

D-Mönchengladbach: Bauleistungen im Hochbau

2008/S 210-279079

BAUKONZESSION

ABSCHNITT I: ÖFFENTLICHER AUFTRAGGEBER

I.1) NAME, ADRESSEN UND KONTAKTSTELLE(N):

Stadt Mönchengladbach, Rathausplatz 1, D-Mönchengladbach.

Internet-Adresse(n):

Hauptadresse des Auftraggebers: www.moenchengladbach.de.

Weitere Auskünfte erteilen: EWMG-Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH, Regentenstraße 21, z. Hd. von (49-2161) 466 40, D-41061 Mönchengladbach. Tel. (49-2161) 466 40. E-Mail: hdz@ewmg.de. Fax (49-2161) 466 42 98. URL: www.ewmg.de.

Spezifische Unterlagen sind erhältlich bei: EWMG-Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH, Regentenstraße 21, z. Hd. von (49-2161) 466 40, D-41061 Mönchengladbach. Tel. (49-2161) 466 40. E-Mail: hdz@ewmg.de. Fax (49-2161) 466 42 98. URL: www.ewmg.de.

Anträge sind zu richten an: EWMG-Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH, Regentenstraße 21, z. Hd. von (49-2161) 466 40, D-41061 Mönchengladbach. Tel. (49-2161) 466 40. E-Mail: hdz@ewmg.de. Fax (49-2161) 466 42 98. URL: www.ewmg.de.

I.2) ART DES ÖFFENTLICHEN AUFTRAGGEBERS UND HAUPTTÄTIGKEIT(EN):

Regional- oder Lokalbehörde.

Allgemeine öffentliche Verwaltung.

ABSCHNITT II: AUFTRAGSGEGENSTAND

II.1) BESCHREIBUNG DER BAUKONZESSION

II.1.1) Bezeichnung des Auftrags durch den öffentlichen Auftraggeber:

Vergabe einer Baukonzession betreffend die Grundstücke des ehemaligen Schauspielhauses in Mönchengladbach.

II.1.2) Art des Auftrags und Ort der Ausführung:

Erbringung der Bauleistung, gleichgültig mit welchen Mitteln gemäß den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen

NUTS-Code: DEA15.

Hauptausführungsort: Mönchengladbach.

II.1.3) Kurze Beschreibung des Auftrags:

Gegenstand der Ausschreibung ist die Vergabe einer Baukonzession. Diese beinhaltet die Veräußerung von Grundstücksteilen des ehemaligen Schauspielhauses in Mönchengladbach sowie die damit verbundene Baupflicht, auf diesen Flächen ein Handels- und Dienstleistungszentrum (im folgenden: HDZ) zu errichten. Es ist beabsichtigt, hierdurch den im Stadtzentrum gelegenen Bereich neu zu gestalten und städtebaulich aufzuwerten. Die zu veräußernden Grundstücke des ehemaligen Schauspielhauses mit Gebäude- und Freiflächen sind in der Innenstadt von Mönchengladbach gelegen. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 179, 202 (teilweise), 115 (teilweise) der Flur 86, die insgesamt eine Fläche von ca. 3 286 m² ergeben. Neben diesen - in jedem Fall zu erwerbenden - Kerngrundstücken können von den Bewerbern weitere städtische Grundstücke in die Planung einbezogen und hierzu optional erworben werden. Dabei handelt es sich insbesondere um das zwischen der Hindenburg- und der Steinmetzstraße gelegene Teilstück der

