

Verfahrensbrief
zur Auswahl eines Kooperationspartners
mit dem Ziel der Gründung einer gemischt-öffentlich-privaten
Wohnungsbaugesellschaft in Kelsterbach

Inhalt

A. Grundlagen	5
I. Inhalt des Dokuments	5
II. Auftraggeber und fachlicher Ansprechpartner	5
III. Kommunikation und Information	6
B. Projektbeschreibung	7
I. Gegenstand und Zielsetzung	7
II. Konkrete Projektplanung	8
III. Informationen zum Standort	10
C. Verfahren	14
I. Rechtsrahmen	14
II. Art und Struktur des Verhandlungsverfahrens	14
1. Teilnahmewettbewerb	14
2. Verhandlungsphase	15
3. Schlussphase	15
III. Teilnahmewettbewerb	16
1. Formale Prüfung	16
2. Teilnahmebedingungen	16
2.1 Nichtvorliegen von Ausschlussgründen (Zuverlässigkeit und Gesetzestreue)	16
2.2 Registereintragung und wirtschaftliche/finanzielle Leistungsfähigkeit des Bewerbers	17
2.3 Technische Leistungsfähigkeit des Bewerbers	17
3. Anforderungen an den Teilnahmeantrag	19
3.1 Form	19
3.2 Teilnahmefrist	19
3.3 Fragen zum Verfahren	20
3.4 Nachforderungsvorbehalt	20
3.5 Ausschluss aus formellen Gründen	20
4. Eignungsleihe	20
4.1 Verfügbarkeitsnachweis	21
4.2 Sonstige Nachweise und Erklärungen	21
5. Bewerbergemeinschaften	21
5.1 Haftung und vertragliche Beziehungen	22
5.2 Notwendige Angaben zur Bewerbergemeinschaft	22
5.3 Sonstige Nachweise und Erklärungen	23

IV. Verhandlungsphase	23
1. Form und Frist	23
2. Notwendige Bestandteile	23
2.1 Bewirtschaftungs-, Sanierungs- und Erweiterungskonzept.....	24
2.2 Entwurf des Konsortialvertrags	24
2.3 Entwurf des Gesellschaftsvertrags	24
2.4 Entwurf des Vertrags über die Verwaltung und Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbestands	25
2.5 Entwurf des Vertrags über die Planung sowie Rahmenvertrags über die Ausschreibung und Überwachung von Gebäudesanierungen .	25
3. Fragen zum Verfahren.....	25
4. Ausschluss von Erstangeboten.....	25
5. Erörterung der Erstangebote	26
6. Zuschlagskriterien.....	26
6.1 Hauptkriterium: Bewirtschaftungsentgelt.....	27
6.1.1 Unterkriterium: Bewirtschaftungsentgelt pro Wohneinheit	27
6.1.2 Unterkriterium: Bewirtschaftungsentgelt pro Garage	27
6.1.3 Unterkriterium: Bewirtschaftungsentgelt pro Kfz-Stellplatz	28
6.2 Hauptkriterium: Verwaltungskostenaufschlag der Sanierung.....	28
6.3 Hauptkriterium: Verbraucherfreundlichkeit bei der Wohnungsbewirtschaftung	28
6.3.1 Unterkriterium: Kundenservice in örtlicher Nähe.....	29
6.3.1.1 Unterunterkriterium: Umfang des Serviceangebots	29
6.3.1.2 Unterunterkriterium: Zeitliche Verfügbarkeit des örtlichen Kundenservice	29
6.3.2 Unterkriterium: Vorgesehener Kundenservice über Fernkommunikationsmittel	30
6.3.2.1 Unterunterkriterium: Umfang der über Fernkommunikationsmittel abrufbaren Serviceangebote.....	30
6.3.2.2 Unterunterkriterium: Bereitgehaltene Kommunikationskanäle	30
6.3.3 Unterkriterium: Beschwerdemanagement.....	30
6.4 Hauptkriterium: Konzept zur Verbraucherfreundlichkeit bei der Wohnungssanierung.....	31
6.4.1 Unterkriterium: Kommunikation mit den Mietern	31
6.4.2 Unterkriterium: Rücksichtnahme im Zusammenhang mit Sanierungen	31
6.5 Hauptkriterium: Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Erwerb oder Neuerrichtung	32

