

Stadt Grevesmühlen

Vorlage öffentlich

VO/12SV/2022-1680

öffentlich

Beschluss zum Vergabeverfahren zur Beauftragung eines treuhänderischen Sanierungsträgers für das Sanierungsgebiet Wohnpark „Am Ploggenseering“ und Findung einer Auswahljury

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 13.05.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung fasst den Grundsatzbeschluss für die Vergabe des Sanierungsträgers für den Wohnpark "Am Ploggenseering" entsprechend dem beigefügten Verfahrenskonzept.

Es werden folgende 4 Stadtvertreter als Jurymitglieder die Auswahlgespräche am 15.08. sowie 16.08.2022 benannt:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Sachverhalt

Die Vergabe des Sanierungsträgers für den Wohnpark "Am Ploggenseering" wurde entsprechend des beigefügten Konzeptes vorbereitet.

Für das Auswahlgespräch mit den potenziellen Bietern ist eine Auswahljury zu benennen. Es wird empfohlen 4 Stadtvertreter zu entsenden zuzüglich der zuständigen Mitarbeiter der Verwaltung und des Bürgermeisters.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

Anlage/n

1	2022-04-08 Entwurf Verfahrenskonzept (öffentlich)
---	---

Verfahrenskonzept

Vergabe der Leistungen eines treuhänderischen Sanierungsträgers Stadt Grevesmühlen

1. Anlass des Verfahrens

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt einen treuhänderischen Sanierungsträger i.S.d. §§ 157, 160 BauGB mit der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Wohnpark am Ploggenseering“ zu beauftragen. Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes wurden bereits abgeschlossen. In diesem Rahmen wurde ein Erneuerungskonzept aufgestellt, in dem Leitlinien sowie Entwicklungsziele formuliert wurden. Das Erneuerungskonzept wird den strategischen Handlungsrahmen der zukünftigen Entwicklung darstellen. Die Stadtvertretung beschloss am 06.09.2021 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen beantragte die Stadt Grevesmühlen die Aufnahme in das mit Bundes- und Landesfördermitteln durchgeführte Städtebauförderprogramm „...“. Nunmehr ist die Beauftragung des Sanierungsträgers vorzunehmen.

2. Verfahrensgegenstand

- 2.1 Gegenstand des Verfahrens sind Leistungen eines treuhänderischen Trägers gem. §§ 157-161 BauGB für die weitere Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Wohnpark am Ploggenseering“, die im Rahmen des Städtebauförderprogramms „...“ durchgeführt wird. Der Auftrag ist auf die Dauer der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ausgelegt. Die Dauer ist derzeit noch nicht genau absehbar. Es wird angestrebt, die Gesamtmaßnahme bis Ende 2036 zu realisieren. In Abhängigkeit der Dauer des Förderprogramms und der

entsprechenden Bewilligung beantragter Zuwendungen soll der Sanierungsträger bis Abschluss sämtlicher Maßnahmen für die Stadt tätig sein.

2.2 Der Sanierungsträger soll für sämtliche Maßnahmen, die innerhalb des Sanierungsgebiets „Wohnpark am Ploggenseering“ zukünftig anfallen, eingesetzt werden. Dies umfasst die Vorbereitung, Durchführung sowie die Abrechnungen der Einzelmaßnahmen als auch der Gesamtmaßnahme. Wahrzunehmende Aufgaben sind unter anderem die treuhänderische Mittelverwaltung nach §§ 160, 161 BauGB unter Beachtung der jeweils gültigen Förderrichtlinien, die Aufstellung und Fortschreibung des Maßnahmenplans, Antragstellungen bei Behörden insbesondere für Einzelmaßnahmen und Städtebauförderungsmittel, Beratung bei der Erarbeitung und Fortschreibung von städtebaulichen Planungen und bei der Vorbereitung für die Vergabe von Einzelmaßnahmen sowie Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB und weitere. Eine genaue Beschreibung der wahrzunehmenden Aufgaben ist derzeit noch nicht möglich, da die Umsetzung einzelner Maßnahmen von der Gewährung von Fördermitteln abhängt.

2.3 Ausgehend von der übermittelten Kosten- und Finanzierungsübersicht und dem Finanzbedarf nach § 149 BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderrichtlinien in der jeweils geltenden Fassung ist von einem geschätzten Auftragswert von etwa € 300.000 auszugehen.

Die Ermittlung des Auftragswertes erfolgt gem. § 3 Abs. 11 Nr. 2 VgV. Zugrunde gelegt wird der 48-fache Monatswert, da ein Vertrag mit unbestimmter Laufzeit geschlossen wird. Die Stadt geht im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB von einer geschätzten jährlichen Vergütung von € 75.000 für einen Sanierungsträger aus. Hieraus ergibt sich bei Ermittlung des Auftragswerts der genannte Betrag.