Viersener Straße (Flur 87, Flurstück 205 teilw.) sowie die städtischen Einzelgrundstücke Flur 86, Flurstücke 135, 196, 203. Des weiteren können die Bewerber auch Grundstücke privater Eigentümer eigenverantwortlich erwerben und in die Planung einbeziehen. Das zu errichtende HDZ soll eine zusätzliche, d.h neu zu schaffende Verkaufsfläche von mindestens 15 000 m² aufweisen und eine maximale zusätzliche Verkaufsfläche von 25 000 m² nicht überschreiten. Sofern vorhandene Nachbarobjekte in das Vorhaben einbezogen werden, kann die neu geschaffene Verkaufsfläche bis zu 29 000 m² groß sein. Um die Mindestverkaufsfläche realisieren zu können, ist es wegen der weiteren Vorgaben an die Bebauung erforderlich, neben den Grundstücken des ehemaligen Schauspielhauses weitere Flächen in die Planung einzubeziehen. Die zur Angebotsabgabe ausgewählten Bewerber haben ein eigenes Bebauungs- und Nutzungskonzept für das neu zu errichtende HDZ zu entwickeln und mit dem Angebot vorzulegen. Der geplante Baukörper soll sich in die Umgebung einfügen und der zentralen Lage in Mönchengladbach gerecht werden. Den Bewerbern obliegt ebenfalls die Planung der mit dem HDZ erforderlich werdenden Infrastrukturmaßnahmen einschließlich etwaiger Änderungen bzw. Anpassungen des Verkehrsnetzes im Bereich Viersener Straße/Steinmetzstraße. Denkbar ist zudem, die Fußgängerzone Hindenburgstraße von kreuzendem Kraftfahrzeugverkehr zu befreien. Die zur Angebotsabgabe ausgewählten Bewerber haben aussagekräftige Unterlagen ihres geplanten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes mit dem Angebot vorzulegen. Die Bewerber haben mit Ihrem Angebot zudem einen Kaufpreis für die zu erwerbenden Grundstücke anzubieten. Zur Realisierung der nach der Planung des Bieters eventuell erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sowie städtebaulicher Begleitmaßnahmen sind im Haushalt beziehungsweise als mittelfristige Investitionsplanung der Stadt Mönchengladbach nach Abzug eines Anteils für Verfahrenskosten maximal 8 800 000 EUR zuzüglich des erwarteten Verkaufserlöses als finanzielle Beteiligung dargestellt. Die Stadt Mönchengladbach wird darüber hinaus für die Durchführung der Bauleistungen kein Entgelt zahlen. Dies betrifft ebenso die Kosten für den Abriss des Schauspielhauses und die Herrichtung der Grundstücke sowie die Kosten für die Vorbereitung des Planungsrechts. Der Auftragnehmer erhält jedoch in Form einer Baukonzession das Recht, die baulichen Anlagen zu nutzen bzw. zu verwerten. Die beschlussfertige Aufstellung eines Bebauungsplans hat durch den erfolgreichen Bieter im Wege der Beauftragung eines externen Fachplanungsbüros im Einvernehmen mit der Verwaltung der Stadt Mönchengladbach zu erfolgen. Ein Anspruch gegenüber der Stadt Mönchengladbach auf Umsetzung der durch den Bieter aufgestellten Vorlage durch Bauleitplanung besteht nicht.

II.1.4) **Gemeinsames Vokabular für öffentliche Aufträge (CPV):**
45210000, 70122100.

II.2) **MENGE ODER UMFANG DES AUFTRAGS**

II.2.1) **Gesamtmenge bzw. -umfang:**

Errichtung eines Handels- und Dienstleistungszentrums mit einer neu zu schaffenden Verkaufsfläche von mindestens 15 000 m² bis maximal 25 000 m². Bei Einbeziehung vorhandener Nachbarobjekte kann die neu geschaffene Verkaufsfläche maximal 29 000 m² betragen.

