



STADT SCHLÜCHTERN
Der Magistrat

**Strukturiertes Bieterverfahren/Konzeptvergabe für Bebauung
Langer-Areal in Schlüchtern**

**Bewerbungsbedingungen und Informationen
zum Verfahren**

Schlüchtern, den 15.04.2021

Vergabeunterlagen für die Stufe 1 des Verfahrens:

- **diese Bewerbungsbedingungen und Informationen zum Verfahren**
- **Deckblatt Teilnahmeantrag incl. Bewerbergemeinschaftserklärung**
- **Eigenerklärung zur Eignung**
- **Auszug aus der Machbarkeitsstudie**

Inhalt

1. Allgemeine Informationen zum Ablauf des Verfahrens	2
2. Vertraulichkeit.....	2
3. Gegenstand des strukturierten Bieterverfahrens	3
4. Angaben mit Gültigkeit für das gesamte Verfahren	4
4.1 Veräußerer und Kontaktstelle	4
4.2 Rechtlicher Rahmen	4
4.3 Geplanter zeitlicher Ablauf	5
4.4 Kommunikation.....	5
4.5 Form der Teilnahmeanträge, Kostenerstattung	6
4.6 Unklarheiten	6
4.7 Nachforderung.....	7
4.8 Interessenten- und Bietergemeinschaften	7
5. Angaben zum Teilnahmewettbewerb	8
5.1 Allgemeiner Hinweis	8
5.2 Keine Ausschlussgründe	8
5.3 Sonstige Eignungsanforderungen	8
5.4 Verringerung der Interessentenzahl	10
5.5 Aufklärungsgespräch zum Teilnahmeantrag	10
6. Angaben zur 2. Stufe des Verfahrens (Angebotsphase)	10
6.1 Grundsatz.....	10
6.2 Orientierungsangebot.....	11
6.3 Benennung des Entwurfsarchitekten	11
6.4 Zuschlagskriterien	11
7. Liste der mit dem Teilnahmeantrag einzureichenden Unterlagen.....	12

1. Allgemeine Informationen zum Ablauf des Verfahrens

Diese Informationen zum Verfahren und Bewerbungsbedingungen benennen die zu beachtenden Regeln des strukturierten Bieterverfahrens (Konzeptvergabe) sowohl für den Teilnahmewettbewerb als auch – in Grundzügen – für die sich anschließende Angebotsphase.

Der erste Teil des Verfahrens dient der Festlegung des Bieterkreises für das genannte Vorhaben. Auf der folgenden, zweiten Stufe des Verfahrens werden die vom Veräußerer nach Prüfung der Teilnahmeanträge ausgewählten Interessenten aufgefordert, zunächst ein indikatives Angebot inkl. Konzept einzureichen. Der Auftraggeber behält sich vor, dem vorangehend ein Orientierungsangebot mit reduziertem Umfang zu fordern. Es sind mehrere Präsentations- und Verhandlungstermine vorgesehen. Nach deren Abschluss werden die Bieter zur Abgabe des endgültigen Angebots aufgefordert.

Die vom Veräußerer zur Verfügung gestellten Formblätter bzw. Dokumente sind zu verwenden. Eine Auflistung aller einzureichenden Unterlagen bzw. Erklärungen findet sich in **Abschnitt 7** dieses Dokuments.

2. Vertraulichkeit

Ab der zweiten Stufe des Verfahrens sind die Vergabeunterlagen und ihre Anlagen sowie die darin enthaltenen Informationen und alle weiteren vom Veräußerer zur Verfügung gestellten Informationen bzw. sachdienlichen Auskünfte auch nach Abschluss des strukturierten Bieterverfahrens vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Bieter bekannt werden.

