

- Entwurf -

Auftragsbekanntmachung

HAD-Referenz-Nr.: 6335/106

Auftragsbekanntmachung
Richtlinie 2014/24/EU

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber

I.1) **Name und Adressen**

Stadt Bruchköbel
Hauptstraße 32
63486 Bruchköbel
Deutschland (DE)
NUTS-Code: DE719
Telefon: +49 6181/36467-0
E-Mail: info@stadtmarketing-bruchkoebel.de
Internet-Adresse(n)
Hauptadresse: www.stadtmarketing-bruchkoebel.de

I.2) **Gemeinsame Beschaffung**

I.3) **Kommunikation**

Die Auftragsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter

URL : https://www.had.de/onlinesuche_freeeu.html?SHOWPUB=6335-106

Weitere Auskünfte erteilen/erteilt
folgende Kontaktstelle:

terrargroup
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau
Deutschland (DE)
NUTS-Code: DE719
Kontaktstelle(n): Herr Thomas Müller
Telefon: +49 6181/42899962
Fax: +49 6181/42899960
E-Mail: t.mueller@terrargroup.de
Internet-Adresse(n)
Hauptadresse: www.terrargroup.de

Angebote oder Teilnahmeanträge sind einzureichen
an folgende Anschrift:

Rechtsanwälte Grothmann | Klemm | Kullack | Fuchs | Geiser PartG mbB / -
Ausschreibung Stadt Bruchköbel -
Friedrichstraße 15
60323 Frankfurt
Deutschland (DE)

NUTS-Code: DE712

Kontaktstelle(n): Frau Andrea Maria Kullack

Telefon: +49 6971912630

Fax: +49 6971912631

E-Mail: post@real-recht.de

Internet-Adresse(n)

Hauptadresse: <http://www.real-recht.de>

- I.4) **Art des öffentlichen Auftraggebers**
Regional- oder Kommunalbehörde
- I.5) **Haupttätigkeit(en)**
Allgemeine öffentliche Verwaltung

Abschnitt II: Gegenstand

- II.1) **II.1) Umfang der Beschaffung**
- II.1.1) **Bezeichnung des Auftrags**
Neue Stadtmitte
Referenznummer der Bekanntmachung: 723/18
- II.1.2) **CPV-Code Hauptteil:**
- II.1.3) **Art des Auftrags**
Baufauftrag
- II.1.4) **Kurze Beschreibung**
Investoren- und Bauleistungen im wettbewerblichen Dialog
Die Stadt Bruchköbel beabsichtigt zur Erneuerung ihres Innenstadtkerns ein Areal in Größe von etwa 15.000 qm gemeinsam mit einem privaten Partner einer umfassenden Neubebauung- und Umgestaltung zuzuführen. Kernelement des städtebaulichen Zielkonzeptes ist der Bau einer unterirdischen Tiefgarage mit etwa 280 Stellplätzen in zwei Bauteilen 1 und 2.
- II.1.5) **Geschätzter Gesamtwert**
Wert ohne MwSt.: 24.000.000,00 EUR
- II.1.6) **Angaben zu den Losen**
Aufteilung des Auftrags in Lose: ja
Angebote sind möglich für
alle Lose
- II.2) **Beschreibung**
- II.2.1) **Bezeichnung**
BA1
Los-Nr: 1
- II.2.2) **Weitere(r) CPV-Code(s)**
45200000 Komplett- oder Teilbauleistungen im Hochbau sowie Tiefbauarbeiten
45223310 Bau von Tiefgaragen
- II.2.3) **Erfüllungsort**
NUTS-Code:
DE719 Main-Kinzig-Kreis
Hauptort der Ausführung
Bruchköbel
- II.2.4) **Beschreibung der Beschaffung**

Stadthaus mit Tiefgarage (Bauteil 1) und Stadtplatz
Aufstehend auf dieser Tiefgarage (Bauteil 1) ist der Neubau eines Stadthauses beabsichtigt, das zukünftig die Funktionen des Rat- und Bürgerhauses in einem Gebäude vereinen soll.

II.2.5) **Zuschlagskriterien**

Kostenkriterien:

Kriterium

Gewichtung

- 1 . 80 % wirtschaftlichstes Angebot,
- 2 . 20 % städtebauliche und funktionale Aspekte

II.2.6) **Geschätzter Wert**

II.2.7) **Laufzeit des Vertrags, der Rahmenvereinbarung oder des dynamischen Beschaffungssystems**

Beginn: 15.10.2019

Ende: 15.10.2020

Dieser Auftrag kann verlängert werden : nein

II.2.9) **Angabe zur Beschränkung der Zahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe bzw. Teilnahme aufgefordert werden**

Geplante Mindestzahl: 3

Höchstzahl: 10

Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern

- Konzepte
- Finanzielle Leistungsfähigkeit
- Referenzen

II.2.10) **Angaben über Varianten/Alternativangebote**

Varianten/Alternativangebote sind zulässig : nein

II.2.11) **Angaben zu Optionen**

Optionen : nein

II.2.12) **Angaben zu elektronischen Katalogen**

II.2.13) **Angaben zu Mitteln der Europäischen Union**

Der Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der EU finanziert wird: nein

II.2.14) **Zusätzliche Angaben**

II.2) **Beschreibung**

II.2.1) **Bezeichnung**

BA 2

Los-Nr: 2

II.2.2) **Weitere(r) CPV-Code(s)**

45200000 Komplett- oder Teilbauleistungen im Hochbau sowie Tiefbauarbeiten

45223310 Bau von Tiefgaragen

II.2.3) **Erfüllungsort**

NUTS-Code:

DE719 Main-Kinzig-Kreis

Hauptort der Ausführung

Bruchköbel

II.2.4) **Beschreibung der Beschaffung**

Tiefgarage (Bauteil 2) und Vollversorger

Aufstehend auf der Tiefgarage (Bauteil 2) sind die Errichtung und der Betrieb eines Nahversorgungsmarktes vorgesehen. Mit der Fa. REWE hat bereits ein Marktteilnehmer

sein Interesse am Betrieb eines SB-Marktes und der Anmietung von Tiefgaragenstellplätzen gegenüber der Stadt bekräftigt. Derzeit ist Stellung des Bauantrages in Vorbereitung.

II.2.5) **Zuschlagskriterien**

Kostenkriterien:

Kriterium	Gewichtung
------------------	-------------------

1 . 80 % wirtschaftlichstes Angebot	
-------------------------------------	--

2 . 20% städtebauliche und funktionale Aspekte	
--	--

II.2.6) **Geschätzter Wert**

II.2.7) **Laufzeit des Vertrags, der Rahmenvereinbarung oder des dynamischen Beschaffungssystems**

Beginn: 15.10.2019

Ende: 15.10.2020

Dieser Auftrag kann verlängert werden : nein

II.2.9) **Angabe zur Beschränkung der Zahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe bzw. Teilnahme aufgefordert werden**

Geplante Mindestzahl: 3

Höchstzahl: 10

Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern

- Konzepte

- Finanzielle Leistungsfähigkeit

- Referenzen

II.2.10) **Angaben über Varianten/Alternativangebote**

Varianten/Alternativangebote sind zulässig : nein

II.2.11) **Angaben zu Optionen**

Optionen : nein

II.2.12) **Angaben zu elektronischen Katalogen**

II.2.13) **Angaben zu Mitteln der Europäischen Union**

Der Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der EU finanziert wird: nein

II.2.14) **Zusätzliche Angaben**

Abschnitt III: Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle und technische Angaben

III.1) **Teilnahmebedingungen**

III.1.1) **Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister**

- Nachweis Eintragung in Berufs- oder Handelsregister

Geforderte Eignungsnachweise (gem. §§ 6a EU, 6b EU VOB/A), die in Form anerkannter Präqualifikationsnachweise (u.a.HPQR) vorliegen, werden zugelassen und anerkannt, wenn die Präqualifikationsnachweise in Form und Inhalt den geforderten Eignungsnachweisen entsprechen.