6.5.1	Unterkriterium: Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Erwerb	32
6.5.2	Unterkriterium: Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neuerrichtung	32
6.6	Hauptkriterium: Mindesteigenkapitalverzinsung.....	32
6.7	Hauptkriterium: Vertragsbedingungen	33
6.7.1	Unterkriterium: Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Konsortialvertrag hinausgehen	33
6.7.2	Unterkriterium: Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Verwaltungs- und Bewirtschaftungsvertrag hinausgehen	33
6.7.3	Unterkriterium: Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Sanierungsrahmenvertrag hinausgehen .	34
7.	Darlegung der Bewertungsmethodik.....	34
V.	Schlussphase	35
VI.	Sonstige Verfahrensbedingungen	35
1.	Kostenersatz	35
2.	Aufhebung des Verfahrens	36
3.	Verarbeitung personenbezogener Daten	36
4.	Kenntlichmachung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen	36
5.	Zustimmung zu den Verfahrensbedingungen	36
6.	Rügeobliegenheiten und Nachprüfungsverfahren.....	37
D.	Organisations- und Zeitplan.....	37
E.	Anlagenverzeichnis.....	37
F.	Formulare.....	37

A. Grundlagen

I. Inhalt des Dokuments

Die Stadt Kelsterbach hat durch europaweite Bekanntmachung (Absendung am ...) nach § 37 Abs. 1 VgV ein Vergabeverfahren zur Auswahl eines Kooperationspartners mit dem Ziel der Gründung einer gemischt-öffentlich-privaten Wohnungsbaugesellschaft in Kelsterbach eingeleitet.

Die Stadt Kelsterbach wird das Vergabeverfahren als Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV durchführen.

Das Verfahren gliedert sich in einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb, die Verhandlungsphase und die Schlussphase. Dieser Verfahrensbrief enthält ergänzende Informationen und bestimmt die Verfahrensregeln für alle drei Verfahrensstufen. In der Anlage des Dokuments finden sich Formulare, die für die Stellung des Teilnahmeantrags zwingend zu verwenden sind.

Kommentiert [RB-wr1]: Ggf. noch Hinweis auf vorangegangene Markterkundung und Gespräche mit einzelnen Marktakteuren.

II. Auftraggeber und fachlicher Ansprechpartner

Auftraggeber in dem Verfahren ist die

Stadt Kelsterbach

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den Bürgermeister Manfred Ockel und den Ersten Stadtrat Kurt Linnert
Mörfelder Straße 33, 65451 Kelsterbach

Fachlicher Ansprechpartner ist

Herr Fachbereichsleiter Marco Theobald
Mörfelder Straße 33, 65451 Kelsterbach

Tel.: +49 (0) 6107 / 773-224

Fax: +49 (0) 6107 / 1382

E-Mail: m.theobald@kelsterbach.de

III. Kommunikation und Information

Sämtliche Korrespondenz in dem Verfahren, insbesondere die Teilnahmeanträge und Angebote sowie Fragen zu den veröffentlichten Unterlagen, ist ausschließlich elektronisch über das Vergabeportal zu führen.

Sämtliche Informationen zu dem Teilnahmewettbewerb werden zentral elektronisch unter dem Link

<http://www.....de/...>

zur Verfügung gestellt. Dies umfasst insbesondere Antworten auf etwaige Fragen von Verfahrensteilnehmern oder auch die Ergänzung oder Änderung der Vergabeunterlagen.

Der Bewerber hat zu prüfen, ob unter dem vorgenannten Link Informationen bereitgestellt sind. Die veröffentlichten Informationen werden verbindlicher Bestandteil des Verfahrens.

Mündliche Auskünfte und Erklärungen sind ungültig.