Diese Verpflichtung gilt zeitlich und örtlich unbeschränkt und auch gegenüber den mit dem Bieter verbundenen Unternehmen (z.B. Tochtergesellschaften) oder Unterauftragnehmer.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Bieter auch gegenüber den Medien, bis zur Zuschlagserteilung keine Informationen über den Umstand seiner Beteiligung, den Stand oder sonstige Umstände des strukturierten Bieterverfahrens zu erteilen. Ein Verstoß gegen die Vertraulichkeitspflicht kann für den Bieter zu nachteiligen Rechtsfolgen führen.

Der Veräußerer wird den vertraulichen Charakter aller den Interessenten / Bieter und seine Unterlagen betreffenden Angaben gegenüber Dritten wahren. Der Interessent / Bieter erklärt sich mit der Abgabe seines Teilnahmeantrags bzw. Angebotes einverstanden, dass seine Angebotsdaten für interne Zwecke des Veräußerers verwendet werden. Ist ein Interessent / Bieter mit dieser Datenverwendung nicht einverstanden, so hat er dies in einem Begleitschreiben zu seinem Angebot ausdrücklich zu untersagen. Eine Untersagung hat keinerlei Auswirkungen auf die Beteiligung oder Beurteilung im strukturierten Bieterverfahren

3. Gegenstand des strukturierten Bieterverfahrens

Die Stadt Schlüchtern hat im November 2018 die Liegenschaft des ehemaligen Kaufhauses Langer erworben. Diese befindet sich im Stadtzentrum, angrenzend an die Obertorstraße, die Hauptgeschäftsstraße von Schlüchtern sowie an die Lotichius- und Bahnhofstraße. Insgesamt verfügt die Stadt über 10.598 m² Grundstücksfläche. Die Stadtverordneten haben beschlossen, dieses Areal teilweise selbst zu entwickeln und teilweise an einen oder mehrere Investoren zu verkaufen. Für die Bebauung wurde zur Orientierung für die Investoren 2018 eine Machbarkeitsstudie erstellt und seitdem fortgeschrieben. Die Machbarkeitsstudie weist drei Baufelder sowie dazugehörige Freianlagen aus. Das Areal wurde 2020 vollständig beräumt, ausgenommen Teile der ehemaligen Tiefgarage des Langer-Kaufhauses, die für die Neubebauung genutzt werden könnten. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gefasst, Baurecht kann ab 2022 erreicht werden.

Die Stadt selbst errichtet (Baubeginn Juni 2021, Fertigstellung IV. Quartal 2023) auf einem 2.790 m² großen Grundstücksteil an der Lotichiusstraße ein viergeschossiges Kultur- und Begegnungszentrum. Neben einem Kindergarten ist dort auf mehreren Etagen eine Kindererlebniswelt vorgesehen, die überregionale Anziehungskraft haben wird. Den neuen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität wird die Stadt selbst gestalten.

Für das strukturierte Bieterverfahren wurden zwei Lose gebildet:

Los 1 mit 2.748 m² Grundstücksfläche umfasst die Bebauung an der Obertorstraße. Hier sollen **Wohn- und Geschäftshäuser** entstehen. Das Erdgeschoss soll Einzelhandel, Gastronomie und vergleichbare Nutzungen aufnehmen, um die Attraktivität der Innenstadt für Fußgänger zu erhalten und zu erhöhen. In den weiteren Geschossen sollen innenstadtverträgliche Nutzungen wie Büro oder Wohnen vorgesehen werden. Die Machbarkeitsstudie sieht eine 4 bis 6geschossige Bauweise mit 7.200 m² BGF zuzüglich einer Tiefgarage mit 2.400 m² BGF vor.