II.2.2) **Mindestprozentsatz der Arbeiten, die an Dritte vergeben werden:**

ABSCHNITT III: RECHTLICHE, WIRTSCHAFTLICHE, FINANZIELLE UND TECHNISCHE INFORMATIONEN

III.1) **TEILNAHMEBEDINGUNGEN**

III.1.1) **Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister:**

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen: (a) Aktueller Nachweis (nicht älter als 3 Monate) über die Eintragung im Handels- oder Berufsregister;

(b) Darstellung des Unternehmens einschließlich der Angaben zu den gesellschaftsrechtlichen Strukturen und den entsprechenden Beteiligungsverhältnissen bei juristischen Personen oder Personengesellschaften (maximal 3 Seiten);

(c) Eigenerklärung über Ausschlussgründe nach § 8 Nr. 5 Abs. 1 VOB/A;

(d) Verbindliche Benennung des Betreibers des Handels- und Dienstleistungszentrums, wenn der Bewerber dieses nicht selbst betreiben möchte. In diesem Fall ist auch die Vorlage der Nachweise unter Ziff. III.1.1

a) bis III.1.1 c) durch den Betreiber erforderlich. Die verbindliche Benennung hat durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung des benannten Betreibers zu erfolgen, dass er für die Übernahme des Betriebes zur Verfügung steht. Hinweis: Die vorstehenden Nachweise sind von den Bewerbern innerhalb der Bewerbungsfrist vorzulegen. Der Auftraggeber behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes Nachweise von Bietern nachzufordern, die diese zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist nicht vorgelegt haben. Der Auftraggeber wird hierbei im Interesse eines zügigen Vergabeverfahrens kurze Fristen setzen, nach deren fruchtlosem Ablauf Angebote ausgeschlossen werden. Die geforderten Nachweise sind im Original oder als beglaubigte Kopie einzureichen.

III.1.2) **Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:**

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen: (a) Umsatz des Bewerbers bzw. jedes Mitglied eines Bewerberkonsortiums der letzten 3 Jahre als geprüfte und bestätigte Jahresabschlüsse. Sofern für das letzte Geschäftsjahr noch kein bestätigter Jahresabschluss vorliegt, kann ein vorläufiger Jahresabschluss eingereicht werden. Sofern dieser auch nicht vorliegt, sind die Jahresabschlüsse für die jeweils vorhergehenden 3 Geschäftsjahre vorzulegen;

(b) Umsatz des Bewerbers oder eines jeden Mitglied eines Bewerberkonsortiums für die letzten 3 Geschäftsjahre mit Projekten, die mit dem hier zu vergebenden Auftrag vergleichbar sind. Vergleichbar sind vorliegend Projekte aus dem Bereich Planung, Finanzierung, Ausführung und Vermarktung von Bauprojekten;

(c) Aktuelle Bankerklärung mit einer allgemeinen Aussage über die Bonität und die bestehende Geschäftsverbindungen zur Bank (nicht älter als 3 Monate);

(d) Die unter III.1.2 a) und III.1.2 c) benannten Nachweise sind auch von dem Betreiber vorzulegen, wenn dieser mit dem Bewerber nicht identisch ist. Der Hinweis unter Ziff. III.1.1) gilt entsprechend. Ergänzend gilt: Will sich ein Bewerber zum Nachweis seiner wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit der Fähigkeiten Dritter (z.B. anderer Unternehmen, Gesellschafter) bedienen, muss er dem Auftraggeber durch Vorlage entsprechender Verpflichtungserklärungen der Dritten nachweisen, dass ihm die erforderlichen Mittel bei der Erfüllung des Auftrags zur Verfügung stehen.

III.1.3) **Technische Leistungsfähigkeit:**

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen: (a) Verbindliche Benennung der Planungseinheit, die mit dem baulichen Entwurf der Hochbaumaßnahme beauftragt werden soll. Sofern ein Dritter (z.B. Architekt, anderes Unternehmen, Gesellschafter) mit der Planung beauftragt werden soll, ist durch Vorlage einer Verpflichtungserklärung des Unternehmens nachzuweisen, dass dem Bewerber die erforderlichen Mittel bei der Erfüllung des Auftrags zur Verfügung stehen;