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

Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien

- Vorlage entsprechender Bankerklärungen

- Vorlage von Informationen über das Verhältnis zwischen Vermögen und

Verbindlichkeiten in den Jahresabschlüssen. Ggf. durch Bestätigung des Steuerberaters

- Finanzierungskonzept

Geforderte Eignungsnachweise (gem. §§ 6a EU, 6b EU VOB/A), die in Form anerkannter Präqualifikationsnachweise (u.a.HPQR) vorliegen, werden zugelassen und anerkannt, wenn die Präqualifikationsnachweise in Form und Inhalt den geforderten Eignungsnachweisen entsprechen.

Möglicherweise geforderte Mindeststandards

III.1.3) Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien

- Angaben über die Ausführung von Leistungen in den letzten bis zu 6 abgeschlossene Kalenderjahre, die mit der vergebenden Leistung vergleichbar sind.
- Bescheinigungen über die ordnungsgemäße Ausführung und das Ergebnis
- Angabe, welche Teile des Auftrags unter Umständen als Unteraufträge zu vergeben beabsichtigt sind.
- Baukonzept

Geforderte Eignungsnachweise (gem. §§ 6a EU, 6b EU VOB/A), die in Form anerkannter Präqualifikationsnachweise (u.a.HPQR) vorliegen, werden zugelassen und anerkannt, wenn die Präqualifikationsnachweise in Form und Inhalt den geforderten Eignungsnachweisen entsprechen.

Möglicherweise geforderte Mindeststandards

III.1.5) Angaben zu vorbehaltenen Aufträgen

III.2) Bedingungen für den Auftrag

III.2.2) Bedingungen für die Ausführung des Auftrags

Vertragserfüllungsbürgschaft

III.2.3) Für die Ausführung des Auftrags verantwortliches Personal

Abschnitt IV: Verfahren

IV.1) Beschreibung

IV.1.1) Verfahrensart

Wettbewerblicher Dialog

IV.1.3) Angaben zur Rahmenvereinbarung oder zum dynamischen Beschaffungssystem

IV.1.4) Angaben zur Verringerung der Zahl der Wirtschaftsteilnehmer oder Lösungen im Laufe der Verhandlung bzw. des Dialogs

Abwicklung des Verfahrens in aufeinander folgenden Phasen zwecks schrittweiser Verringerung der Zahl der zu erörternden Lösungen bzw. zu verhandelnden Angebote

IV.1.6) Angaben zur elektronischen Auktion

IV.1.8) Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA)

Der Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen: ja

IV.2) Verwaltungsangaben

IV.2.1) Frühere Bekanntmachung zu diesem Verfahren

IV.2.2) Schlusstermin für den Eingang der Angebote oder Teilnahmeanträge

Tag: 10.07.2018 Ortszeit: 12:00

IV.2.3) Voraussichtlicher Tag der Absendung der Aufforderungen zur Angebotsabgabe bzw. zur Teilnahme an ausgewählte Bewerber

Tag: 10.08.2018

IV.2.4) Sprache(n), in der (denen) Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können

Deutsch (DE)

IV.2.6) **Bindefrist des Angebots**

Das Angebot muss gültig bleiben bis: 10.10.2018

Abschnitt VI: Weitere Angaben

VI.1) **Angaben zur Wiederkehr des Auftrags**

Dies ist ein wiederkehrender Auftrag : nein

VI.2) **Angaben zu elektronischen Arbeitsabläufen**

VI.3) **Zusätzliche Angaben**

Anlagen:

Leistungsbeschreibung

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - städtebauliches Zielkonzept / Kramm & Strigl

Anlage 3 - Entwurfsplanung Stadthaus, Tiefgarage und Außenanlagen / Kramm & Strigl

Anlage 4 - Verkehrliche Stellungnahme / IMB-Plan-Frankfurt

Anlage 5 - topografischer Bestandsplan / Vermessungsbüro Müller

Anlage 6 - Geotechnische Gutachten / Gebäudesubstanzbewertung - Büro BFM

Anlage 7 - Förderantrag "Aktive Kerne"

Anlage 8 - Stadtleitbild Bruchköbel

Anlage 9 - Einzelhandelskonzept

Anlage 10 - Tragwerksplanung Tiefgarage Bauteil 2

Anlage 11 - Verbauungsplanung Tiefgarage Bauteil 2

VI.4) **Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren**

VI.4.1) **Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren**

Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Dienstgebäude: Wilhelminenstraße 1-3; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Deutschland (DE)

Fax: +49 6151125816 / +49 6151126834

VI.4.2) **Zuständige Stelle für Schlichtungsverfahren**

Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Dienstgebäude: Wilhelminenstraße 1-3; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Deutschland (DE)

Fax: +49 6151125816 / +49 6151126834

VI.4.3) **Einlegung von Rechtsbehelfen**

Genauere Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen

Ergeht eine Mitteilung des Auftraggebers, der Rüge nicht abhelfen zu wollen, kann der Bieter wegen Nichtbeachtung der Vergabevorschriften ein Nachprüfungsverfahren nur innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang vor der Vergabekammer beantragen.

Nach Ablauf der Frist ist der Antrag unzulässig. (§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB)

VI.4.4) **Stelle, die Auskünfte über die Einlegung von Rechtsbehelfen erteilt**

Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Dienstgebäude: Wilhelminenstraße 1-3; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Deutschland (DE)

Fax: +49 6151125816 / +49 6151126834

VI.5) **Tag der Absendung dieser Bekanntmachung**

Leistungsbeschreibung

Ausgangslage

Die Stadt Bruchköbel beabsichtigt zur Erneuerung ihres Innenstadtkerns ein Areal in Größe von etwa 15.000 qm gemeinsam mit einem privaten Partner einer umfassenden Neubebauung- und Umgestaltung zuzuführen. Das Areal befindet sich vollumfänglich im Eigentum der Stadt und ist mit einem Rathaus, einem Bürgerhaus, einem Parkdeck sowie weiteren untergeordneten Gebäuden bebaut. In einem breiten Dialogprozess unter Einbindung der Politik und der Bürgerschaft wurde ein Zielkonzept für die Neubebauung des Areals erarbeitet und als Grundlage der weiteren Objektplanungen verabschiedet (siehe Abbildung 1).

Abb. 1 – Zielkonzept (Vorzugsvariante)



Das Gesamtkonzept gliedert sich in insgesamt bis zu drei Bauabschnitte:

