

Europaweite Vergabe von Generalübernehmerleistungen
„Neubau SWE Schwertmühle“

Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG

Inhalt

I. Anlass und Ziel.....	5
II. Verfahrensablauf.....	7
Einreichung des Teilnahmeantrags:	7
Voraussichtlicher Zeitplan:	8
III. Eignungskriterien für den Teilnahmewettbewerb und deren Gewichtung	8
1. Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung.....	9
2. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit.....	10
3. Technische und berufliche Leistungsfähigkeit	11
4. Nachweis der Fachkunde: Erfahrung Planung und Ausführung.....	12
5. Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt nach LTMG	13
6. Verpflichtungserklärung für öffentliche Aufträge, die vom Arbeitnehmer-Entsendegesetz erfasst werden	14
IV. Zuschlagskriterien für die Wertung der Angebote.....	14
1. Wertungskriterium „Preis“	14
2. Wertungskriterium „Konzeptionelle Herangehensweise an die Aufgabenstellung“	14
3. Wertungskriterium „Realisierbarkeit“	15
V. Vertragsunterlagen	16
1. Leistungsbeschreibung	16
(1) Städtebauliche Struktur (Darstellung im Lageplan M 1:500).....	19
(2) Grundrisse (M 1:200)	19
(3) Ansichten / Schnitte.....	20
(4) Ideenskizzen, Perspektiven, Schaubilder, 3D Darstellungen, Darstellungen freier Wahl.....	20
(5) Bau- und Funktionsbeschreibung	21
(6) Beschreibung des Energiekonzeptes	21
(7) Flächenberechnung nach DIN 277	22
(8) GRZ / GFZ Berechnung	22
(9) Angebot für die Planung und Realisierung, einschl. Kennwert BGF / BRI (KG 300, 400).....	22
(10) Wirtschaftlichkeitsdarstellung in Form von Life Cycle Costs (LCC)	23
(11) Stellplatznachweis.....	23
(12) Modell (M1:500)	23
(13) Verfassererklärung.....	23
2. Vertragsbedingungen	24

a. Vertragsentwurf	24
b. Besondere Vertragsbedingungen	24
3. Vergütung	24
4. Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung	25
5. Bekanntgabe des Ergebnisses und Mitteilungen	25
VI. Vergabekammer Baden-Württemberg	25
VII. Kontakt	26

Vergabeverfahren

Europaweite Vergabe von Generalübernehmerleistungen „Neubau SWE Schwertmühle“

Verfahrensart: Wettbewerblicher Dialog

Rechtsrahmen: Sektorenverordnung (SektVO)

Auftraggeber (Vergabestelle):

Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co.KG, Fleischmannstr. 50, 73728
Esslingen am Neckar

Betreuer des Vergabeverfahrens:

wpm-ICL GmbH, Schulze-Delitzsch-Straße 38, 70565 Stuttgart

Ansprechpartner:

Herr Martin Knoblauch, E-Mail: M.Knoblauch@wpm-icl.com, Telefon: +49 711
184295-20

Anlagen:

1. Bewerbungsformular für die Teilnahme am oben genannten Wettbewerb (Anlage 1)
2. Erklärung über die Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft (Anlage 2)
3. Befähigungsnachweise (Anlage 3)
4. Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung (Anlage 4)
5. Eigenerklärung über den Gesamtumsatz der vorgegebenen Niederlassung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft (Anlage 5)
6. Erklärung über die Bürogröße der vorgesehenen Niederlassung des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft (Anlage 6)
7. Eigenerklärung über die Verfügbarkeit von Personal, der Präsenz vor Ort, der derzeitigen Auslastung, Größe (Anlage 7)
8. Nachweis der Erfahrungen des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft in der Planung von Verwaltungsgebäuden (Anlage 8)
9. Nachweis der Erfahrungen des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft in der Realisierung von Verwaltungsgebäuden (Anlage 9)
10. Verpflichtungserklärung zum Mindestlohngesetz (Anlage 10)
11. Verpflichtungserklärung nach dem Arbeitnehmerentsendegesetz (Anlage 11)
12. Vertragsentwurf (Anlage 12)
13. Besondere Vertragsbedingungen zur Erfüllung der Tariftreue- und Mindestentgeltverpflichtungen nach dem Tariftreue- und Mindestlohngesetz für öffentliche Aufträge in Baden- Württemberg (Landestariftreue- und Mindestlohngesetz - LTMG) (Anlage 13)

14. Datenschutzerklärung (Anlage 14)
15. Verfassererklärung (Anlage 15)
16. Katasterplan (Anlage 16)
17. Bebauungsplan (Anlage 17)
18. Bebauungsplan: Textteil (Anlage 18)
19. Baugrundsituation (Anlage 19)
20. Höhenlinien/Höhenaufnahme (Anlage 20)
21. Luftbild (Anlage 21)
22. Raum-und Funktionsprogramm (Anlage 22)
23. Einsatzmodell (Anlage 23)
24. CAD Grundlagen (Anlage 24)
25. Vertragsplan Stadt Esslingen (Anlage 25)
26. Leitungsplan - Vorentwurf (Anlage 26)