Kommentiert [RB-wR2]: Nach § 41 Abs. 1 VgV sind auch im zweistufigen Vergabeverfahren, also insbesondere im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, bereits mit der Auftragsbekanntmachung die Vergabeunterlagen allen interessierten Unternehmen zur Verfügung zu stellen, jedenfalls soweit diese Unterlagen bei Auftragsbekanntmachung in einer finalisierten Form vorliegen können (OLG München, B. v. 13.03.2017 – Verg 15/16 –, Rn. 81, juris; VK München, B. v. 05.12.2017 – Z3-3-3194-1-47-08/17 –, Rn. 190, juris). Es müssen jedenfalls solche Unterlagen veröffentlicht werden, die es dem interessierten Unternehmen erlauben, eine belastbare Entscheidung zu treffen, ob es an der Vergabe teilnehmen möchte oder nicht (*Wichmann*, in: Ziekow/Völlink [Hrsg.], VergabeR 3. Aufl. 2017, VgV § 41 Rn. 20).

Kommentiert [RB-wR3]: Genaue Adresse erforderlich, ohne Registrierung oder Passwortschutz (VK München, B. v. 05.12.2017 – Z3-3-3194-1-47-08/17 –, Rn. 192, juris).

B. Projektbeschreibung

I. Gegenstand und Zielsetzung

Die Stadt Kelsterbach beabsichtigt, ihre bislang im Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft der Stadt Kelsterbach“ geführte städtische Wohnungswirtschaft auf eine neu zu gründende kommunal beherrschte Gesellschaft zu übertragen.

Für die Gründung der Gesellschaft sucht die Stadt Kelsterbach einen kompetenten Partner der Wohnungswirtschaft, der die finanziellen und personellen Ressourcen sowie das fachliche Knowhow einbringt, um den derzeit vorhandenen Immobilienbestand der Stadt Kelsterbach zu bewirtschaften, sukzessive zu sanieren sowie neue Wohnimmobilien zu errichten und zu erwerben. Dabei sollen die Wohnungen, die sich heute im Eigentum der Stadt befinden, auch in deren Eigentum verbleiben. Neu erworbene oder errichtete Wohnungen sollen im Eigentum der zu gründenden Kooperationsgesellschaft stehen. Die Bewirtschaftung sämtlicher Wohnungen soll vollständig von der Kooperationsgesellschaft übernommen werden.

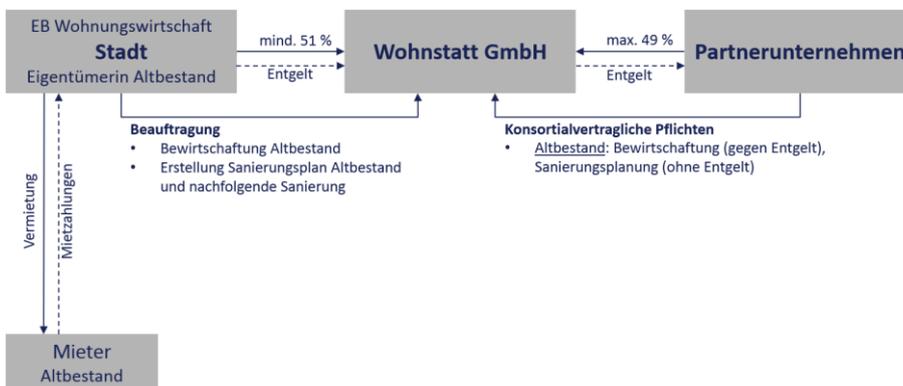
Zur Regelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten sollen zwischen der Stadt Kelsterbach und der Kooperationsgesellschaft ein Konsortialvertrag, ein Dienstleistungsvertrag über die Bewirtschaftungsleistungen sowie ein Vertrag über die Planung, Ausschreibung und Überwachung der Sanierung des Altbestandes abgeschlossen werden.

II. Konkrete Projektplanung

Nach bisheriger Planung ist vorgesehen, dass die Stadt und das private Partnerunternehmen eine gemeinsame Gesellschaft („Kelsterbach Wohnstatt GmbH“) gründen. Die Stadt soll durch ihren Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft mindestens 51 % der Anteile an der Gesellschaft halten.