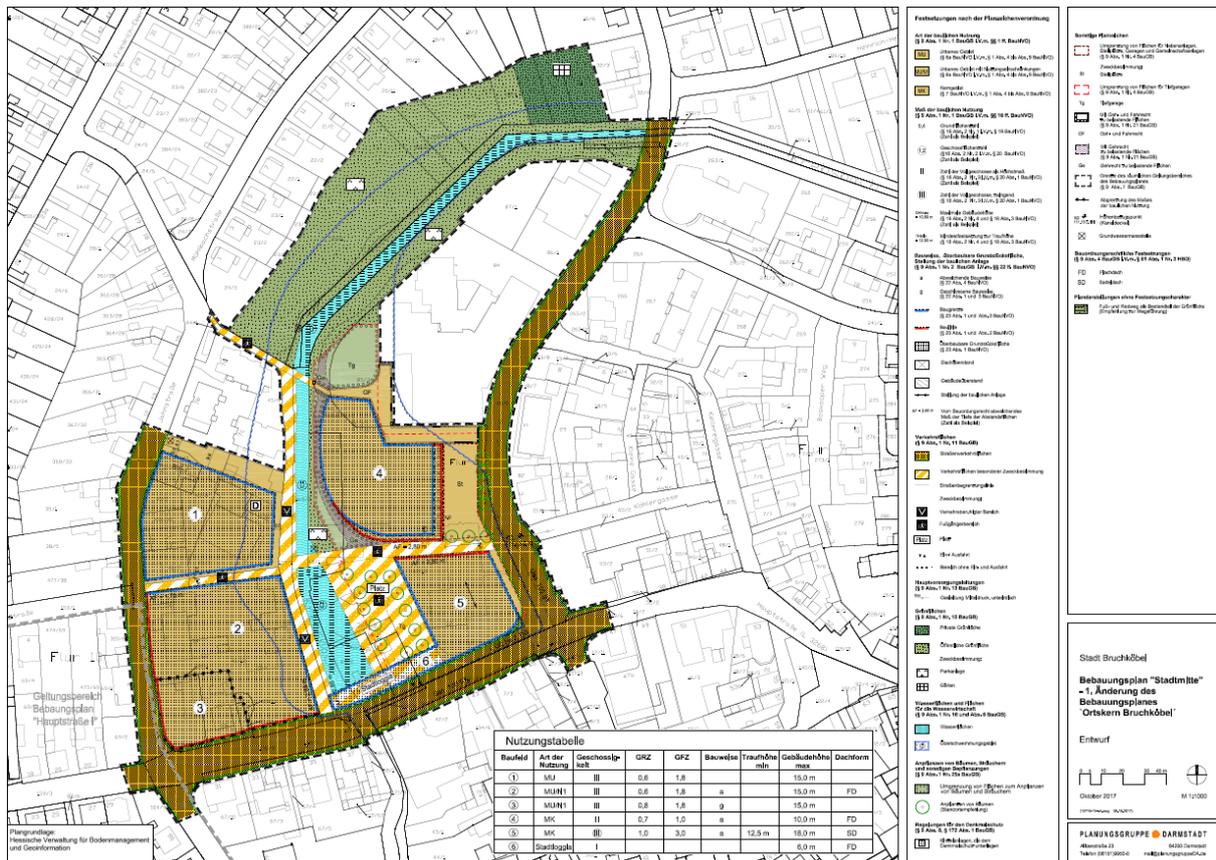
- BA 1: Stadthaus mit Tiefgarage (Bauteil 1) und Stadtplatz
- BA 2 : Tiefgarage(Bauteil 2) und Vollversorger
- BA 3: Wohn- bzw. Mischbebauung

Kernelement des städtebaulichen Zielkonzeptes ist der Bau einer unterirdischen Tiefgarage mit etwa 280 Stellplätzen in zwei Bauteilen 1 und 2. Aufstehend auf dieser Tiefgarage (Bauteil 1) ist der Neubau eines Stadthauses beabsichtigt, das zukünftig die Funktionen des Rat- und Bürgerhauses in einem Gebäude vereinen soll. Ebenso aufstehend auf der Tiefgarage (Bauteil 2) sind die Errichtung und der Betrieb eines Nahversorgungsmarktes vorgesehen. Mit der Fa. REWE hat bereits ein Marktteilnehmer sein Interesse am Betrieb eines SB-Marktes und der Anmietung von Tiefgaragenstellplätzen gegenüber der Stadt bekräftigt. Ergänzend zu den Gebäuden ist eine

umfassende Neugestaltung der Außen- und Freianlagen vorgesehen, die neben einen Stadtplatz auch die Umgestaltung des Krebsbaches einschließlich der umliegenden Auenbereiche beinhaltet. Die Stadt Bruchköbel hat für die Errichtung des Stadthauses, der Tiefgarage (Bauteil 1) und der Außenanlagen bereits eine Objektplanung bis einschließlich zur Leistungsphase 8 der HOAI an ein Architekturbüro vergeben. Derzeit ist die Stellung des Bauantrages in Vorbereitung. Für die Tiefgarage ist für Bauteil 2 eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung ebenso Bestandteil des städtischen Planungsauftrages. Die Fortführung der Ausführungsplanung für den Bauteil 2 der Tiefgarage und die Objektplanung für den Bau des SB-Marktes einschließlich der zugehörigen Außenanlagen (ohne Krebsbachumgestaltung) ist dem privaten Partner vorbehalten.

Das verabschiedete Zielkonzept sowie die bisherigen Entwurfs – und Genehmigungsplanung für Stadthaus und Tiefgarage stellen die verbindlichen Planwerke für die Objektrealisierung dar. Auf Grundlage dieser Objektplanung wurde im Parallelverfahren auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes betrieben. Der Bebauungsplan befindet sich unmittelbar vor Verabschiedung des Satzungsbeschlusses (siehe Abb. 2 – Bebauungsplan).

Abb. 2 - Bebauungsplan



Die Ausführung des ersten und zweiten Bauabschnittes ist im Parallelverfahren vorgesehen, wobei sich Ablauf und Schnittstellendefinition ausschließlich nach noch zu definierenden technischen und vertraglichen Belangen richten, die sich aus Art und Umfang der Zusammenarbeit mit dem privaten Partner ergeben. Die Gesamtkonzeption hat bislang berücksichtigt, dass die Bauteile 1 und 2 der Tiefgarage ungeachtet funktionaler und rechtlicher Abhängigkeiten eigenständig errichtet und

bewirtschaftet werden könnten. Die Stadt verpflichtet sich im Rahmen der jeweiligen Lösung zur Einräumung erforderlicher Rechte wie z.B. Geh, Fahr- und Leitungsrechte, Baulasten, etc.

Der dritte Bauabschnitt kann unabhängig der ersten Bauabschnitte erst dann zur Ausführung gelangen, wenn das neue Stadthaus funktionsfähig hergestellt ist und das Bürgerhaus unterbrechungsfrei ersetzen kann. Die Bebauung und der Verkauf des Grundstücks für den dritten Bauabschnitt (Wohn-/ Mischbebauung) ist aber ebenso bereits Bestandteil dieser Vergabe.

Ziele des Beschaffungsvorhabens

Die Stadt Bruchköbel beabsichtigt mit der Durchführung eines wettbewerblichen Dialogverfahrens die Partnersuche in einem offenen Verhandlungsprozess mit geeigneten Bietern zu vollziehen, da es der Stadt nicht möglich ist, die technischen Mittel zur Erreichung der Vertragsziele und die rechtlichen und finanziellen Konditionen des Auftrags abschließend zu beschreiben. Hingegen soll mit der getroffenen Verfahrensauswahl der Lösungsweg für Alternativen offen gehalten werden, die der Markt an technischen, finanziellen und rechtlichen Lösungen zu bieten hat. Dementsprechend sind die Bieter ausdrücklich aufgerufen, eigene Lösungsvorschläge für die Aufgabe zu entwickeln und in den Verhandlungsprozess einzubringen. Die Stadt stellt bezüglich der eingereichten Lösungsvorschläge die gebotene Vertraulichkeit im Verhandlungsverfahren gegenüber allen Bietern sicher.