Das Los 2 mit 2.700 m² Grundstücksfläche an der Bahnhofstraße steht für den **Wohnungsbau** zur Verfügung. Die Machbarkeitsstudie sieht drei Wohngebäude viergeschossig mit 5.300 m² BGF zuzüglich Tiefgarage mit 2.000 m² BGF vor. Mindestens der erste Wohnblock am Kultur- und Begegnungszentrum soll bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum mit einer Höchstmiete kalt von 7,50 €/m² Wohnfläche für mindestens 5 Jahre nach Fertigstellung bieten. Die Stadt plant, diesen Wohnblock und ggfs. noch einen zweiten Wohnblock mit einer noch zu gründenden Stadtentwicklungsgesellschaft selbst zu errichten. Mindestens der dritte Wohnblock, der sich benachbart zur Wohn- und Geschäftshausbebauung des Loses 1 befindet (1.850 m² BGF zzgl. Tiefgaragenanteil), soll von einem Investor errichtet und dazu das anteilige Grundstück von der Stadt erworben werden. Hier soll

höherwertiger Wohnraum ohne Mietpreisobergrenze entstehen. Die Stadt behält sich im Laufe des strukturierten Bieterverfahrens vor, auch das Grundstück für den zweiten oder sogar den ersten Wohnblock an einen Investor zu verkaufen, wenn sein Konzept überzeugt.

4. Angaben mit Gültigkeit für das gesamte Verfahren

4.1 Veräußerer und Kontaktstelle

Veräußerer: **Stadt Schlüchtern**
 vertreten durch den Magistrat
 dieser vertreten durch den Bürgermeister Matthias Möller
 Krämerstraße 2
 36381 Schlüchtern

Kontaktstelle: **Ingenieurbüro Professor Fellmann**
 034298/489948
 vof@fellmann.de

4.2 Rechtlicher Rahmen

Durchgeführt wird ein Strukturiertes Bieterverfahren als Konzeptvergabe. Auftragsgegenstand ist kein dem deutschen und europäischen Vergaberecht unterfallender öffentlicher Auftrag. Das Verfahren unterliegt damit nicht den europäischen Richtlinien 2014/23/EU, 2014/24/EU und 2014/25/EU. Ebenfalls keine Anwendung finden das Hessische Vergabe- und Tariftreuegesetz (HVTG), der vierte Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV), die Sektorenverordnung (SektVO), die Verordnung über die Vergabe von Konzessionen (KonzVgV), die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A und VOB/A-EU), die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A-EG bzw. VOL/A), die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) und die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013).

Sofern in diesem Dokument oder anderen Verfahrensunterlagen (inkl. Anlagen) Begriffe wie „Vergabe“, „Vergabeverfahren“, „Veräußerer“, „Vergabeunterlagen“, „Teilnahmeantrag“, „Bewerber“, „Bieter“, „Bindefrist“, „Nebenangebote“ oder ähnliches verwendet werden, bedeutet dies weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Bezugnahme auf die vorstehend

genannten Vorschriften des allgemeinen Vergaberechts. Etwas anderes gilt nur dann, wenn ausdrücklich auf die entsprechende Geltung solcher Vorschriften verwiesen wird.

Rechtsschutz vor den Vergabekammern besteht nicht.

Der Veräußerer ist im Übrigen frei darin, das Verfahren zu jeder Zeit - ggfs. auch nur für ein Los oder Teile davon - aufzuheben, einzustellen bzw. anderweitig zu beenden, auch ohne dass ein Zuschlag erteilt wird. Alle Teilnehmer am Verfahren müssen sich dessen bewusst sein. § 63 VgV gilt weder direkt noch entsprechend.

4.3 Geplanter zeitlicher Ablauf

Der nachfolgend abgebildete vorläufige Terminplan **ist mit Ausnahme des Datums zur Einreichung der Teilnahmeanträge** nicht verbindlich, sondern gibt einen Überblick über den geplanten Ablauf des Verfahrens.