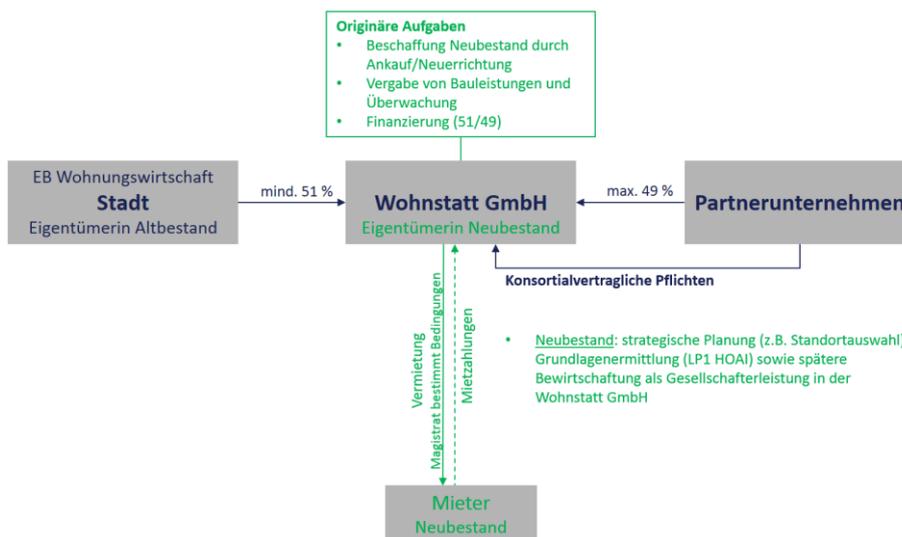
Die neu gegründete Gesellschaft wird durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt mit der Bewirtschaftung des vorhandenen kommunalen Wohnungsbestands sowie mit der Erstellung eines Sanierungsplans beauftragt. Hierzu zählen auch mögliche Aufstockungen, Erweiterungen und Neubauten im Bestand. Das Eigentum an den Wohnungen (Altbestand) verbleibt bei der Stadt. Als Gegenleistung für die Bewirtschaftung des Altbestands erhält die Kelsterbach Wohnstatt GmbH von der Stadt ein Entgelt, das an das Partnerunternehmen weitergereicht wird. Die Erstellung des Sanierungsplans erfolgt unentgeltlich als Gesellschafterverpflichtung. Die Finanzbuchhaltung soll nach bisheriger Einschätzung beim Eigenbetrieb verbleiben.



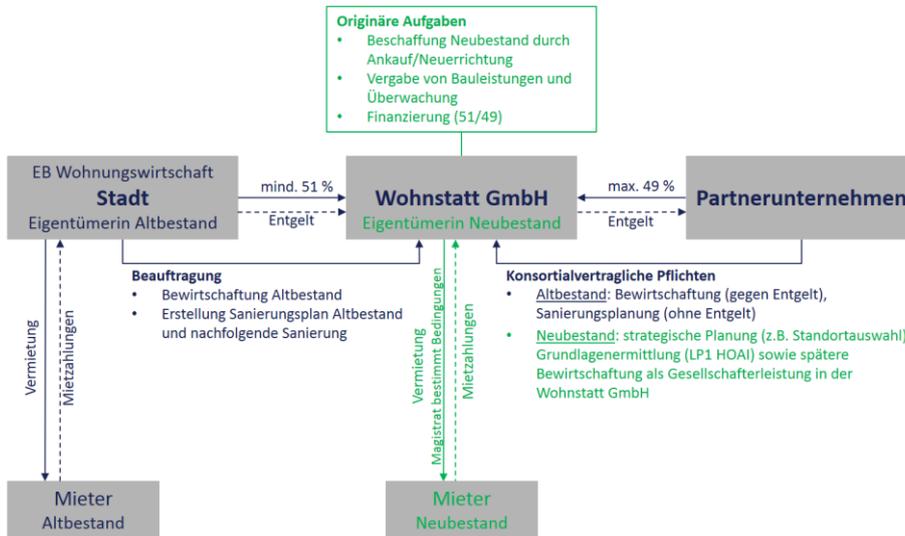
Als originäre Aufgabe und Gesellschaftszweck wird die Kelsterbach Wohnstatt GmbH die Neubeschaffung von Wohnungen durch Ankauf oder Neuerrichtung in eigenem Eigentum angehen. Das Partnerunternehmen wird hierzu als Gesellschafterpflicht die notwendige strategische Planung (z.B. Sichtung möglicher Standorte) übernehmen und die Grundlagen im Rahmen der Leistungsphase 1 nach § 34 HOAI ermitteln. Die