Ungeachtet der im Verhandlungsverfahren zu bewertenden Lösungsvorschläge der Bieter gelten folgenden Bedingungen als verbindliche Ziele des Vergabeverfahrens

- Die vertraglichen Bindungen mit dem obsiegenden Bieter stellen die ganzheitliche Realisierung des Vorhabens einschließlich der Außenanlagen sowie des Betriebs der Tiefgarage und des SB-Marktes in einem angemessenen Zeitrahmen sicher.
- Die Stadt bleibt Eigentümerin zumindest des Grundstücksteils, welches für die Errichtung der Tiefgarage (Bauteil 1) und des Stadthauses benötigt wird.
- Die Stadt errichtet zumindest das aufstehende Stadthaus in Eigenregie. Die Stadt behält sich aber im Dialogprozess vor, auch den Bau des Stadthaus im Sinne eine Bau- oder GU-Auftrages an den Bieter ganz oder teilweise (z.B. Rohbauerstellung) zu übertragen.
- Die Stadt wird den Bau des Stadthaus nicht in einem PPP-Modell realisieren, welches die Stadt in ein dauerhaftes Mietverhältnis führt. Ausgenommen hiervon sind Lösungen, die spätestens nach Ablauf der Mietzeit einen Übergang der Immobilie auf die Stadt sicherstellen
- die Tiefgarage ist der öffentlichen Nutzung zumindest zu angemessenen Betriebszeiten vorzuhalten (5-22 Uhr)
- die Lösungsvorschläge müssen sicherstellen, dass die Realisierung des Gesamtvorhabens mit den bislang von der Stadt für den Bau des Stadthaus, der Tiefgarage (Bauteil 1) und der Außenanlagen eingestellten Haushaltsmitteln möglich wird.
- Die konkrete Objektplanung für den dritten Bauabschnitt muss sicherstellen, dass zumindest im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Wohn- und Mischgebäudes (hier jeweils in den Gebäudeteilen, die mit den jeweiligen Außenseiten parallel zur Hauptstraße und zum Krebsbach ausgerichtet sind) eine gewerbliche Nutzung (Praxen, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel) in angemessenem Umfang und guter Qualität erfolgt.

Auswahl- und Bewertungskriterien

Ziel der Vergabe ist die Realisierung des Gesamtvorhabens in einer aus Sicht der Stadt wirtschaftlichsten Form. Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Angebote richtet sich hierbei maßgeblich an den Belastungen aus, die sich aus der angebotenen Lösung langfristig für den Finanz- und Ergebnishaushalt der Stadt ergeben. In die Bewertung fließen neben der Höhe von Kaufpreis- und Mietangeboten auch Belastungen ein, die sich mittelbar für die Stadt ergeben, wie etwa Betriebs- und Instandhaltungskosten, Abschreibungen, Finanzierungskosten, etc.

Neben den wirtschaftlichen Kriterien werden für die Auswahlentscheidung auch Faktoren herangezogen, die die städtebaulichen und funktionalen Ziele des Stadtumbaus betreffen. Hierzu zählen insbesondere:

- Anforderungen an die städtebauliche, funktionale und architektonische Objektqualität. Hier insbesondere auch Anforderungen an die Mobilität (ÖPNV, Fuß- und Radfahrer) und die Energieeffizienz der baulichen Anlagen.
- Ansprechende Betriebs – und Parkraumvergütungsmodelle für die Tiefgarage zur Stärkung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktionen
- Konzeptqualität des SB-Marktes im Sinne eines Vollversorgers für überwiegend Lebensmittel mit einer breiten Angebotspalette insbesondere auch im Frischesegment.
- Ergänzende Lösungen unter Einbindung von Nachbargebäuden (REWE Markt Bestand)
- ein möglichst hoher Anteil gewerblicher Nutzungen (z.B. Gastronomie, Handel, Dienstleistungen, Praxen) im neu zu errichtenden Wohn- bzw. Mischgebäude (BA3) - hier insbesondere im Erdgeschoss der Gebäudekörper, die sich parallel zur Hauptstraße und zum Krebsbach entwickeln. Neben des reinen Anteils der gewerblichen Nutzung im Verhältnis zur Wohnnutzung wird auch deren Qualität in Bezug zu den städtischen Entwicklungszielen (Steigerung der Frequenz und Aufenthaltsqualität) sowie mögliche Wechselwirkungen zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Konzeptbewertung berücksichtigt. Grundlage der Bewertung der Lösungsvorschläge ist hier das städtische Einzelhandelskonzept (Anlage)

Die wirtschaftlichen Kriterien werden mit einer Gewichtung von 80 %, die sonstigen Kriterien mit einem Gewicht von 20 % in die Vergabeentscheidung eingehen.

Im Allgemeinen ist für sämtliche Lösungsvorschläge relevant, dass technische und funktionale Belange wirtschaftlich und rechtlich handhabbar bleiben und weder die Bauausführung noch die zeitliche Abwicklung deutlich belasten.

Erarbeitung der vertraglichen Lösungsvorschläge

Die Stadt wird in der Dialogphase des Vergabeverfahrens die Aspekte des Auftrages mit den Teilnehmern näher erörtern und behält sich vor, die Lösungsvorschläge anhand der vorgegebenen Zuschlagskriterien zu verringern. Grundsätzlich werden von der Stadt Lösungsvorschläge bevorzugt, die der Stadt einen maximalen Steuerungseinfluss auf die qualitative und zeitliche Realisierung in Bezug auf die gesamtstädtischen Ziele des Vorhabens sichern. Die städtebaulichen, funktionalen und sozialen Ziele sind dem Leitbild der Stadt Bruchköbel und dem Antrag auf Teilnahme am Förderprogramm „Aktive Kerne“ des Landes Hessen zu entnehmen (Anlage).

Ungeachtet der vorgenannten verbindlichen Ziele und Bedingungen der Vergabe werden Lösungsvorschläge nach folgenden Maßgaben bevorzugt:

- Lösungsvorschläge, die über die Gewährung von z.B. Erbbaurechten einen möglichst umfassenden Eigentumsbehalt der Stadt sicherstellen
- Lösungsvorschläge, die einen ganzheitlichen, dauerhaften und effizienten Betrieb der Tiefgarage sicherstellen. Hier sind aus Sicht der Stadt folgenden Konstellationen und Varianten ungeachtet anderweitiger Vorschläge der Bieter vorstellbar:

Variante a) Der Investor errichtet die Tiefgarage in einem Zuge im Bauauftrag der Stadt und stellt die Anmietung der Stellplätze für den SB-Markt über einen Mietvertrag zwischen Stadt und Betreiber sicher. Die Stadt unterhält und bewirtschaftet die Tiefgarage in eigener Regie. Da die finanziellen Mittel für den Bau der Tiefgarage im städtischen Haushalt bislang nur für den ersten Bauabschnitt eingestellt sind, verpflichtet sich der Investor den Bau des zweiten Bauteils bis zur Übernahme durch die Stadt vorzufinanzieren.

Variante b) Der Investor errichtet die Tiefgarage in einem Zuge und stellt die Vermietung und den Betrieb über einen langfristigen Vertrag mit einem qualifizierten Betreiber sicher. Die Stadt übernimmt die gesamte Tiefgarage in Erfüllung eines Bauauftrages in ihr Eigentum, wenn über den Betreibervertrag die Refinanzierung des Bauwerks langfristig sichergestellt ist. Alternativ ist auch der Eigentumsübertrag an der Tiefgarage Bauteil 1 (z.B. über ein zu bildendes Sondereigentum) auf den Betreiber und/oder Investor vorstellbar.

- Lösungsvorschläge, die technische und funktionale Schnittstellen zwischen privaten und öffentlichen Bauvorhaben bestmöglich minimieren. So ist zum Beispiel vorstellbar, dass der Investor neben der Errichtung der Tiefgarage auch die Erstellung des Rohbaus des Stadthauses übernimmt. Die Stadt übernimmt den Rohbau nach Fertigstellung und führt lediglich den Ausbau eigenständig durch.
- Lösungsvorschläge, die einen etwaig erforderlichen Baukostenzuschuss der Stadt an den Errichtungskosten der Tiefgarage Bauteil 2 weitestgehend minimieren.

Die hier beispielhaft skizzierten Lösungsvorschläge stellen keine verbindlichen Vorgaben dar, werden aber im Rahmen des Dialogprozesses zur etwaigen Abschtigung von Lösungsvorschlägen herangezogen.