Bekanntmachung	15.04.2021
Einreichung Teilnahmeantrag	12.05.2021
Aufklärungsgespräch zum Teilnahmeantrag vorgesehen für	03.06.2021
Abgabe der Orientierungsangebote bzw. Erstangebote vorgesehen für	05.07.2021
Bietergespräche 1. Runde vorgesehen für	08.07.2021
Zuschlag vorgesehen in der	51. KW 2021

4.4 Kommunikation

Das Verfahren wird in elektronischer Form abgewickelt. Dazu wird die Vergabeplattform **www.subreport.de**

unter Angabe der **Elvis-ID E66897184** genutzt. Link dazu:

<https://www.subreport.de/E66897184>

Die gesamte Kommunikation im Vergabeverfahren erfolgt in elektronischer Form über diese Vergabeplattform. Das umfasst:

- die Bekanntmachung der Ausschreibung,
- die Bereitstellung der Vergabeunterlagen,
- die Kommunikation im Vergabeverfahren (Bieteranfragen, Bieterinformationen),
- die Abgabe von Teilnahmeanträgen (optional auch per Post) und Angeboten,
- die Kommunikation mit den Bietern im Nachgang (Angebotsaufklärung).

Für das Herunterladen der Vergabeunterlagen der ersten Stufe ist eine Registrierung nicht erforderlich. Interessenten können sich jedoch freiwillig registrieren. Registrierte Unternehmen werden über sachdienliche Auskünfte oder Änderungen an den Unterlagen automatisch informiert. Es darf nur eine einzige E-Mail-Adresse registriert werden; die mehrfache Registrierung desselben Interessenten/Bieters unter verschiedenen E-Mail-Adressen ist unzulässig.

Zur Abgabe von Teilnahmeanträgen oder Angeboten bedarf es hingegen der Registrierung.

4.5 Form der Teilnahmeanträge, Kostenerstattung

Die Unternehmen übermitteln, soweit nicht im Laufe des Verfahrens abweichende Mitteilungen erfolgen, ihre Teilnahmeanträge in Textform nach § 126b BGB entweder über die elektronische **Vergabepattform** www.subreport.de nach näherer Maßgabe dieser Bedingungen oder ausgedruckt an folgende Adresse:

**Magistrat der Stadt Schlüchtern
Abteilung Liegenschaften
z. H. Herrn Thomas Rau
Krämerstraße 2
36381 Schlüchtern**

Teilnahmeanträge und Angebote sind in all ihren Bestandteilen zwingend in deutscher Sprache einzureichen. Das gleiche gilt für den Schriftverkehr mit dem Veräußerer. Eingereichte Urkunden oder Dokumente, die in einer anderen Sprache abgefasst sind, sind zwingend auch in deutscher Übersetzung vorzulegen.

Für die Erstellung der Teilnahmeanträge oder Angebote werden Kosten **nicht** erstattet.

4.6 Unklarheiten

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Ansicht des Interessenten oder Bieters Unklarheiten, so hat er den Veräußerer unverzüglich und ausschließlich elektronisch über die Nachrichtenfunktion der Vergabeplattform darauf hinzuweisen. Solche Hinweise sind, soweit die den Teilnahmewettbewerb betreffen, bis spätestens 05.05.21 an den Veräußerer zu richten.

4.7 Nachforderung

Der Veräußerer behält sich vor, Interessenten oder Bieter unter Einhaltung der Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung aufzufordern, fehlende, unvollständige oder fehlerhafte unternehmensbezogene Unterlagen, insbesondere Eigenerklärungen, Angaben, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise, nachzureichen, zu vervollständigen oder zu korrigieren, oder fehlende oder unvollständige leistungsbezogene Unterlagen nachzureichen oder zu vervollständigen. Ein Anspruch darauf besteht nicht.

4.8 Interessenten- und Bietergemeinschaften

Interessenten- und Bietergemeinschaften werden wie Einzelinteressenten und -bieter behandelt. Interessenten- und Bietergemeinschaften müssen keine bestimmte Rechtsform haben, um einen Antrag auf Teilnahme zu stellen oder ein Angebot abzugeben. Interessentengemeinschaften haben im Deckblatt zum Teilnahmeantrag die Mitglieder sowie eines ihrer Mitglieder als bevollmächtigten Vertreter für den Abschluss und die Durchführung des Vertrags zu benennen.