weiteren Bauleistungen wird die Kelsterbach Wohnstatt GmbH beauftragen, die Kosten hierfür übernehmen und die Bauarbeiten überwachen. Die Stadt und das Partnerunternehmen tragen die Kosten entsprechend ihren Gesellschaftsanteilen (z.B. 51:49).

Die Mietverhältnisse über die neuangeschafften Wohnungen werden direkt zwischen den Mietern und der Kelsterbach Wohnstatt GmbH abgeschlossen, die für diese Vermietungen auch die Mietzahlungen erhält, wobei jedoch der Magistrat der Stadt die Vermietungskriterien vorgibt. Innerhalb der Kelsterbach Wohnstatt GmbH übernimmt das Partnerunternehmen die Bewirtschaftung der Wohnungen als Gesellschafterverpflichtung, wobei das hierfür zu leistende Entgelt projektbezogen vereinbart werden wird.



Die gesamtheitlichen Verpflichtungen für Alt- und Neubestand von Wohnungen gestalten sich daher wie folgt:



III. Informationen zum Standort

Kelsterbach ist eine kreisangehörige Stadt im Landkreis Groß-Gerau im Regierungsbezirk Darmstadt mit rund 17.650 (2018) Einwohnern. Sie ist Teil des Regionalverbands FrankfurtRheinMain und liegt im Zentrum der Metropolregion Frankfurt/RheinMain. Entsprechend dem Landesentwicklungsplan Hessen übernimmt Kelsterbach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums. Im Südwesten grenzt Kelsterbach an Raunheim.

Nächstgelegene Mittelzentren sind die benachbarten Kommunen Hattersheim am Main und Flörsheim am Main. Daneben befindet sich im Südwesten Rüsselsheim am Main, ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Frankfurt am Main liegt als nächstgelegenes Oberzentrum im Nordosten von Kelsterbach.



Abbildung 1: Lage in der Region Frankfurt/ Rhein-Main. Quelle: Stadt Kelsterbach, 2016.

Das ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Dorf wandelte sich nach dem Bau der Bahnlinie Frankfurt-Mainz und durch den Ausbau des Frankfurter Flughafens stark. Die Ansiedlung großer Industrieanlagen (ehemaliges ENKA-Areal mit der Vereinigten Glanzstoff AG, Ticona) und die Nachbarschaft zu den Chemiewerken in Frankfurt am Main/Höchst und Frankfurt am Main/Griesheim und dem Rhein-Main-Flughafen führten zu einem bedeutenden Bevölkerungszuwachs und einer raschen Ausdehnung des Siedlungsgebiets. Allein zwischen 2007 und 2014 ist die Zahl der Einwohner in der Stadt von 13.484 auf 15.734 Einwohner gewachsen. Kelsterbach ist ein wichtiger Standort für Logistikdienstleister und Unternehmen, die am Flughafen tätig sind, insbesondere Fluglinien.

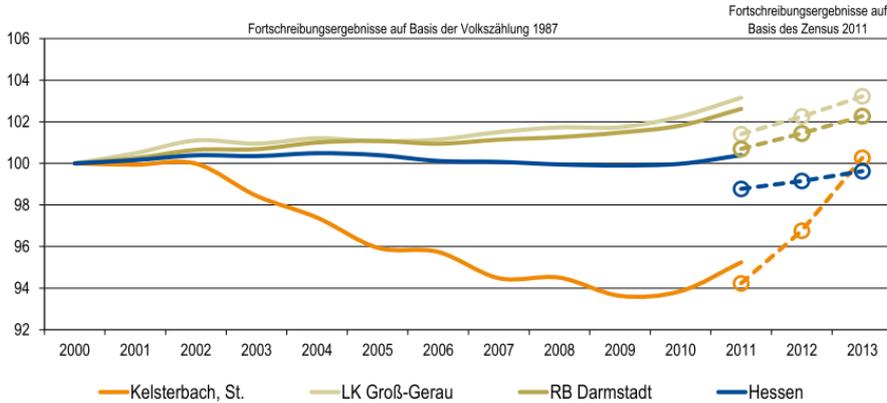


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Kelsterbachs von 2000 bis 2013. Quelle: Hessenagentur, 2016.