Allgemeine Hinweise

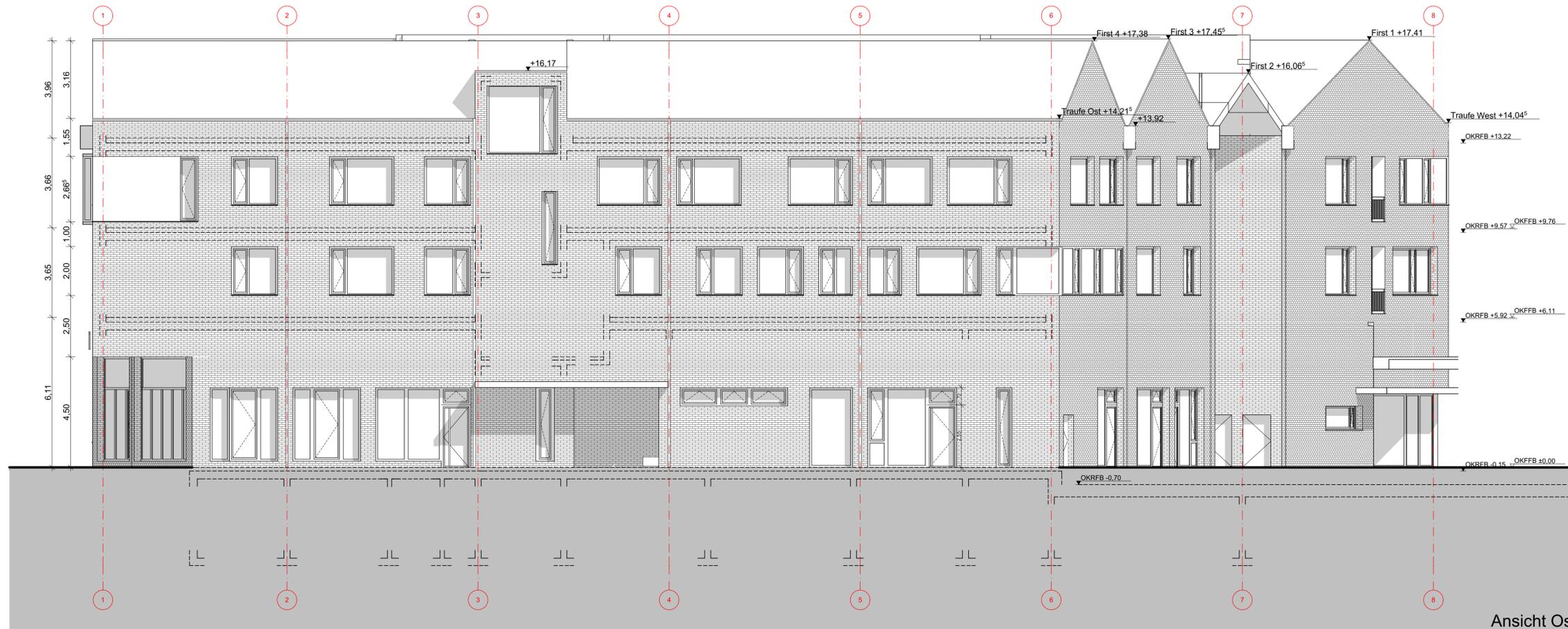
Die Stadt hat im Rahmen des Vorplanungsprozesses zahlreiche Gutachten und Fachbeiträge erstellen lassen, die den Bietern zur Beurteilung und Kalkulation der Bauaufgabe zur Verfügung gestellt werden. Hierbei handelt es sich um

- Geotechnische Gutachten zur Bodenbeschaffenheit, der Baugrube und der Wasserhaltung
- Topografische Detailvermessung des Baufeldes
- Gebäudesubstanzuntersuchungen
- Verkehrsgutachten
- sonstige Fachbeiträge im Rahmen der Bauleitplanung (Artenschutz, Gewässerschutz, etc.)
- Tragwerksplanung Tiefgarage Bauteil 2
- Verbauplanung Tiefgarage Bauteil 2

Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass die vertragsgegenständlichen Grundstücke gegenwärtig noch mit Bestandsgebäuden und sonstigen Anlagen bebaut sind. Der Übergabezustand der Grundstücke und die sich daraus ergebende Aufgabenverteilung sind im weiteren Dialogverfahren und bei der Angebotskalkulation zu berücksichtigen.

Anlagen zur Beschreibung des Beschaffungsvorhabens

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: städtebauliches Zielkonzept / Kramm & Strigl
- Anlage 3: Entwurfsplanung Stadthaus, Tiefgarage und Außenanlagen / Kramm & Strigl
- Anlage 4: Verkehrliche Stellungnahme / IMB-Plan-Frankfurt
- Anlage 5: topografischer Bestandsplan / Vermessungsbüro Müller
- Anlage 6: Geotechnische Gutachten / Gebäudesubstanzbewertung -Büro BFM
- Anlage 7: Förderantrag „Aktive Kerne“
- Anlage 8: Stadtleitbild Bruchköbel
- Anlage 9: Einzelhandelskonzept
- Anlage 10: Tragwerksplanung Tiefgarage Bauteil 2
- Anlage 11: Verbauplanung Tiefgarage Bauteil 2



Ansicht Ost

PLANKENZEICHEN

Schütz- + Durchbrüche	Oberflächen	Abkürzungen	Höhenangaben
<ul style="list-style-type: none"> WD Wanddurchbruch DD Deckendurchbruch BD Fussbodendurchbruch FS Fussbodenschlitz WS Wandschlitz 	<ul style="list-style-type: none"> Stahlbeton STB-Fertigteil Mauerwerk KS RD 2.0 Mauerwerk KS RD 2.2 MW Porenbeton Perimeterdämmung WDVS Leichtbauwand F90-Leichtbau 	<ul style="list-style-type: none"> K Kälte S Sanitär DA Dachablauf NU Notüberlauf OK Oberkante UK Unterkante 	<ul style="list-style-type: none"> Freianlage +0.00 OK Vermesser +0.00 OK Gelände +0.00 OK Roh +0.00 Grundriss +2.65 m OKRFB Schnitt +2.50 m OKRFB OK/UK Fertig +2.50 OK/UK Rohbau +2.50
<ul style="list-style-type: none"> OKRFB Oberkante Rohfußboden OKRFB Oberkante Fertigfußboden OKBR Oberkante Brüstung BRH Brüstungshöhe RR Regenrohr SD Schleppdämmung UKUZ Unterkante Unterzug UKAD Unterkante abgeh. Decke RA Rohrtrasse UZ Unterzug OZ Überzug FT Fertigteil MAS Maueranschlussschiene LI RH Lichte Raumhöhe INSTH Installationshöhe HKV Heizkreisverteiler ELUV Elektro-Unterverteilung HK Heizkörper BE Bodeneinlauf FS Fliesenpiegel OS Oberschrank WSP Wasserpeter BLW Belagwechsel L Lüftungsgitter L Lüftungsauslass d=12,5 cm 	<ul style="list-style-type: none"> Gründach Kiesschüttung Gehwegplatte Gitterrost Fassadenrinne DA Dachablauf NU Notüberlauf ⊗ Anschlagpunkt für Absturzicherungssystem 	<ul style="list-style-type: none"> OS Verstärkung WSP Wasserpeter BLW Belagwechsel L Lüftungsgitter L Lüftungsauslass d=12,5 cm 	<ul style="list-style-type: none"> Brandschutz NA Notausgang NAS Notausstieg BW Brandwand F90 Feuerwiderstandsklasse F30 Feuerwiderstandsklasse T30 Feuerschutzabschluss RS Rauchschutz DS Dichtschliessend