I. Anlass und Ziel

Die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG ist ein regionaler Energie- und Wasserversorger. Gesellschafter sind die Stadt Esslingen am Neckar und die NWS REG Beteiligungsgesellschaft mbH. Die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co.KG gehören zu den etablierten Versorgungsunternehmen in Baden-Württemberg. Rund 150.000 Menschen der Stadt Esslingen und der Partnerkommunen werden von den Stadtwerken Esslingen mit Erdgas, Wärme und Trinkwasser versorgt. Weitere Geschäftsfelder sind Energieberatung, dezentrale Strom- und Wärmeerzeugung, vielfältige Dienstleistungen sowie die Esslinger Bäder.

Die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf dem Grundstück (Flurstücke 1491/1,1570/6 sowie 1563/7) ihren neuen Verwaltungs- und Betriebsstandort zu errichten und zu beziehen.

Das zu planende und bebauende Grundstück befindet sich in Esslingen am Neckar im Stadtteil Oberesslingen. Das Grundstück wird nördlich von der Fritz-Müller-Straße in 73730 Esslingen am Neckar im Landkreis Esslingen begrenzt. Die Grundstücksgröße beträgt 13.872 qm. Westlich des Grundstücks liegt die Lilienthalstraße sowie der Hainbach, rechter Zufluss des Neckars. Hierauf schließt ein größtenteils unbebautes Grundstück (teils versiegelt und teils begrünt) an.

Über die Fritz-Müller-Straße kann das Grundstück erschlossen werden. Insgesamt soll ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude, sowie ein Betriebsgebäude mit Werkstätten und Lager entstehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt laut Bebauungsplan 18 m mit max. 6 Vollgeschossen, die Grundflächenzahl 0,8 und Geschoßflächenzahl 2,4.

220 Stellplätze sollen in dem zu planenden Neubau in einem Parkhaus untergebracht werden. Ein Besucherparkplatz mit insgesamt acht Stellplätzen ist am Haupteingang inklusive behindertengerechte Besucherparkplätze vorzuhalten. Der Bebauungsplan sowie der textliche Teil existieren und werden als Anlage 17 und 18 beigefügt.

Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist die Beauftragung mit einer Generalübernehmerleistung für die Planung und Errichtung des neuen Standortes der Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG.

Für die Leistungen des Generalübernehmers ist ein Gesamtvolumen von 17,4 Mio. € netto budgetiert.

Es wird auf Basis der Leistungsbeschreibung um die Abgabe von umfassenden Generalübernehmerleistungen im wettbewerblichen Dialog gebeten.

Der wettbewerbliche Dialog wurde durch die Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung im EU-Amtsblatt eingeleitet. Im Rahmen des Vergabeverfahrens ist im Wege des Teilnahmewettbewerbs zunächst ein Teilnahmeantrag abzugeben. Welche Unterlagen zum Teilnahmewettbewerb erforderlich sind, ist unter III. dieser Vergabeunterlagen dargestellt.

II. Verfahrensablauf

Der Auftraggeber fordert eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs öffentlich zur Abgabe von Teilnehmeranträgen auf. Jedes interessierte Unternehmen kann einen Teilnahmeantrag abgeben. Mit dem Teilnahmeantrag übermitteln die Unternehmen die vom Auftraggeber geforderten Informationen für die Prüfung ihrer Eignung.

Nach erfolgreichem Abschluss des Teilnahmewettbewerbs werden die ausgewählten Bieter zur Teilnahme am wettbewerblichen Dialog aufgefordert.

Die Anzahl der Bewerber / der Bewerbergemeinschaft, die zum Dialog geladen werden, ist auf vier begrenzt.

Der Auftraggeber eröffnet mit den auserwählten Unternehmen einen Dialog, indem er ermittelt und festlegt, wie seine Bedürfnisse und Anforderungen am besten erfüllt werden können. Der Auftraggeber beabsichtigt, zwei Dialogphasen durchzuführen.

Nach Abschluss des Dialogs fordert der Auftraggeber die Unternehmen auf, auf der Grundlage der eingereichten und in der Dialogphase näher ausgeführten Lösungen ihr endgültiges Angebot vorzulegen.

Einreichung des Teilnahmeantrags:

Der Teilnahmeantrag ist bis zum **20.09.2019, 12 Uhr (Ausschlussfrist)** einzureichen. Der Antrag ist an die Vergabestelle via (URL): <https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/avOf2c86-eu> innerhalb der Teilnahmefrist einzureichen.