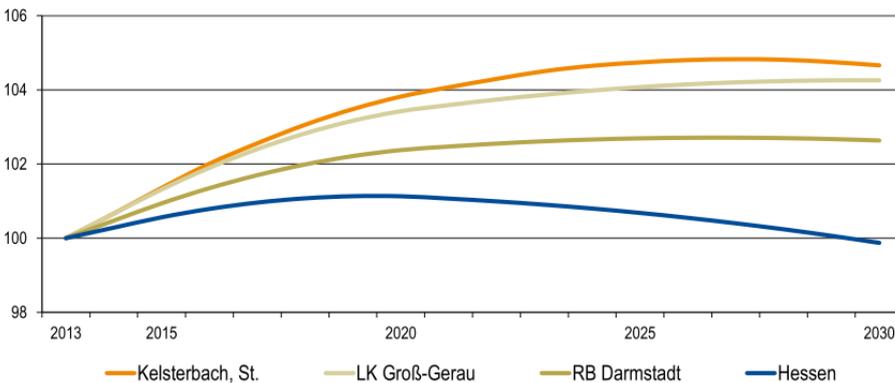


Abbildung 3: Zukünftige Einwohnerentwicklung Kelsterbachs. Quelle: Hessenagentur, 2016.

Mit der positiven wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung geht auch ein Zuwachs an Beschäftigung einher. Die Beschäftigungsquote ist in den vergangenen Jahren leicht angestiegen und lag mit fast 60 % Jahr 2014 etwas über dem Gesamtdurchschnitt des Kreises (57,5 %). Grundsätzlich ist bei der Beschäftigung eine Tendenz weg vom produzierenden Gewerbe hin zum Dienstleistungssektor deutlich erkennbar. Der gesamte Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor hat seit 2006 zugenommen und beträgt heute fast 96 % (vgl. Bertelsmann Stiftung 2015). Die Arbeitslosenquote in Kelsterbach ist seit Jahren leicht rückläufig und betrug im Jahr 2014 rund 4,4 %.

Die Stadt Kelsterbach verfügt über zwei Grundschulen (Bürgermeister-Hardt-Schule und Karl-Treutel-Schule), eine Integrierte Gesamtschule (IGS) sowie eine Förderschule (Karl-Krolopper-Schule). Insgesamt gingen in Kelsterbach im Schuljahr 2013/14 rund 1.160 Schüler zur Schule. Daneben sorgen in Kelsterbach sieben Kindertagesstätten für die Betreuung von Kleinkindern.

Einen besonderen gesellschaftlichen und kulturellen Stellenwert nimmt in Kelsterbach das Vereinsleben ein. Mit über 80 Vereinen und Initiativen bezeichnet sich die Stadt auch als die „Stadt der Vereine“. Wichtige Kulturträger sind darüber hinaus die Musikschule, die sich mit ihrem Angebot überwiegend an Kinder und Jugendliche richtet, sowie die Kreisvolkshochschule Groß-Gerau, die eine wichtige Rolle in der Erwachsenenbildung übernimmt. Darüber hinaus verfügt Kelsterbach über eine der größten und modernsten Stadtbibliotheken im Kreis Groß-Gerau, für die sie im Jahr 2008 mit dem hessischen Bibliothekspreis ausgezeichnet wurde. Die Kommune unterhält außerdem ein stadthistorisches Museum, das sich im Unterdorf im Norden der Stadt in der Marktstraße befindet. In fußläufiger Entfernung (Langer Kornweg) befinden sich ein Lebensmittel-Discounter sowie zwei Getränkemärkte. Ein Lebensmittel-Vollsortimenter befindet sich in der naheliegenden Straße "Am Südpark".