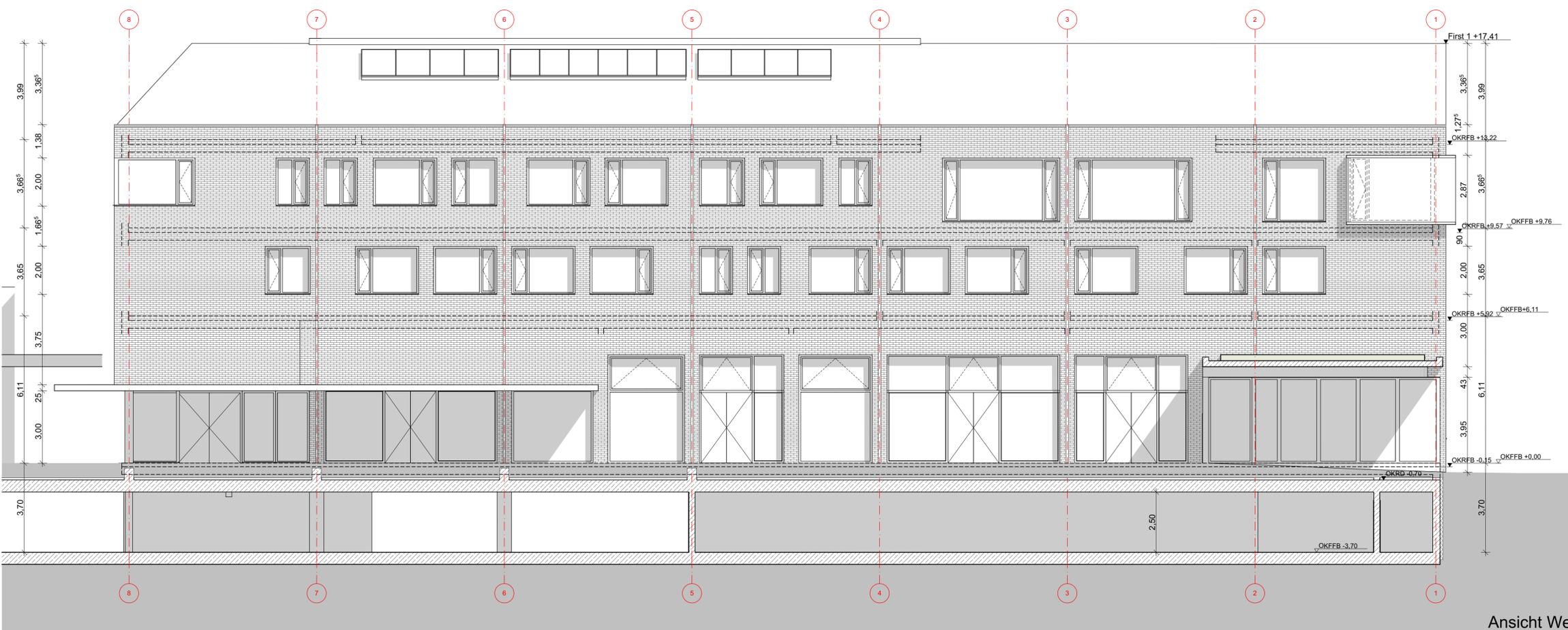
Dieser Plan gilt nur mit den Plänen der Fachpläne! Material- und Dimensionsangaben sind in den Schalplänen zu prüfen!

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Unstimmigkeiten sind der Bauleitung umgehend mitzuteilen!

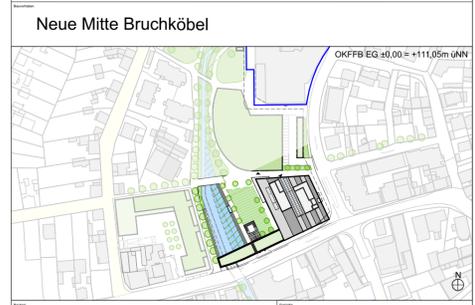
Bodeneinläufe und Nachströmöffnungen der RK sind der HLS Planung zu entnehmen!

Alle Roh-, Tür- und Brüstungshöhen beziehen sich auf OKRFB

Datum	Gez.	Änderungen	Ind.



Ansicht West

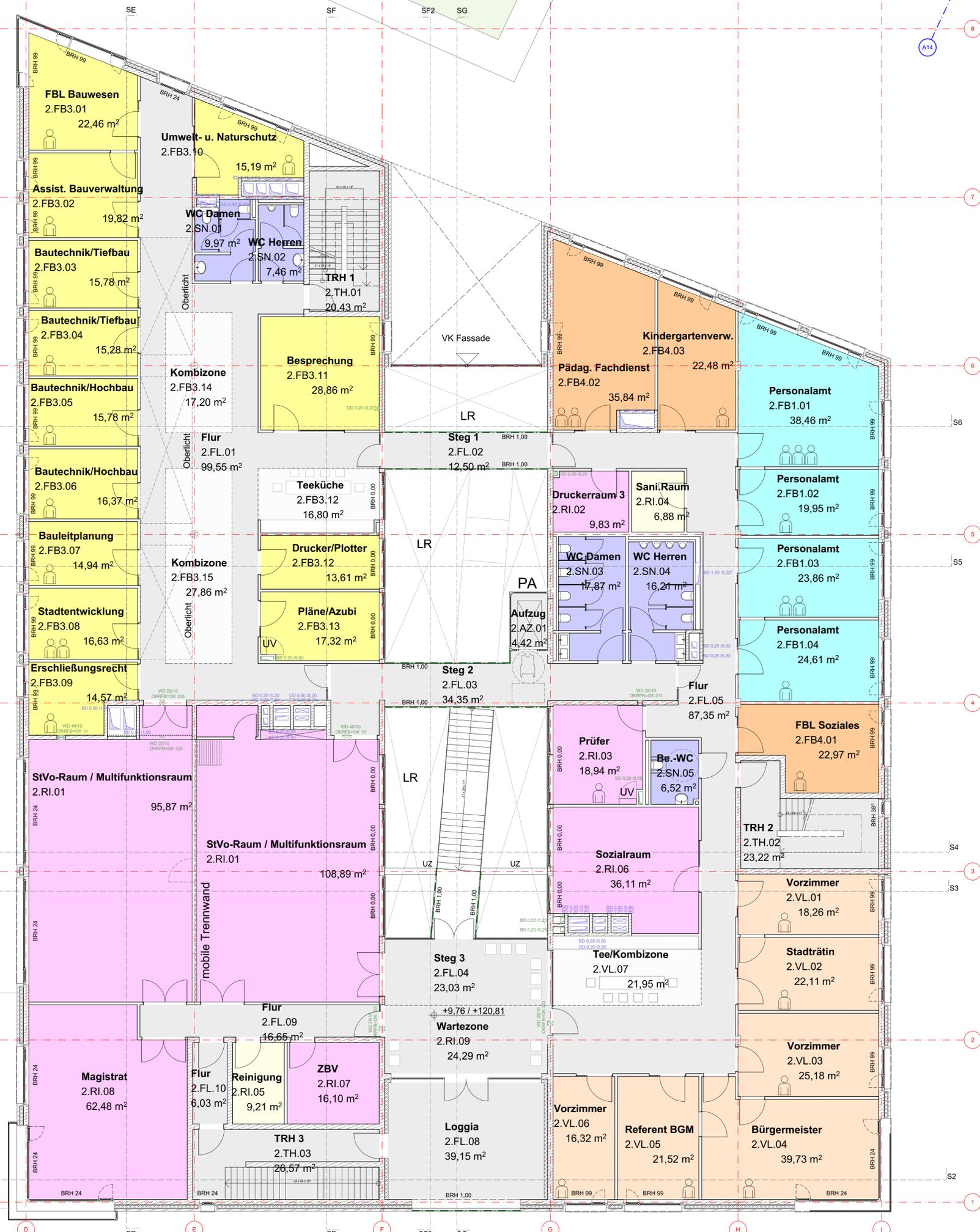


Magistrat der Stadt Bruchköbel
Hauptstrasse 32
63488 Bruchköbel

KRAMM & STRIGL
Architekten und Stadtplaner
Anneler Strasse 46
64289 Darmstadt
Tel. 061519752-4
Fax. 061519752-80
E-Mail: info@kramm-strigl.de
Web: www.kramm-strigl.de