Angebote per E-Mail oder Telefax sind unzulässig. Für den Antrag wird keine Kostenerstattung gewährt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Voraussichtlicher Zeitplan:

19.08.2019	Versand der Auftragsbekanntmachung an das Amt für Veröffentlichung der Europäischen Union
20.09.2019	Ende der Frist für die Einreichung des Teilnahmeantrages
26.09.2019	Einladung zum Dialog - voraussichtlich
30.09.2019	Kolloquium mit allen auserwählten Bieter
ab 05.12.2019	Präsentationstermine der Bieter - Abschluss der Dialogphase
19.12.2019	Aufforderung zur Angebotsabgabe - voraussichtlich
19.02.2020	Abgabe der überarbeiteten Angebote
Februar 2020	Vergabeentscheidung (Prüfung und Wertung der Angebote)
28.02.2020	Benachrichtigung an unterlegene Bieter
15.03.2020	voraussichtlicher Termin für den Zuschlag zur Beauftragung des obsiegenden Bieters

III. Eignungskriterien für den Teilnahmewettbewerb und deren Gewichtung

Die Teilnahmeanträge werden anhand der nachfolgen genannten Eignungskriterien bewertet. Die unter Ziff. 1 der nachfolgenden Ausführungen geforderten Nachweise sind vorzulegen. Ebenso sind die von dem Bewerber/ der Bewerbergemeinschaft abzugebenden Verpflichtungserklärungen gem. Ziffer 5 und - bei gegebener Tariftreueverpflichtung - gem. Ziffer 6 der nachfolgend aufgezählten Eignungskriterien. Das Eignungskriterium „Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit“ wird mit 10 % gewichtet und mit maximal 15 Punkten bewertet. Das Eignungskriterium „Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit“ wird mit 15 % gewichtet und mit maximal 15 Punkten gewertet. Der Nachweis der Fachkunde (Erfahrung Planung und Ausführung) wird mit 75 % gewichtet und mit maximal 16

Punkten bewertet. Prozente und Punkte werden multipliziert. Insgesamt können daher maximal 1575 Punkte erzielt werden. Die Anzahl der Bewerber / der Bewerbergemeinschaft, die zum Dialog geladen werden, ist auf vier begrenzt. Die Bewerber/die Bewerbergemeinschaften werden nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs für den Dialog geladen.

1. Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung

- Die Bewerbung muss formlos vom Büroinhaber, einem Geschäftsführer und/oder von einem berechtigten Vertreter rechtsverbindlich unterschrieben im Original eingereicht werden.
- Der Nachweis über die Unterschriftsberechtigung bei juristischen Personen muss durch die Vorlage eines aktuellen Handelsregisterauszugs erfolgen. Im Falle von Bietergemeinschaften muss die Bietergemeinschaftserklärung von allen Bietern rechtsverbindlich unter Nennung eines bevollmächtigten Vertreters eingereicht werden. Hierfür muss zudem mitgeteilt werden, dass eine Bieter- oder Arbeitsgemeinschaft gebildet werden soll. Der für die Durchführung des Vertrages bevollmächtigte Vertreter muss benannt werden und die Erklärung, dass im Falle der Beauftragung die Arbeitsgemeinschaft gem. §§ 705 ff. BGB bis zur Abwicklung des Auftrages bestehen bleibt und gesamtschuldnerisch mit dem bevollmächtigten Vertreter auch über die Auflösung der Bietergemeinschaft hinaus, haftet, muss abgegeben werden.
- Es soll eine Darstellung des Bewerbers sowie sämtlicher Mitglieder der Bietergemeinschaft erfolgen. Dazu zählt insbesondere die Unternehmensstruktur, Hauptgeschäftsbereich, Angaben von Haupt- bzw. Nebenstandorten, vollständige Büroangaben (bspw.: Postanschrift, E-Mail, Fax- und Telefonnummer).
- Es soll mitgeteilt werden, ob und welche Teile des Auftrags durch Subunternehmer erbracht werden sollen. Der Bewerber bzw. jedes Mitglied der Bietergemeinschaft muss eine rechtsverbindlich unterzeichnete Erklärung vorlegen, dass keine Ausschlussgründe nach § 123 GWB sowie nach § 124 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 3 GWB vorliegen. Die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG behält sich ausdrücklich vor, zu prüfen, ob weitere fakultative

Ausschlussgründe im Sinne von §§ 124 - 126 GWB vorliegen, zu denen keine Eigenerklärung gefordert wird.

- Der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung bei einem in den Mitgliedsstaaten der EU oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Versicherungsunternehmen mit folgenden Deckungssummen: 10.000.000,00 € für Personenschäden sowie 5.000.000,00 € für Vermögensschäden, 2-fach maximiert pro Kalenderjahr ist erforderlich. Die Deckung für das Objekt muss über die gesamte Vertrags- und Gewährleistungslaufzeit uneingeschränkt erhalten bleiben, jedoch kann die geforderte Sicherheit durch Erklärung des Versicherungsunternehmens erfüllt werden, mit der der Abschluss und die bestehende Deckung der geforderten Haftpflichtleistungen und Deckungsnachweise im Falle einer Auftragserteilung zugesichert wird (Anlage 4).
- Der Bewerber/in hat den Nachweis über die Berechtigung, die Berufsbezeichnung Architekt/in tragen zu dürfen und in Deutschland unter dieser Bezeichnung tätig zu werden, zu erbringen. Der Nachweis ist durch eine Urkunde der Kammerzugehörigkeit, die nicht älter als zwei Jahre (z.B. Kopie der letzten Beitragsrechnung) sein darf, zu führen. Der Nachweis ist von allen Mitgliedern einer Bewerbergemeinschaft einzureichen (Anlage 3).

2. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Jeder Bewerber muss den Gesamtjahresumsatz der vergangenen drei Geschäftsjahre mitteilen. Bei einer Bietergemeinschaft erfolgt die Mitteilung getrennt für jeden Bieter. Erforderlich ist die Angabe des Honorarumsatzes (Planungsbüro) und des Bauumsatzes (ausführendes Unternehmen) netto in Euro der letzten drei Jahre (Anlage 5).

Das Kriterium „Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit“ hat eine Gewichtung von 10 % und wird mit max. 15 Punkten bewertet. Dieses Kriterium wird in weitere Unterkriterien untergliedert. Die Punktevergabe bei den Unterkriterien setzt sich wie folgt zusammen:

- Unterkriterium:

Honorarumsatz 2016-2018 = 8 Punkte

Insgesamt ist das Unterkriterium mit acht Punkten gewichtet.

- Unterkriterium:

Bauumsatz 2016-2018 = 7 Punkte

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit sieben Punkten gewichtet.

3. Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Das Eignungskriterium „Technische und berufliche Leistungsfähigkeit“ wird in weitere Unterkriterien untergliedert und wird mit insgesamt 15 % gewichtet, sowie mit insgesamt 15 Punkten bewertet. Die Punktevergabe bei den Unterkriterien setzt sich wie folgt zusammen:

- Unterkriterium:

Zahl der Beschäftigten im Planungsbüro mit akademischem Abschluss = 5 Punkte

Mitteilung über die Bürogröße (Mitarbeiter mit akademischen Grad) des Bewerbers/der Bewerbungsgemeinschaften in den letzten drei Jahren (2016, 2017, 2018) (Anlage 6).

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit fünf Punkten gewichtet.

- Unterkriterium:

Zahl der Beschäftigten im Bauunternehmen = 4 Punkte

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit vier Punkten gewichtet.

- Unterkriterium:

Auslastung/Präsenz vor Ort= 2 Punkte

Mitteilung über die Verfügbarkeit von Personal, der Präsenz vor Ort und der derzeitigen Auslastung (Anzahl der laufenden Projekte mit Bausummen über 2 Millionen € (anonymisiert möglich), der Größe (BGF) sowie Fertigstellungstermine der bestehenden Aufträge) zum Nachweis der Möglichkeit einer termingerechten Leistungserbringung. Beschreibung der Auslastung und Präsenz vor Ort.

- Unterkriterium:

Organigramm = 2 Punkte

Nachweis durch ein Organigramm der Projektbeteiligten (Anlage 7).

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit zwei Punkten bewertet.

- Unterkriterium:

Technische Ausstattung = 2 Punkte

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit zwei Punkten bewertet.

4. Nachweis der Fachkunde: Erfahrung Planung und Ausführung

Das Eignungskriterium "Nachweis der Fachkunde: Erfahrung Planung und Ausführung" wird in weitere Unterkriterien untergliedert und mit 75 % gewichtet und 16 Bewertungspunkten bewertet. Die Punktevergabe bei den Unterkriterien setzt sich wie folgt zusammen:

- Unterkriterium:

Größe/Art der Referenzobjekte = 5 Punkte

Nachweis über Erfahrungen des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft in der Planung von Verwaltungsgebäuden zuzüglich Cafeteria, Werkstätten, Lagergebäuden der letzten 5 Jahre (Anlage 8). Nachweis über Erfahrungen des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft in der Realisierung von Verwaltungsgebäuden zuzüglich Cafeteria, Werkstätten, Lagergebäuden der letzten 3 Jahre (Anlage 9).

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit fünf Punkten bewertet.

- Unterkriterium:

Fertigstellung (Realisierung) = 3 Punkte

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit drei Punkten bewertet.

- Unterkriterium:

Abgeschlossene/Beauftragte Leistungsphasen (Planung)= 5 Punkte

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit fünf Punkten bewertet.

- Unterkriterium:

Bausumme (Volumen)= 3 Punkte

Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit drei Punkten bewertet.

5. Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt nach LTMG

Für jeden Bewerber und jedes Mitglied einer Bietergemeinschaft sowie jeden im Angebot namentlich genannten Unterauftragnehmer muss ferner die Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt nach LTMG (Anlage 10) mit dem Teilnahmeantrag abgegeben werden.