Kelsterbach ist sowohl an das übergeordnete Fernstraßennetz als auch an das Schnellbahnnetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) sehr gut angeschlossen. Ein Bündel von umgesetzten und zukünftigen Projekten trägt zur weiteren Verbesserung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) und der Verkehrssituation in Kelsterbach bei. Im Jahr 2012 wurde ein Radverkehrskonzept für den Kreis Groß-Gerau erstellt, das zum Ausbau und zur Verbesserung des Radwegenetzes im Kreis beiträgt. Seit dem 01.01.2016 gilt die aktuelle Fortschreibung des Nahverkehrsplans des Kreises Groß-Gerau unter Berücksichtigung des im Jahr 2014 erstellten Integrierten Verkehrsentwicklungskonzepts. Als Projektziel hat dieser die Erarbeitung eines wirksamen, effizienten und umsetzbaren Klimaschutzprogramms für den Sektor Verkehr als Grundlage für die künftigen Klimaschutzinitiativen des Kreises Groß-Gerau. Ferner wird im Rahmen des verbundweiten Nahverkehrsplans des RMV die Modernisierung des Bahnhofs in Kelsterbach vorangetrieben.

C. Verfahren

I. Rechtsrahmen

Die Unternehmensbeteiligung wird im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb nach § 119 Abs. 5 GWB ausgeschrieben.

Ausgeschrieben werden soll eine Unternehmensbeteiligung, nämlich eine Beteiligung (max. 49 %) als Gesellschafter an der zu gründenden Kooperationsgesellschaft „Kelsterbach Wohnstatt GmbH“. Hauptgegenstand der Tätigkeit der zu gründenden Gesellschaft wird – jedenfalls in den Anfangsjahren der Kooperation – vor allem die Verwaltung und Bewirtschaftung des vorhandenen Immobilienbestands der Stadt Kelsterbach sein. Der Auftrag ist daher insgesamt als Dienstleistungsauftrag nach § 103 Abs. 4 GWB einzuordnen, so dass sich die maßgeblichen Bestimmungen für das Vergabeverfahren nach der VgV richten. Die Regelungen zum Verhandlungsverfahren finden sich in § 17 VgV.

II. Art und Struktur des Verhandlungsverfahrens

Das Verfahren gliedert sich in den Teilnahmewettbewerb (1.), die Verhandlungsphase (2.) und die Schlussphase (3.):

1. Teilnahmewettbewerb

Im Rahmen eines vorgeschalteten öffentlichen Teilnahmewettbewerbs können sich Interessenten um eine Teilnahme am Verfahren bewerben. Die Stadt prüft in dem Wettbewerb die Eignung der Bewerber, die zulässige Teilnahmeanträge eingereicht haben und bei denen keine Ausschlussgründe vorliegen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf Ziff. C.III verwiesen.

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs wird die Stadt alle geeigneten Teilnehmer zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren auffordern. Eine Begrenzung der Zahl der geeigneten Bewerber oder Bewerbergemeinschaften, die zur Abgabe eines Erstangebots aufgefordert werden, ist nicht vorgesehen. Die Stadt behält sich vor, den Auftrag

auf der Grundlage der Erstangebote zu vergeben, ohne in Verhandlungen einzutreten (§ 17 Abs. 11 VgV).

2. Verhandlungsphase

Das Verhandlungsverfahren ist ein Geheimverfahren. Die Stadt wird mit den Bietern über die von ihnen eingereichten Erstangebote und alle Folgeangebote verhandeln, mit Ausnahme der endgültigen Angebote, mit dem Ziel, die Angebote inhaltlich zu verbessern. Dabei darf über den gesamten Angebotsinhalt verhandelt werden mit Ausnahme der von der Stadt in den Vergabeunterlagen festgelegten Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien (§ 17 Abs. 10 VgV).

Die Stadt wird sicherstellen, dass alle Bieter bei den Verhandlungen gleichbehandelt werden. Insbesondere enthält sie sich jeder diskriminierenden Weitergabe von Informationen, durch die bestimmte Bieter gegenüber anderen begünstigt werden könnten (§ 17 Abs. 13 Satz 1 VgV).