3. Verfahrensart und Losbildung

3.1 Vorliegend handelt es sich um einen öffentlichen Dienstleistungsauftrag gemäß § 103 Abs. 4 GWB. Aufgrund der ordnungsgemäßen Auftragswertberechnung ist

von einem Überschreiten des maßgeblichen Schwellenwertes gemäß § 106 Abs. 2 GWB in Verbindung Art. 4 Richtlinie 2014/24/EU in der Fassung des Art. 1 Abs. 1 Buchstabe c) Verordnung (EU) 2021/1952 von derzeit € 215.000 auszugehen.

Dementsprechend sind die vergaberechtlichen Bestimmungen des sog. Kartellvergäberechts nach §§ 97 ff. GWB in Verbindung mit der Vergabeverordnung (VgV) anwendbar.

- 3.2 Das vorliegende Verfahren wird als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV durchgeführt.

Der Auftrag erfordert konzeptionelle oder innovative Lösungen. Es sind unter anderem Maßnahmenpläne aufzustellen und fortzuschreiben sowie die Stadt bei der Erarbeitung und Fortschreibung der städtebaulichen Planungen zu beraten. Dies erfordert der Sache nach die Aufstellung von innovativen Konzepten.

Der Auftrag kann aufgrund konkreter Umstände, die mit der Art, der Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden. Der Auftrag umfasst Planungen für städtebauliche Gesamtmaßnahmen zu einem größeren Sanierungsgebiet. Auch wegen der potenziell stark unterschiedlichen Kosten verschiedener Ansätze und hinsichtlich der weitreichenden Auswirkungen, die dies über Jahre in dem betroffenen Gebiet haben wird, ist es für die Auftraggeberin erforderlich, über die Angebote vor Zuschlagserteilung zu verhandeln.

Die Leistung kann nach Art und Umfang, insbesondere ihren technischen Anforderungen, vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend beschrieben werden, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können. Die Leistung umfasst zahlreiche Teilaspekte, die sich darüber hinaus insbesondere in planerischer Hinsicht unterschiedlich angehen und daher nicht eindeutig und erschöpfend beschreiben lassen.

Jeder dieser Gründe reicht für sich genommen schon für die Durchführung des Verfahrens als Verhandlungsverfahren aus.

Das Verhandlungsverfahren wird dabei mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt, um ungeeignete Bewerber auszuschließen. Die geeignetsten Bewerber (mindestens drei) sollen zur Abgabe von Angeboten aufgefordert werden. Dabei wird die Zahl der aufzufordernden Unternehmen auf maximal fünf beschränkt.

- 3.3 Vorliegend wird keine Aufteilung in Lose vorgenommen. Zwar ist eine solche Aufteilung nach § 97 Abs. 4 S. 2 GWB grundsätzlich vorzunehmen. Hiervon kann jedoch abgewichen werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern (§ 97 Abs. 4 S. 3 GWB). Technische Gründe sind insbesondere das naheliegende Risiko, Teilleistungen zu erhalten, die zwar für sich genommen ausschreibungskonform sind, allerdings nicht zusammenpassen und deshalb in ihrer Gesamtheit nicht geeignet sind, den Beschaffungsbedarf in der angestrebten Qualität zu befriedigen (OLG Koblenz NZBau 2012, 598 (599)).

Jedenfalls müssen die Gründe, die den Auftraggeber im Rahmen seiner gebotenen Gesamtabwägung zu einem Verzicht auf die Losbildung bewegen, über den typischerweise mit der Losaufteilung verbundenen Ausschreibungs-, Prüfungs- und Koordinierungsmehraufwand sowie höheren Aufwand bei der Gewährleistungsdurchsetzung hinausgehen (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 08.09.2004 – VII-Verg 68/04 – juris, Rn. 29; Beschl. v. 11.07.2007 – VII-Verg 10/07 – juris, Rn. 29; Beschl. v. 25.11.2009 – VII-Verg 27/09 – juris, Rn. 54).

Vorliegend betrifft die Vergabe die Begleitung bei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Diese zeichnen sich unter anderem gerade durch eine Ausrichtung auf eine einheitliche Konzeption und Planung sowie die Bündelung und zielgerichtete Ausrichtung einer Vielzahl zum Teil verschiedenartiger Einzelmaßnahmen aus und sollen einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt werden (vgl. § 164a Abs. 1 S. 1 BauGB). Damit liegt ein technischer Grund vor, der die jeweilige Gesamtvergabe der Aufträge erfordert.

4. Verfahrensablauf

Der Ablauf des vorliegend anzuwendenden Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb ist dem bereits übersandten Zeitplan zu entnehmen.

