der Zukunft (z. B. hinsichtlich der Ladetechnik und der Ladeleistung) möglichst flexibel reagiert werden kann.
BB6 Organisatorisches Konzept für die Durchführung der Aufgaben des Ankerprojekts	Darstellung der Projektbeteiligten mit den jeweiligen Verantwortlichkeiten und eines Rahmenterminplans bis Baubeginn
BB7 Darstellung des Projektteams	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Projektmitglieder einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung, ggf. sonstige) • Benennung eines Projektsteuerers für die Steuerung des Anker-/Anliegerprozesses
BB8 inhaltliches Konzept des Hochbauprojekts	Schriftliche Darstellung der Projektidee, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
BB9 Angaben des Wunschgrundstücks mit Alternativen	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
BB10 Angabe der gewünschten Baufensterlänge als mind. und max. Maß	Eintrag in Formular Bewerbungsschreiben
BB11 Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerber hat eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276), die Zuschläge für Projektsteuerung, Vorfinanzierung, Kosten für späteren Abverkauf der Stellplätze sowie Wagnis und Gewinn verbindlich zu nennen und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.
BB12 Referenzen	<p>Vorlage von jeweils mindestens einer Referenz aus folgenden Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung von Tiefgaragen • Realisierung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und/oder gewerblichen Nutzungen (abhängig von der Projektkonzeption des Bewerbers) • Projektsteuerung bei Bauprojekten, die eine mit dem Bewerbungsprojekt vergleichbare Komplexität aufweisen. <p>Anzugeben sind jeweils: Projektbeschreibung, Ausführungszeitraum</p>

3.3. Mindestanforderungen

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

<p>MA1 Finanzierbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none">• Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt finanziell realisieren kann.• Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276) und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.• Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen (→ 2.7.5). Die Gemeinde behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.
<p>MA2 Fachkunde</p>	<p>Der Bewerber muss jeweils eine Referenz aus folgenden Bereichen vorweisen können:</p> <ul style="list-style-type: none">• Realisierung von Tiefgaragen;• Realisierung von mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und/oder gewerblichen Nutzungen (abhängig von der Projektkonzeption des Bewerbers);• Erstellung von Wärmeversorgungskonzepten für vergleichbare Baufelder;• Projektsteuerung bei Bauprojekten, die eine mit dem Bewerbungsprojekt vergleichbare Komplexität aufweisen. <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bewerbungsgemeinschaften müssen gemeinsam die notwendige Fachkunde mitbringen. Bewerber und Bewerbungsgemeinschaften können die Fachkunde anderer Unternehmen in Anspruch nehmen, wenn sie nachweisen, dass ihnen die für das Projekt erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen werden (z. B. durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung eines Projektsteuerers und geeigneten Referenzen des Projektsteuerers. Dies trifft auch für den Bereich der Herstellung der Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge in Tiefgaragen und/oder oberirdischen Stellplätzen zu.)
<p>MA3 Realisierbarkeit des Tiefgaragenkonzepts</p>	<ul style="list-style-type: none">• Das Tiefgaragenkonzept ist technisch und rechtlich realisierbar.• Das Konzept ermöglicht es, die geforderten Kfz-Stellplätze herzustellen unter Gewährleistung eines flexiblen Korridors mindestens entsprechend der unter Ziffer 1.8 genannten Rahmenbedingung des Baufeldes.• Das Konzept ermöglicht es, die geforderten Fahrrad-Abstellplätze herzustellen unter Gewährleistung eines flexiblen Korridors entsprechend der unter Ziffer 2.8 genannten Rahmenbedingung des Baufeldes.