5. Angaben zum Teilnahmewettbewerb

5.1 Allgemeiner Hinweis

Der Zuschlag darf nur an geeignete Unternehmen vergeben werden, die nicht nach in entsprechender Anwendung der § 123 oder § 124 GWB auszuschließen sind. Hierfür sind die nachstehend aufgeführten Eignungskriterien maßgeblich.

Wenn dies zur angemessenen Durchführung des Verfahrens erforderlich ist, kann der Veräußerer Interessenten, die eine Eigenerklärung abgegeben haben, jederzeit während des Verfahrens auffordern, sämtliche oder einen Teil der Nachweise, z. B. Bestätigungen von öffentlichen Stellen, beizubringen. Hierfür wird jeweils eine angemessene Frist gewährt.

5.2 Keine Ausschlussgründe

Einzureichen ist das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“, das u. a. enthält:

a) Eigenerklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen im Sinne der § 123 und § 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Bei Bildung einer Interessentengemeinschaft muss jedes Mitglied die Erklärung abgeben;

b) Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 21 des AEntG, § 98c des AufenthG, § 19 des MiLoG und § 21 des SchwarzarbG vorliegen. Bei Bildung einer Interessentengemeinschaft muss jedes Mitglied die Erklärung abgeben.

5.3 Sonstige Eignungsanforderungen

Einzureichen sind (unter Verwendung des Formblatts „Eigenerklärung zur Eignung“):

a) Eigenerklärung zum jährlichen Mittel der Anzahl der Beschäftigten für den Bereich Projektentwicklung in den letzten fünf Jahren (auf Formblatt)

b) Benennung und Anzahl der/des für den Auftrag vorgesehenen Projektleiter(s)/in einschließlich Lebenslauf, Qualifikation, Berufserfahrung und Referenzen (selbst erstellte Anlage)

c) Auszug aus dem Handels- oder Berufsregister, nicht älter als drei Monate;

d) Eigenerklärung des Interessenten über den Gesamtumsatz und zum Umsatz im Bereich Projektentwicklung in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren;

e) allgemeine **Bankauskunft** über die wirtschaftliche Situation und das Zahlungsverhalten, bezogen auf die letzten drei Geschäftsjahre;

f) **auf gesondertes Verlangen** zusätzliche **Bonitätsauskunft**;

g) **Betriebshaftpflichtversicherung**: Nachweis des Bestehens einer Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherung mit angemessener Deckungshöhe;

h) **Referenzen**: Referenzliste (Zeitraum: die letzten fünf Jahre seit Datum der Bekanntmachung dieses Verfahrens) über die wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte im Bereich Projektentwicklung innerstädtischer Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien mit erheblicher städtebaulicher und architektonischer Relevanz;

Mindestanforderung für Los 1 Wohn- und Geschäftshäuser: Interessenten müssen **mindestens ein abgeschlossenes vergleichbares Referenzprojekt** vorweisen können, das nach dem 01.01.2016 abgeschlossen wurde. Als vergleichbar gelten Hochbauprojekte, deren Gegenstand ein Wohn- und Geschäftshaus (mindestens mit Einzelhandel) mit einem Volumen von mindestens 5 Mio. € netto (KG 200 bis 700 gem. DIN 276) ist. Für dieses Projekt anzugeben sind

- Projektvolumen,
- Projektbeschreibung mit ausführlicher Darstellung der städtebaulichen Situation und des Nutzungskonzepts inkl. ca.-Flächenangaben.

Mindestanforderung für Los 2 Wohnungsbau: Interessenten müssen **mindestens ein abgeschlossenes vergleichbares Referenzprojekt** vorweisen können, das nach dem 01.01.2016 abgeschlossen wurde. Als vergleichbar gelten Hochbauprojekte, deren

Gegenstand eine innerstädtische Wohnbebauung mit einem Volumen von mindestens 3 Mio. € netto, KG 200 bis 700 gem. DIN 276, ist. Für dieses Projekt anzugeben sind

- Projektvolumen,
- Projektbeschreibung mit ausführlicher Darstellung der städtebaulichen Situation und der Wohnformen inkl. ca.-Flächenangaben.