6. Verpflichtungserklärung für öffentliche Aufträge, die vom Arbeitnehmer-Entsendegesetz erfasst werden

Soweit eine Tariftreueverpflichtung besteht, muss für jeden Bieter und jedes Mitglied einer Bietergemeinschaft sowie jeden im Angebot namentlich genannten Unterauftragnehmer die Verpflichtungserklärung für öffentliche Aufträge, die vom Arbeitnehmerentsendegesetz erfasst werden, mit dem Teilnahmeantrag abgegeben werden (Anlage 11).

IV. Zuschlagskriterien für die Wertung der Angebote

Die Angebote werden anhand der nachfolgend genannten Zuschlagskriterien **Preis** (maximal 40 Punkte), **Konzeptionelle Herangehensweise an die Aufgabenstellung** (maximal 40 Punkte) und **Realisierbarkeit** (maximal 20 Punkte) bewertet. Insgesamt können daher maximal 100 Punkte erzielt werden. Der Zuschlag ist auf das Angebot zu erteilen, das die höchste Punktzahl erreicht hat (wirtschaftliches Angebot, gem. § 52 SektVO, § 127 GWB). Die zu vergebenden Punkte entsprechen der Gewichtung in Prozentpunkten (%). Es werden nur volle Punkte vergeben.

1. Wertungskriterium „Preis“

Das Kriterium „Preis“ wird mit 40 Punkten, d.h. 40 % gewichtet.

2. Wertungskriterium „Konzeptionelle Herangehensweise an die Aufgabenstellung“

Das Zuschlagskriterium „Konzeptionelle Herangehensweise an die Aufgabenstellung“ wird in weitere Unterkriterien untergliedert und mit insgesamt 40 Punkten, d.h. 40 % gewichtet. Die Punktevergabe bei den Unterkriterien setzt sich wie folgt zusammen:

- Unterkriterium:

Städtebaulicher/Architektonischer Entwurf = 6 Punkte

Dieses Kriterium umfasst die fachliche Qualifikation, Qualität der Planung
Insgesamt ist das Unterkriterium mit 6 Punkten gewichtet.

- Unterkriterium:
Funktionserfüllung = 6 Punkte
Insgesamt ist das Unterkriterium mit insgesamt 6 Punkten gewichtet.
- Unterkriterium:
Wirtschaftlichkeit = 6 Punkte
Das Kriterium umfasst Insgesamt ist dieses Unterkriterium mit 6 Punkten gewichtet.
- Unterkriterium:
Energiekonzept = 10 Punkte
- Unterkriterium:
Erschließungskonzept = 4 Punkte
- Unterkriterium:
Gestaltung = 4 Punkte
- Unterkriterium:
Freiraumplanerisches Konzept = 4 Punkte

3. Wertungskriterium „Realisierbarkeit“

Das Zuschlagskriterium „Realisierbarkeit“ wird in weitere Unterkriterien untergliedert und mit insgesamt 20 Punkten, d.h. 20 % gewichtet. Die Punktevergabe bei den Unterkriterien setzt sich wie folgt zusammen:

- Unterkriterium:
Qualifikation/Erfahrung des Schlüsselpersonals = 4 Punkte
- Unterkriterium:
Personalkonzept im Projektverlauf = 4 Punkte

- Unterkriterium:
Kommunikation im Schnittstellenbereich = 4 Punkte

- Unterkriterium:
Koordinierungs- und Schnittstellenmanagement = 4 Punkte

- Unterkriterium:
Kosten- und Zeitmanagement = 4 Punkte

V. Vertragsunterlagen

1. Leistungsbeschreibung

Im Rahmen dieses Vertrages sind folgende Leistungen zu erbringen:

a.

Das Unternehmen Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG (SWE) hat seinen aktuellen Sitz in der Fleischmannstraße 50 in Esslingen am Neckar. Da das Grundstück anderweitig genutzt werden und ein Parkhaus für die Hochschule auf dem Gelände entstehen soll, muss das Gelände bis zum Jahreswechsel 2022/2023 geräumt sein. Das neue Grundstück befindet sich in der Nähe der S-Bahn-Station Oberesslingen zwischen der Fritz- Müller-, Lilienthal- und Zeppelinstraße. Das Grundstück für die SWE befindet sich in Esslingen am Neckar im Stadtteil Oberesslingen. Zwei Auffahrten auf die B10 können in je knapp 2 km Entfernung erreicht werden. Die S-Bahn-Station Oberesslingen befindet sich in 600 m, ca. sieben Gehminuten, vom Grundstück entfernt. Eine Bushaltestelle mit einer Andienung von zwei Buslinien im halbstündigen Takt ist direkt vor dem Grundstück verortet. In der näheren Umgebung finden sich wenige bis keine Essensangebote für die Mitarbeiter. Das Transport- und Logistikunternehmen Gebrüder Weiss GmbH grenzt an das zu bebauende Grundstück an.

b.

Die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH Co. KG beabsichtigt auf dem beschriebenen Grundstück (Flurstücke 1491/1, 1570/6 sowie 1563/7) ihren neuen Verwaltungs- und Betriebsstandort zu errichten und zu beziehen. Das vorgesehene Grundstück wird bis Anfang/Mitte 2020 geräumt.