(b) Angabe von mindestens 3, in den letzten 5 Jahren realisierten Projekten der Planungseinheit, die in Umfang und Qualität mit dem hier Geplanten vergleichbar sind. Es werden nur drei Referenzprojekte gewertet. Zu den Referenzprojekten sind folgende Angaben zu machen: Name des Referenzprojekts, Kurzbeschreibung (mit Lageplänen, Ansichten, Schnitten, Entwurfsunterlagen, Angaben zum Bauvolumen), Rechnungswert, Ausführungszeitraum, ggf. Angabe des Leistungsanteils innerhalb einer Bietergemeinschaft, Auftraggeber (Name, Kontaktadresse, Telefonnummer);

(c) Angabe von mindestens 2 aktuell betriebenen Referenzprojekten (maximal 3 werden gewertet) des vorgesehenen Betreibers des Handels- und Dienstleistungszentrums, die mit dem hier vorgesehenen Umfang

vergleichbar sind. Zu den Referenzprojekten sind folgende Angaben zu machen: Benennung des Projektes, Kurzbeschreibung (mit Angaben zur Verkaufsflächenzahl, zum Branchenmix, zur Lage, Betriebsdauer, Beginn des Betriebes etc.). Der Hinweis unter Ziff. III.1.1) gilt entsprechend.

ABSCHNITT IV: VERFAHREN

IV.1) ZUSCHLAGSKRITERIEN:

Wirtschaftlich günstigstes Angebot gemäß folgender Kriterien und Gewichtung: Wirtschaftlichkeit (25 %), Integration in das Umfeld Hindenburgstraße (17,5 %), Städtebauliche Integration und Architektur (17,5 %), Nutzungskonzept (35 %), Realisierung des Vorhabens (5 %).

IV.2) VERWALTUNGSINFORMATIONEN

IV.2.1) Aktenzeichen beim öffentlichen Auftraggeber:

IV.2.2) Schlusstermin für die Einreichung der Bewerbungen:

18.12.2008 - 13:00.

IV.2.3) Sprache(n), in der (denen) die Anträge abgefasst sein können:

Deutsch.

ABSCHNITT VI: ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

VI.1) AUFTRAG IN VERBINDUNG MIT EINEM VORHABEN UND/ODER PROGRAMM, DAS AUS GEMEINSCHAFTSMITTELN FINANZIERT WIRD:

Nein.

VI.2) SONSTIGE INFORMATIONEN:

Die Ausschreibung erfolgt in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Auf schriftliche Anfrage (auch per Telefax möglich) erhält jeder Interessent bei der in Anhang A benannten Kontaktstelle Informationsunterlagen zum Teilnahmewettbewerb. Diese Unterlagen enthalten Hinweise zum Verfahrensablauf, weitere Informationen zum Projekt sowie von Bewerbern auszufüllende Formulare. Von den im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs als geeignet ermittelten Bewerbern werden mindestens 3 und maximal 5 zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Auswahl erfolgt anhand der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie der Qualität der vorgelegten Referenzen. Dabei werden die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (Ziff. III.1.2)) mit 40 %, die Referenzen der Planungseinheit (Ziff. III.1.3) b)) mit 30 % und die Referenzen des Betreibers (Ziff. III.1.3) c)) ebenfalls mit 30 % gewichtet. Rechtsform von Bietergemeinschaften: Gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter. Sofern der Auftraggeber Sicherheiten verlangt, wird er diese in den Verdingungsunterlagen benennen.

VI.3) RECHTSBEHELFSVERFAHREN/NACHPRÜFUNGSVERFAHREN

VI.3.1) Zuständige Stelle für Nachprüfungsverfahren:

Vergabekammer bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Fischerstraße 2, D-40474 Düsseldorf. E-Mail: vergabekammer@brd.nrw.de. Tel. (49-211) 475 31 31. URL: www.brd.nrw.de. Fax (49-211) 475 39 89.

VI.3.2) Einlegung von Rechtsbehelfen:

VI.3.3) Stelle, bei der Auskünfte über die Einlegung von Rechtsbehelfen erhältlich sind:

Siehe VI.3.1).

VI.4) TAG DER ABSENDUNG DIESER BEKANNTMACHUNG:

24.10.2008.