5.4 Verringerung der Interessentenzahl

Es ist beabsichtigt, das Verfahren mit einer für den Veräußerer beherrschbaren Anzahl von Bietern auf der zweiten Stufe zu führen. Derzeit geht der Veräußerer davon aus, dass eine Anzahl von fünf Bietern nicht überschritten werden sollte. Bei einer größeren Anzahl geeigneter Interessenten erfolgt eine Begrenzung der Anzahl der Interessenten nach pflichtgemäßem Ermessen auf Basis der eingereichten Unterlagen. Dabei wird besonderer Wert auf die Referenzen gelegt.

5.5 Aufklärungsgespräch zum Teilnahmeantrag

Den Abschluss der ersten Verfahrensphase bildet ein Aufklärungsgespräch zum Teilnahmeantrag mit jedem einzelnen potentiell geeigneten Interessenten, in dessen Abschluss die weiteren Unterlagen übergeben werden.

6. Angaben zur 2. Stufe des Verfahrens (Angebotsphase)

Hinweis: Die nachstehenden Angaben dienen ebenso wie die übrigen in Bezug auf die Angebotsphase ausgereichten Unterlagen zunächst dazu, Interessenten die Einschätzung zu ermöglichen, ob sie sich am Verfahren beteiligen wollen. Auf der zweiten Verfahrensstufe werden ergänzende und genauere Vorgaben erteilt.

6.1 Grundsatz

Während der Angebotsphase verhandelt der Veräußerer mit den Bietern über die von ihnen eingereichten Angebote mit dem Ziel, die Angebote inhaltlich zu verbessern.

Die Bieter erhalten auf der zweiten Stufe des Verfahrens eine genaue Aufgabenstellung mit näheren Angaben und Planunterlagen der Liegenschaft sowie den Entwurf sowohl des notariellen Kaufvertrags als auch des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

Mit dem in Textform einzureichenden Angebot ist u. a. ein Konzept für die Entwicklung des Standorts einzureichen.

Der Veräußerer beabsichtigt, die Verhandlungen in **verschiedenen aufeinanderfolgenden Phasen** abzuwickeln, um so die Zahl der Angebote, über die verhandelt wird, zu verringern.

6.2 Orientierungsangebot

Der Veräußerer behält sich vor – insbesondere bei einer größeren Anzahl geeigneter Interessenten –, zunächst ein Orientierungsangebot mit reduziertem Umfang einzufordern.

6.3 Benennung des Entwurfsarchitekten

Bieter haben bei Angebotsabgabe den vorgesehenen Entwurfsarchitekten zu benennen. Der Veräußerer behält sich vor, eine Referenzliste über dessen wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte im Bereich der Entwicklung innerstädtischer Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien abzufordern.

6.4 Zuschlagskriterien

Der Veräußerer erteilt den Zuschlag auf das beste Angebot. Dieses wird nach dem besten Verhältnis zwischen gebotenen Kaufpreis und dem vorgeschlagenen Konzept mit folgender Wichtung ermittelt:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| - Preis: | 35 % |
| - Städtebauliches Konzept | 40% |
| - Nutzungskonzept | 25% |

Die genaue Ausformulierung unter Bildung von Unterkriterien wird den Bietern mit Beginn der zweiten Verfahrensstufe mitgeteilt.

7. Liste der mit dem Teilnahmeantrag einzureichenden Unterlagen

1. ausgefülltes Deckblatt Teilnahmeantrag
2. ausgefülltes Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“
3. Handelsregistrauszug (nicht älter als drei Monate)
4. Versicherungsnachweis (Versicherungsschein in Kopie)
5. Bankauskunft (nicht älter als sechs Monate)
6. selbst erstellte Anlage Projektleiter
7. Beschreibung Referenzprojekte „Mindestanforderung“ für Los 1 bzw. für Los 2