KRAMM & STRIGL
Architekten und Stadtplaner
Anneler Strasse 46
64289 Darmstadt
Tel. 061519752-4
Fax. 061519752-80
E-Mail: info@kramm-strigl.de
Web: www.kramm-strigl.de

P159-15	Entwurfsplanung
Ansichten Ost, West	
Ansichten	
26.04.2018	KD
	1:100

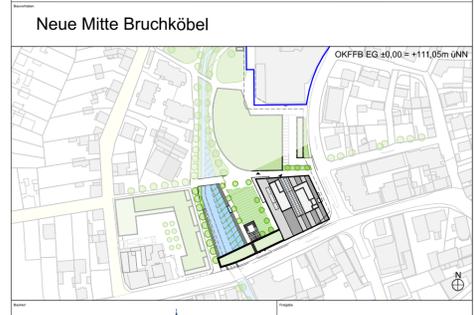


PLANKENZEICHEN

Schlitz- + Durchbrüche	Oberflächen	Abkürzungen	Dachaufsicht
<ul style="list-style-type: none"> WD Wändurdurchbruch DD Deckendurchbruch BD Fussbodendurchbruch FS Fussbodenschlitz WS Wandschlitz 	<ul style="list-style-type: none"> Stahlbeton STB-Fertigteil Mauerwerk KS RD 2.0 Mauerwerk KS RD 2.2 MW Porenbeton Perimeterdämmung WDVS Leichtbauwand F90-Leichtbau 	<ul style="list-style-type: none"> K Kälte S Sanitär DA Dachablauf NÜ Notüberlauf OK Oberkante UK Unterkante 	<ul style="list-style-type: none"> Gründach Kiesschüttung Gehwegplatte Gitterrost Fassadenrinne DA Dachablauf NÜ Notüberlauf AS Anschlagpunkt für Absturzsicherungssystem

Höhenangaben	Brandschutz
<ul style="list-style-type: none"> Freianlage +0.00 OK Vermesser OK Gelände OK Roh Grundriss +2.65 m OKRFB +2.50 m OKRFB Schnitt -2.50 OK/UK Fertig -2.50 OK/UK Rohbau 	<ul style="list-style-type: none"> NA Notausgang NAS Notausstieg BW Brandwand F90 Feuerwiderstandsklasse F30 Feuerwiderstandsklasse T30 Feuerschutzabschluss T90 Feuerschutzabschluss RS Rauchschutz DS Dichtschliessend

Fenster
<ul style="list-style-type: none"> RK Rolladenkasten ZS Zip Screen



Magistrat der Stadt Bruchköbel
Hauptstrasse 32
63488 Bruchköbel

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner
An der Straße 46
64289 Darmstadt
Tel. 061519752-4
Fax. 061519752-80
E-Mail: info@kramm-strigl.de
Web: www.kramm-strigl.de

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner
An der Straße 46
64289 Darmstadt
Tel. 061519752-4
Fax. 061519752-80
E-Mail: info@kramm-strigl.de
Web: www.kramm-strigl.de

P159-15	Genehmigungsplanung
Grundriss OG2	
Grundrisse	
26.04.2018	KD
	1:100



PLANKENZEICHEN

<p>Schlitz- + Durchbrüche</p> <ul style="list-style-type: none"> WD Wanddurchbruch DD Deckendurchbruch BD Fussbodendurchbruch FS Fussbodenschlitz WS Wandschlitz 	<p>Oberflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Stahlbeton STB-Fertigteile Mauerwerk KS RD 2.0 Mauerwerk KS RD 2.2 MW Porenbeton Perimeterdämmung WDVS Leichtbauwand F90-Leichtbau 	<p>Abkürzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> K Kälte S Sanitär DA Dachablauf NÜ Notüberlauf OK Oberkante UK Unterkante 	<p>Höhenangaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Freiänlage ±0.00 OK Vermesser OK Gelände OK Roh Grundriss +2.65 m OKRFB Schnitt +2.50 m OKRFB Schnitt -2.50 OK/UK Fertig Schnitt -2.50 OK/UK Rohbau
<p>OKRFB Oberkante Fertigfußboden</p> <p>OKBR Oberkante Brüstung</p> <p>BRH Brüstungshöhe</p> <p>RR Regenrohr</p> <p>SD Schleppdämmung</p> <p>UKUZ Unterkante Unterzug</p> <p>UKAD Unterkante abgeh. Decke</p> <p>RA Rohrtrasse</p> <p>UZ Unterzug</p> <p>OZ Überzug</p> <p>FL Fertigfl.</p> <p>MAS Maueranschlussschiene</p> <p>LI RH Lichte Raumhöhe</p> <p>INSTH Installationshöhe</p> <p>HKV Heizkreisverteiler</p> <p>ELIV Elektro-Unterverteilung</p> <p>HK Heizkörper</p> <p>BE Bodeneinlauf</p> <p>FS Fliesenspiegel</p> <p>OS Oberschrank</p> <p>WSP Wasserpeter</p> <p>BLW Belagwechsel</p> <p>L Lüftungsauslass d=12,5 cm</p>	<p>Brandschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> NA Notausgang NAS Notausstieg BW Brandwand F90 Feuerwiderstandsklasse F30 Feuerwiderstandsklasse T30 Feuerschutzabschluss T90 Feuerschutzabschluss RS Rauchschutz DS Dichtschliessend 		

Dachaufsicht

- Gründach
- Kiesschüttung
- Gehwegplatte
- Gitterrost
- Fassadenrinne
- DA Dachablauf
- NÜ Notüberlauf
- ⊗ Anschlagpunkt für Absturzicherungssystem

Fenster

- RK Rolladenkasten
- ZS Zip Screen

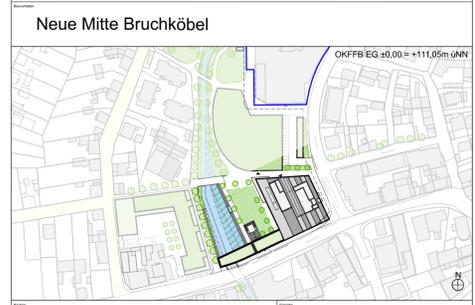
Dieser Plan gilt nur mit den Plänen der Fachplaner! Material- und Dimensionsangaben sind in den Schalplänen zu prüfen!

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Unstimmigkeiten sind der Bauleitung umgehend mitzuteilen!

Bodeneinläufe und Nachströmöffnungen der RK sind der HLS Planung zu entnehmen!

Alle Roh-, Tür- und Brüstungshöhen beziehen sich auf OKRFB

Datum	Gez.	Änderungen	Ind.



Magistrat der Stadt Bruchköbel
Hauptstrasse 32
63486 Bruchköbel

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner
Annelie Strasse 46
64289 Darmstadt
Tel. 061519752-4
Fax. 061519752-80
E-Mail: info@kramm-strigl.de
Web: www.kramm-strigl.de

BRUCHKÖBEL
DA WILL ICH
LEBEN!