Das Raumprogramm umfasst:

- 125 Arbeitsplätze in der Verwaltung, zzgl. rund 700 qm weitere administrative Flächen,
- 28 Arbeitsplätze im Betriebsgebäude, zuzüglich rund 140 qm weitere angemessene administrative Flächen,
- rund 530 qm Werkstätten,
- rund 1.700 qm Lager- und 1.500 qm überdachte Flächen und
- ein Parkhaus mit 214 Pkw- und 12 Motorradstellplätzen.

Genauere Annahmen können der Anlage 22 „Raum- und Funktionsprogramm“ entnommen werden.

Der Bebauungsplan sowie der textliche Teil wurden als Anlage 17 und 18 beigefügt und sind zwingend als Planungsgrundlage zu beachten. Aktuell sind die Flächen noch als Flächen für den Gemeinbedarf „Versorgungsflächen Gaswerk“ festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt laut Bebauungsplan 18 m mit max. 6 Vollgeschossen, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschosflächenzahl 2,4.

Die Gebäudestruktur soll von Achsraster und Dimensionierung flexibel ausgerichtet sein, um verschiedene Bürostrukturen benutzerspezifischen den einzelnen Ebenen implementieren zu können.

Besonderen Wert wird auf eine angemessene Nachhaltigkeit der Planung, die sich in ökonomisch sinnvollen Planungskonzepten ausdrückt, gelegt. Es werden hohe Anforderungen an Funktionalität, ansprechende, zeitgemäße architektonische Lösung mit hochwertiger Fassade und Materialität sowie ansprechender

Freiraumplanung gefordert. Ebenso gilt dies für die städtebauliche Einfügung in das Umfeld mit dem Ziel eines Wiedererkennungswertes der Firmenzentrale und Werbemaßnahmen im Außenbereich.

c.

Gefordert wird die Erarbeitung einer Gesamtlösung für die Aufgabenstellung sowie deren graphische und textliche Darstellung. Die im Folgenden dokumentierten Leistungen dienen lediglich der Orientierung. Den Teilnehmern werden gewisse Freiheiten bei Leistungsumfang und Detailtiefe gelassen. Es handelt sich um folgende Wettbewerbsleistung:

- Städtebauliche Konzeption M 1:500
- Gebäudegrundrisse M 1:200 mit Darstellung der technischen Funktionsflächen; der Erdgeschossgrundriss ist mit den angrenzenden Freiflächen darzustellen
- Grundriss des Parkhauses M 1:200
- Darstellen wesentlicher Gebäudeschnitte M 1:200
- Ansichten des Gebäudes mit Erläuterung der Fassadengestaltung und Materialität
- Ideenskizzen, Perspektiven, Schaubilder, 3D Darstellungen, Darstellungen freier Wahl
- Bau- und Funktionsbeschreibung
- Beschreibung des Energiekonzeptes
- Flächenzusammenstellung nach DIN 277
- GRZ / GFZ Berechnung
- Angebot für die Planung und Realisierung, einschl. Kennwert BGF / BRI (KG 300, 400)
- Wirtschaftlichkeitsdarstellung in Form von Life Cycle Costs (LCC)
- Stellplatznachweis
- Einsatzmodell (M 1:500)
- Verfassererklärung
- Verzeichnis eingereicherter Unterlagen

Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind nicht zulässig.

Als Planformat ist einheitlich DIN A 0 zu verwenden. Eine maximale Anzahl von Plänen DIN A 0 wird nicht vorgegeben. Prüfpläne sind in einfacher Qualität, nicht als Präsentationspläne einzureichen. Präsentationspläne sind als Bilddatei, jpg oder PDF, Konzepte, Beschreibungen, Berechnungen etc. wahlweise im Format Word, Excel oder PDF einzureichen.

Hierzu im Einzelnen:

(1) Städtebauliche Struktur (Darstellung im Lageplan M 1:500)

Abzugeben sind Aussagen über:

- die städtebauliche Einfügung, Positionierung des Baukörpers mit Dachaufsicht, Dachaufbauten sowie mit Angabe der Geschossigkeit und Erläuterung der städtebaulichen Bezüge,
- die externen und internen Erschließungen des Grundstücks (Zufahrten / Zuwege für den motorisierten Individualverkehr, sowie für Fußgänger, Radfahrer und Gebäudezugänge),
- Flächen für ruhenden Verkehr,
- Gestaltung der Freiflächen mit Darstellung der funktionalen sowie der freiraumplanerischen Qualitäten

(2) Grundrisse (M 1:200)

Das Gebäude soll mittels Grundrissen (M 1:200), welche die Strukturierung der Flächen klar erkennen lassen, dargestellt werden. Bei Wiederholungen von

Stockwerken sind Regelgrundrisse bzw. die Darstellung von Varianten (insbesondere in Bezug auf die erforderliche Flexibilität der Bürokonzeption) ausreichend.