	<ul style="list-style-type: none"> Das Konzept stellt die Realisierbarkeit der Anliegerprojekte nicht in Frage und ist grundsätzlich technisch anschlussfähig.
MA 4 Realisierbarkeit des Konzepts für die Gemeinschaftsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Das Konzept für die Gemeinschaftsanlagen ist technisch und rechtlich realisierbar. Das Konzept sieht einen gemeinschaftlichen Spielplatz gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben vor.
MA 5 Realisierbarkeit des Wärmeversorgungskonzeptes	<ul style="list-style-type: none"> Das Konzept für die Gemeinschaftsanlagen ist technisch und rechtlich realisierbar.
MA 6 Realisierbarkeit des Konzepts zur Schaffung von Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und bei den oberirdischen Stellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> Das Konzept zur Schaffung von Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und bei den oberirdischen Stellplätzen ist technisch und rechtlich realisierbar.
MA 7 Realisierbarkeit des Konzepts für das Hochbauprojekt	<ul style="list-style-type: none"> Das Konzept für das Hochbauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.

4. Auswahlkriterien für die Ankervergabe

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien bewertet:

Kriterium	Beschreibung	Priorität
AK 1 Tiefgaragenkonzept	Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welche Flexibilität das Tiefgaragenkonzept hinsichtlich der Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze sowie verschiedener Parzellierungen der Anliegerhochbauten bietet und welche Wirtschaftlichkeit das Tiefgaragenkonzept verspricht.	1
AK 2 Konzept für die Gemeinschaftsanlagen	Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welchen Nutzen das Konzept für die Hofgemeinschaft bringt und welche Flexibilität das Konzept hinsichtlich der Anliegerhochbauten bietet.	1
AK 3 Konzept für die Wärmeversorgung	Bei der Bewertung wird berücksichtigt,	2

	<p>welchen Beitrag das Konzept zum Klimaschutz leistet,</p> <p>welche Möglichkeiten zum energieoptimierten Bauen das Konzept den Anliegern bietet und</p> <p>welche Wirtschaftlichkeit das Konzept verspricht.</p>	
<p>AK 4</p> <p>Konzept zur Schaffung von Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und bei den oberirdischen Stellplätzen</p>	<p>Bei der Bewertung wird berücksichtigt,</p> <p>wie viele Ladeplätze mit welcher Ladegeschwindigkeit geschaffen werden können,</p> <p>inwiefern flexibel auf mögliche Entwicklungen in der Zukunft (z. B. hinsichtlich der Ladetechnik und der Ladeleistung) reagiert werden kann,</p> <p>welche Wirtschaftlichkeit das Konzept verspricht.</p>	2
<p>AK 5</p> <p>Organisatorisches Konzept für den Anker-/Anliegerprozess</p>	<p>Bei der Bewertung wird berücksichtigt,</p> <p>inwiefern das organisatorische Konzept erwarten lässt, dass der Anker-/Anliegerprozess für alle Beteiligten erfolgreich durchgeführt werden kann, und</p> <p>wie die Anlieger am Gestaltungskonzept für die Gemeinschaftsanlagen beteiligt werden.</p>	2
<p>AK 6</p> <p>Qualifikation des Projektteams</p>	<p>Bei der Bewertung wird berücksichtigt, welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder aufweisen.</p>	2
<p>AK 7</p> <p>Nutzen des Hochbauprojekts für das Quartier</p>	<p>Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinteiligkeit im Quartier; • Nutzungsmischung im Quartier; • öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone; • besonderer baulicher Beitrag; • Infrastrukturbeitrag für das Quartier. 	1
<p>AK 8</p> <p>Nutzen des Hochbauprojekts für die Gemeinde</p>	<p>Bei der Bewertung werden folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sozialer Beitrag für die Gemeinde; • Infrastrukturbeitrag für die Gemeinde; • Innovationsbeitrag für die Gemeinde. 	1
<p>AK 9</p> <p>Qualität der Projektdarstellung</p>	<p>Bei der Bewertung werden – in Abhängigkeit vom Projektinhalt – folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <p>Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung</p>	3

Die Auswahl des Ankers erfolgt anhand der neun genannten Kriterien. Die Angaben in der rechten äußeren Spalte zur Priorität der Kriterien gibt an, mit welcher relativen Bedeutung die Kriterien in die Bewertung eingehen. Eine rechnerische Herleitung erfolgt nicht. Es handelt sich um einen offenen Bewertungsprozess, bei dem Bewertungsspielräume verbleiben.