5. Eignungskriterien

Vorliegend wird von der Möglichkeit des § 51 Abs. 1 VgV Gebrauch gemacht und die Zahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bieter auf 3 bis 5 begrenzt. Die Entscheidung über die Eignung wird sich auf die in der **Anlage 1** dargestellten Kriterien stützen. Es sind mindestens drei Unternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern.

6. Zuschlagskriterien

Die Entscheidung über die Auftragserteilung wird sich auf die in der **Anlage 2** dargestellten Kriterien stützen. Die Gewichtung der Kriterien erfolgt auf Grundlage der angeführten Prozentzahlen.

Die Wertungen erfolgen auf der Basis eines Punktesystems von 0 bis 3 Punkten je Haupt- und Unterkriterium. Drei Punkte erhält ein Bieter pro Unterkriterium, wenn er diesbezüglich den Anforderungen in besonderem Maße genügt. Zwei Punkte erhält ein Bieter pro Unterkriterium, wenn er diesbezüglich den Anforderungen genügt. Einen Punkt erhält ein Bieter pro Unterkriterium, wenn er diesbezüglich den Anforderungen nur teilweise genügt. Null Punkte erhält ein Bieter pro Unterkriterium, wenn er diesbezüglich den Anforderungen nicht genügt. Es werden – mit Ausnahme der Bewertung des Preises – nur ganze Punkte vergeben. Grundlage sind die Angaben des Bieters im Angebotsschreiben sowie sein eingereichtes Konzept.

Potsdam, den

Geßner

Anlage 1: Eignungskriterien

- Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung
 - Vorliegen der Voraussetzungen des § 158 BauGB
 - Nichtvorliegen von Ausschlussgründen im Sinne von §§ 123, 124 GWB

- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
 - Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme für Personenschäden von mindestens € 2.000.000 (brutto) und für Sach- bzw. sonstige Vermögensschäden von mindestens € 1.000.000 (brutto)

- Technische und berufliche Leistungsfähigkeit
 - Vorstellung zweier Referenzprojekte im Zusammenhang mit vergleichbaren städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, für die innerhalb der vergangenen 8 Jahre (Teil-)Leistungen erbracht wurden.

Anlage 2: Zuschlagskriterien

Hauptkriterien der Bewertung	Gewichtung des Hauptkriteriums	Unterkriterien	Gewichtung der Unterkriterien innerhalb des Hauptkriteriums
<p>1. Projektkonzept</p> <p><i>Der Bieter soll in einem für den Auftraggeber nachvollziehbaren Konzept – unterteilt in 3 Eckpunkte – darstellen, dass er die in den Vergabeunterlagen enthaltenen Leitideen und Zielvorstellungen der ausgeschriebenen Leistung zutreffend erkannt hat und skizzieren, wie er die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Zusammenwirken mit der Auftraggeberin umzusetzen beabsichtigt.</i></p> <p><i>Es sollen die in der Leistungsbeschreibung genannten Eckpunkte analysiert und Vorschläge zur Umsetzung dargelegt werden.</i></p>	60 %		
		1. Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Maßnahmensgebiets	40 %
		2. Herangehensweise zur Sicherstellung der Förderfähigkeit der Maßnahme während des Umsetzungsprozesses	35 %
		3. Herangehensweise zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme	25 %
<p>2. Präsentation</p> <p><i>Der Bieter soll dem Auftraggeber das von ihm erarbeitete und mit dem Angebot eingereichte Konzept im Rahmen eines Präsentationstermins vorstellen sowie dabei insbesondere hervorheben, auf welche Aspekte es bei der Leistungserbringung aufgrund der einschlägigen Erfahrungen des Projektteams besonders ankommt. Es wird zudem erwartet, dass der Bieter etwaige Fragen des Auftraggebers beantwortet.</i></p> <p><i>Ausschlaggebend für die Bewertung der Präsentation mit 0 – 3</i></p>	5 %		

<p><i>Punkten sind dabei das persönliche Auftreten der Vortragenden, die Struktur und Verständlichkeit der Präsentation, der Einsatz von Medien, die Einhaltung der zeitlichen Vorgaben, das Eingehen auf die vorgegebenen Themen und der Gesamteindruck der Präsentation.</i></p>			
<p>3. Honorar <i>Drei Punkte entfallen auf den niedrigsten Angebotspreis (setzt sich aus Stundensatz und Tagessatz zusammen). Null Punkte entfallen auf ein fiktives Angebot mit dem zweifachen des niedrigsten Preises. Alle darüber liegenden Angebote erhalten ebenfalls null Punkte. Die Punktermittlung für die dazwischen liegenden Preise erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu drei Stellen nach dem Komma.</i></p>	<p>35 %</p>		