Der Erdgeschossgrundriss ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen darzustellen. Für die Außenanlagen soll ein grundsätzliches Konzept zur Gestaltung der Freiflächen mit Darstellung der Wege, begrünter und versiegelten Flächen, Baumstellungen etc. erarbeitet werden.

Zufahrten sowie Eingänge sind zu kennzeichnen.

Behindertengerechte Stellplätze in Nähe des Eingangs sind vorzuhalten.

Das Parkhaus sowie die technischen Funktionsflächen sind ebenfalls darzustellen.

(3) Ansichten / Schnitte

Die zum Verständnis der Planung notwendigen und wesentlichen Ansichten sind darzustellen.

Zur Erläuterung der Planung ist mindestens je ein Querschnitt (Ost- West und Nord-Süd) zu legen, der die gewählte Geschossigkeit und Einbindung aufzeigt, inklusive Darstellung des Außenbereichs.

Bei den Querschnitten sind ggf. die Anschnitte der vorhandenen Nachbarbebauung darzustellen.

(4) Ideenskizzen, Perspektiven, Schaubilder, 3D Darstellungen, Darstellungen freier Wahl

Darstellungen konzeptioneller Überlegungen zur zukünftigen Nutzung, speziell die Darstellung der Gebäudestruktur mit einem flexiblen Achsraster zur Implementierung verschiedener nutzerspezifischer Bürostrukturen in den einzelnen Ebenen.

Aussagekräftige Darstellungen in 3D von gebäudeprägenden Elementen (bspw. Eingangsbereich, Fassade, Bürolandschaften etc.).

Übergeordnete Erläuterungen in textlicher und / oder zeichnerischer Form zum bauwerklichen und grünordnerischen Entwurf, mit möglichen Hinweisen auf die Positionierung des Baukörpers im Baufeld, des Erscheinungsbilds der Fassade mit Material- und Farbwahl, auf gewählte ökologische Maßnahmen, auf Maßnahmen zur Nachhaltigkeit (bezüglich klimatischer Bedingungen und Energieeffizienz) zu der vorgesehenen Stellplatzsystematik, usw.

Die Darstellung kann in frei gewählter Form erfolgen. Es wird kein Maßstab vorgegeben.

(5) Bau- und Funktionsbeschreibung

Eine zusammenfassende Bau- und Funktionsbeschreibung, welche die wesentlichen Entwurfsgedanken und funktionellen Aspekte des Entwurfs erklären.

(6) Beschreibung des Energiekonzeptes

Besonderen Wert legt der Auftraggeber auf eine angemessene Nachhaltigkeit der Planung, die sich in ökonomisch sinnvollen Planungskonzepten mit verdichteter, kompakter Bebauung, wirtschaftlichen Konzeptionen für den Bau und Unterhalt sowie in innovativen Vorschlägen zur Reduzierung des Energiebedarfs ausdrückt.

Die Anforderungen an ein Energiekonzept, das die Aspekte Heizen und Klimatisierung, Warmwasser, Beleuchtung und Geräte beinhaltet, sind schon jetzt, soweit möglich, zu berücksichtigen und in einem Konzept der Technischen Gebäudeausstattung darzustellen.

Im südlichen Bereich des Grundstücks ist der Anschluss an das Fernwärmenetz vorhanden.

Vorschläge seitens des Auftraggebers für ein Energiekonzept sind die Kühlung mittels des Neckarwassers sowie eine Bohrpfahlaktivierung.

(7) Flächenberechnung nach DIN 277

Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) aller geplanten Baukörper und aller geplanten Geschosse (ober- und unterirdisch) in leicht prüfbarer Weise ggf. zur besseren Nachvollziehbarkeit mit Beifügung maßstäblicher und mit den Hauptmaßen versehener Berechnungsskizzen. Mindestens gefordert ist die Darstellung von Brutto-Grundfläche (BGF), Brutto-Rauminhalt (BRI) beheizt/unbeheizt, Netto-Raumfläche (NRF) - unterteilt in Nutzungsfläche (NUF), Technische Funktionsfläche (TF), Verkehrsfläche (VF).

Die Flächen sind in die Nutzungen „Verwaltung“, „Betriebsgebäude“, „Lagergebäude“, „Werkstatt“ und „weitere“ zu unterteilen.

Berechnung der befestigten und unbefestigten Flächen, Dachflächen, Fassadenflächen unter Angabe des verglasten Anteils in leicht prüfbarer Weise gegebenenfalls mit Beifügung maßstäblicher und mit den Hauptmaßen versehener Berechnungsskizzen sowie der Brutto-Grundfläche (BGF) pro Arbeitsplatz im Verwaltungsbereich und Anzahl der Arbeitsplätze.

(8) GRZ / GFZ Berechnung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind zu berechnen.