Hintergrund: Das Auswahlverfahren dient nicht nur als Vergabe-, sondern auch als Planungsinstrument. Es ist auf das Ziel gerichtet, durch einen offenen Ideenwettbewerb kleinteilige, durchmischte und vielfältige Typologien und Nutzungen zur Entstehung zu bringen, die gleichzeitig zueinander passen und als Ensemble den städtebaulichen Zielen entsprechen müssen. Das bedingt eine gewisse Offenheit des Auswahlprozesses. Ein „klassischer Vergabewettbewerb“ wäre in der vorliegenden planerischen Situation (Errichtung mehrerer Hochbauten auf einem Baufeld mit gemeinsamer Tiefgarage und Innenhof) praktisch nur möglich, wenn ein gesamtes Baufeld zur Bebauung durch einen Investor oder eine Investorengruppe ausgeschrieben würde. Damit könnte das planerische Ziel, kleinteilige, durchmischte und vielfältige Typologien und Nutzungen zur Entstehung zu bringen, aber nicht erreicht werden.

Die Gemeinde Binzen erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für den Bewerber – angemessen, insbesondere wirtschaftlich zumutbar, sind.

5. Reservierungszusage

Der Interessent, dessen Bewerbung anhand der Auswahlkriterien ausgewählt wurden, erhält von der Gemeinde Binzen eine bis zum 30.11.2021 befristete Reservierungszusage. Diese Reservierungszusage wird nicht notariell beurkundet und ist rechtlich nicht verbindlich. Ansprüche jedweder Art, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die Gemeinde, sind ausgeschlossen.

Mit der Entgegennahme der Reservierungszusage erklärt der Interessent, dass er die Absicht hat, seine Bewerbung aufrechtzuerhalten. Er akzeptiert:

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der Gemeinde gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Gemeinde, die Reservierungszusage unter bestimmten Voraussetzungen zu widerrufen, insbesondere wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Gemeinde nicht umgesetzt werden;
- die Pflicht, die architektonische Gestaltung seines Vorhabens mit der Gemeinde abzustimmen;
- die Pflicht, eine Ankerkonzeption - umfasst die Konzeptionen für Tiefgarage, Freianlagen und Wärmeversorgung - auf Grundlage Ihrer Bewerbung auszuarbeiten und diese mit der Gemeinde Binzen abzustimmen
- die Pflicht, zeitnah einen Projektablaufplan mit der Gemeinde abzustimmen.

Der Interessent hat ferner nach Erhalt der Reservierungszusage geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

6. Nachauswahl

Sofern eine Reservierungszusage zurückgegeben, zurückgenommen oder sonst aufgehoben wird, führt die Gemeinde zeitnah ein erneutes Auswahlverfahren für den Anker durch. Soweit in diesem Zeitpunkt schon Anlieger ausgewählt worden sein sollten, wird dies im Auswahlverfahren berücksichtigt.

7. Sonstiges

Kosten für die Erstellung der Bewerbungen sowie sonstige Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens werden nicht erstattet. Dies gilt auch im Falle einer Aufhebung des Verfahrens.

Die Gemeinde behält sich vor, die in diesen Verfahrensunterlagen vorgesehenen Verfahren und Regelungen im gesetzlich zulässigen Rahmen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu ändern oder außer Kraft zu setzen. Änderungen werden allen Bewerbern rechtzeitig und diskriminierungsfrei mitgeteilt.

Alle Informationen, die der Bewerber im Zuge dieses Verfahrens erhält, dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht für andere Zwecke als für dieses Verfahren verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Mit der Abgabe der Bewerbung akzeptiert der Bewerber die in diesem Verfahrensbrief definierten Verfahrensbedingungen.