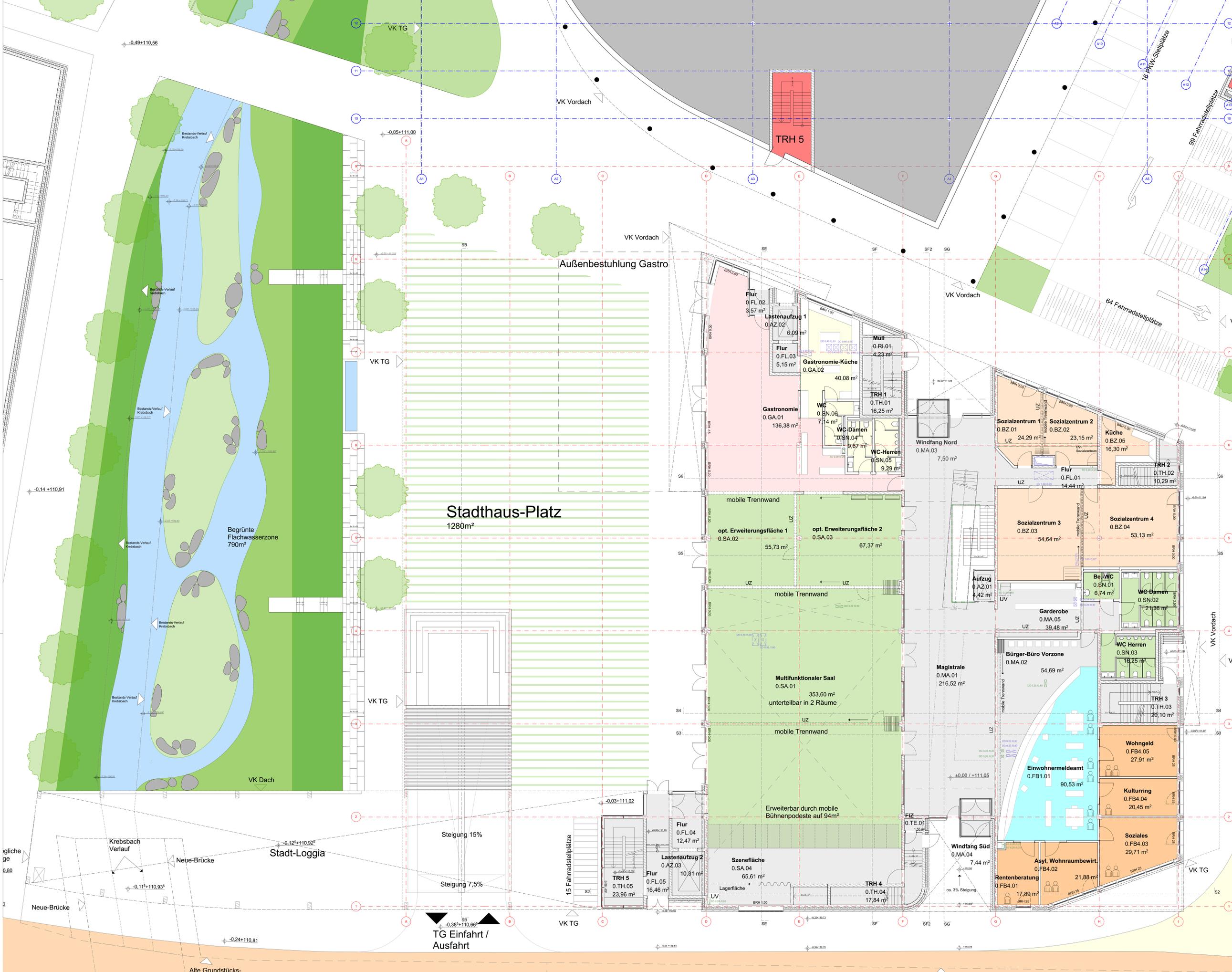
Darmstadt, den _____

Darmstadt, den _____

P159-15 **Genehmigungsplanung**

Grundriss OG3
Grundrisse

26.04.2018 **KD** **1:100**



PLANKENZEICHEN

<ul style="list-style-type: none"> WD Wandaufbruch SD Deckenaufbruch RD Fundamente FS Fußbodenschicht WS Windschutz 	<ul style="list-style-type: none"> OKRFB Oberkante Rohfußboden OKRFB Oberkante Fertigfußboden OKRFB Oberkante Brüstung BRH Brüstungshöhe SD Schrägputz UKRFB Unterkante Estrich UKRFB Unterkante abgeh. Decke RA Röhrenrohr UZ Unterzug OB Oberzug FI Fertigfuß MAS Mauerwerk KS RD 2.0 LIH Lichte Raumhöhe INSTH Installationshöhe HWY Hydroisolation ELUV Elektro-Unterverklebung HK Heizkörper BE Bodenbelag FS Fliesenbelag OS Oberkante OS Unterkante U-D Lüftungsauslass 	<ul style="list-style-type: none"> FKFB Kanten SA Sanitär DA Dachstuhl NO Nollberlauf OK Oberkante UK Unterkante 	<ul style="list-style-type: none"> OKRFB Oberkante Rohfußboden OKRFB Oberkante Fertigfußboden OKRFB Oberkante Brüstung BRH Brüstungshöhe SD Schrägputz UKRFB Unterkante Estrich UKRFB Unterkante abgeh. Decke RA Röhrenrohr UZ Unterzug OB Oberzug FI Fertigfuß MAS Mauerwerk KS RD 2.0 LIH Lichte Raumhöhe INSTH Installationshöhe HWY Hydroisolation ELUV Elektro-Unterverklebung HK Heizkörper BE Bodenbelag FS Fliesenbelag OS Oberkante OS Unterkante U-D Lüftungsauslass
--	--	--	--

Dachaufsicht

- Gründach
- Kesseldach
- Gehwegdach
- Gitterdach
- Fassadendach
- DA Dachstuhl
- NO Nollberlauf
- OK Oberkante
- UK Unterkante

Fenster

- RK Rollläden
- ZS Zp Screen

Höhenangaben

Freisicht	±0,00	OK Vermessung
Grundlinie	±0,00	OK Gelände
OKRFB	±2,25 m	OKRFB
Schicht	±2,50	OKRFB
OKRFB	±2,50	OKRFB
OKRFB	±2,50	OKRFB

Brandschutz

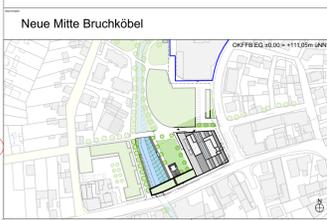
- NA Notausgang
- M/A Notausgang
- BV Brandwand
- F30 Feuerwiderstandsklasse
- F30 Feuerwiderstandsklasse
- T30 Feuerwiderstandsklasse
- R30 Rauchschutz
- DS Dichtschliessend

Dieser Plan gilt nur mit den Plänen der Fachplaner! Material- und Dimensionsangaben sind in den Schablonen zu prüfen.

Alle Maße sind am Bau zu prüfen! Unstimmigkeiten sind der Bauleitung umgehend mitzuteilen!

Bodenräume und Nachströmöffnungen der Rk sind der HLST-Planung zu entnehmen!

Alle Röh-, Tür- und Brüstungshöhen beziehen sich auf OKRFB!



Neue Mitte Bruchköbel

OKRFB EG ab 02.01.11 (11.05.11) JAH

Magnus der Stein Bruchköbel
 Bruchköbel, 81109
 Tel. 0151 1511111
 Fax 0151 1511111
 E-Mail: info@bruchkoebel.de
 Web: www.bruchkoebel.de

Kunden & Ströme

Architekt und Bauleitung
 Bruchköbel, 81109
 Tel. 0151 1511111
 Fax 0151 1511111
 E-Mail: info@bruchkoebel.de
 Web: www.bruchkoebel.de