(9) Angebot für die Planung und Realisierung, einschl. Kennwert BGF / BRI (KG 300, 400)

Ermittlung der Baukosten nach DIN 276 i.d.F. 2018 KG 200-700, Generalübernehmerangebot sowie Berechnung von Kostenkennwerten BGF/BRI, NUF/BGF (KG 300, 400) gesamt und unterteilt in die Nutzungen „Verwaltung“, „Betriebsgebäude“, „Lagergebäude“, „Werkstatt“, „Parkhaus“ und „sonstige Flächen“, sowie Kostenkennwert Fassade/qm.

- Kosten für den Grundstückserwerb und für die Projektsteuerung sind nicht mit zu berücksichtigen.

(10) Wirtschaftlichkeitsdarstellung in Form von Life Cycle Costs (LCC)

Darstellung der Wirtschaftlichkeit in Form von Lebenszykluskosten (LCC) auf 50 Jahre gerechnet unter Berücksichtigung der DIN 18960 KG 300 + 400 gemäß 2. Ebene. Stellungnahme zu den einzelnen Positionen im Bezug zum Energiekonzept mit innovativen Vorschlägen zur Reduzierung des Energiebedarfs, Wasserverbrauchs, Reinigungsaufwand etc.

(11) Stellplatznachweis

Berechnung der nachgewiesenen Stellplätze in leicht prüfbarer Weise unter Beifügung von Berechnungsskizzen.

(12) Modell (M1:500)

Das Umgebungsmodell als Massenmodell in weiß wird vom Auftraggeber gestellt, die Beiträge sind im vorhandenen Modellumgriff einzupassen und ggf. farblich im Vergleich zur Umgebung hervorzuheben.

(13) Verfassererklärung

Die Verfassererklärung (Anlage 15) ist unterschrieben abzugeben.

2. Vertragsbedingungen

a. Vertragsentwurf

Der abzuschließende Vertrag ist im Entwurf als Anlage (Anlage 12) beigelegt. Die Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG behält sich vor, den Entwurf im Laufe des Verfahrens zu ändern. Sollten Änderungen vorgenommen werden, werden jeweils alle Bieter/Bietergemeinschaften informiert. Die Bieter/Bietergemeinschaften haben keinen Anspruch auf Änderung des Vertrages.

b. Besondere Vertragsbedingungen

Das Landestariftreue- und Mindestlohngesetz (LTMG) verpflichtet öffentliche Auftraggeber, öffentliche Aufträge über Bau- und Dienstleistungen ab einem geschätzten Auftragswert von 20.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) nur an solche Unternehmen zu vergeben, die sich bei der Angebotsabgabe schriftlich verpflichten, ihren Beschäftigten bei der Ausführung des öffentlichen Auftrags ein Entgelt zu bezahlen, das mindestens den Vorgaben des Mindestlohngesetzes (MiLoG) und der gemäß § 1 Absatz 2 Satz 2 MiLoG erlassenen Rechtsverordnung entspricht (derzeit mindestens 8,84 Euro - brutto - pro Stunde), soweit nicht eine Tariftreueverpflichtung besteht und die danach maßgebliche tarifliche Regelung für die Beschäftigten günstiger ist. Diese gesetzlichen Vorgaben werden in den Besonderen Vertragsbedingungen (Anlage 13) berücksichtigt.

3. Vergütung

Mit dem Einreichen des Bewerbungsformulars sichern Sie dem Unternehmen Stadtwerke Esslingen am Neckar GmbH & Co. KG einen Wettbewerbsbeitrag zu. Als Budget für die Anfertigung der Wettbewerbsbeiträge mit allen geforderten Unterlagen, stehen jedem Bewerber/jeder Bewerbergemeinschaft 20.000 € (netto) inklusive Nebenkosten zur Verfügung. Bei Beauftragung wird dieser Betrag auf das Gesamthonorar angerechnet.

4. Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Die eingereichten Unterlagen alle Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Das Urheberrecht bleibt dem Verfasser erhalten. Wettbewerbsarbeiten dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

5. Bekanntgabe des Ergebnisses und Mitteilungen

Der Auftraggeber wird nach § 38 SektVO eine Vergabebekanntmachung mit dem Ergebnis des Vergabeverfahrens Landesamt für Veröffentlichungen der Europäischen Union übermitteln.

Der Auftraggeber informiert die Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, mindestens 10 Kalendertage vor Vertragsschluss in Textform Übernahme des Bieters, dessen Angebot angenommen werden soll, über den Grund der vorgesehenen Nichtberücksichtigung des Angebots sowie den frühesten Zeitpunkt des beabsichtigten Vertragsschlusses, § 134 GWB.

VI. Vergabekammer Baden-Württemberg

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium
Karlsruhe, 76247 Karlsruhe

Postanschrift Dienstgebäude:

Durlacher Allee 100, 76137 Karlsruhe

Telefon: 0721/926-0

Telefax: 0721/926-3985

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

VII. Kontakt

Betreuer des Vergabeverfahrens:

wpm-ICL GmbH, Schulze-Delitzsch-Straße 38, 70565 Stuttgart

Ansprechpartner:

Herr Martin Knoblauch, E-Mail: M.Knoblauch@wpm-icl.com, Telefon: +49 711
184295-20