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf Ziff. C.IV verwiesen.

3. Schlussphase

Nach Abschluss der Verhandlungsphase wird die Stadt die Bieter auffordern, endgültige Angebote zu unterbreiten. Die Stadt wird sich vergewissern, dass die endgültigen Angebote die Mindestanforderungen erfüllen, und wird über den Zuschlag auf der Grundlage der Zuschlagskriterien entscheiden. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf Ziff. C.V verwiesen.

III. Teilnahmewettbewerb

1. Formale Prüfung

Für den Teilnahmewettbewerb gelten die in der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt aufgeführten Teilnahmebedingungen. Die dort geforderten Informationen und Nachweise sind von den Unternehmen mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

Die in der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt aufgeführte Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge ist unbedingt einzuhalten; eine verspätete Abgabe führt zur Nichtberücksichtigung des Teilnahmeantrages (§ 57 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 VgV).

Eventuelle Abweichungen in der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt gehen vor.

Für die Nachforderung von Unterlagen gilt § 56 Abs. 2 VgV entsprechend.

2. Teilnahmebedingungen

Der Bewerber muss mit der Einreichung seines Teilnahmeantrags seine Eignung und das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach den folgenden Maßgaben belegen.

Eventuelle Abweichungen in der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt gehen vor.

2.1 Nichtvorliegen von Ausschlussgründen (Zuverlässigkeit und Geset-zestreue)

Der Bewerber hat eine rechtsverbindlich unterschriebene Eigenerklärung unter Verwendung der **Formulare 1 bis 3** zur Bestätigung des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen nach den §§ 123, 124 GWB bzw. § 48 VgV sowie zur Bestätigung der Wahrung der Anforderungen des Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetzes mit seinem Angebot einzureichen. Die Stadt berücksichtigt im Rahmen der Zuverlässigkeitsprüfung die Ausschlussgründe im Rahmen des ihr zustehenden Ausschlussermessens.

2.2 Registereintragung und wirtschaftliche/finanzielle Leistungsfähigkeit des Bewerbers

Der Nachweis erfolgt durch Vorlage

- eines Auszugs aus dem einschlägigen Register gemäß § 44 Abs. 1 VgV (Kopie), nicht älter als 3 Monate für den Bewerber und – sofern vorgesehen – Mitglieder der Bewerbergemeinschaft sowie Nachunternehmer, soweit entsprechende gesetzliche Registerpflichten bestehen;
- einer Eigenerklärung über den Gesamtumsatz des Unternehmens und den Umsatz betreffend vergleichbarer Leistungen zur Bewirtschaftung und Sanierung von Wohnungen sowie den Ankauf bzw. die Neuerrichtung von Wohnungen; jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre.

Der Bewerber muss in einem der drei letzten abgeschlossenen Geschäftsjahre einen Jahresumsatz von mindestens 1 Mio. € netto mit vergleichbaren Leistungen (Bewirtschaftung, Sanierungsplanung, Ankauf und Neubau von Wohnungen) nachweisen können.

- der Bestätigung zu einer bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung mit Angabe der Höhe der Versicherungssumme. Die Haftpflichtversicherung muss mindestens folgende Deckungssummen pro Schadensereignis enthalten:
 - für Personen- und Sachschäden zuzüglich Folgeschäden: 5.000.000,00 €;
 - für Vermögensschäden: 2.500.000,00 €.

Die vorstehend genannten Deckungsbeträge müssen pro Versicherungsjahr mindestens zwei Mal zur Verfügung stehen.

2.3 Technische Leistungsfähigkeit des Bewerbers

Der Nachweis erfolgt durch Vorlage

→ einer Eigenerklärung zur Anzahl der durch den Bewerber bewirtschafteten Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern; jeweils bezogen auf Stand 31.12. der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre.

Der Bewerber muss in einem der drei letzten abgeschlossenen Geschäftsjahre mindestens 500 Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern bewirtschaftet haben.

→ einer Eigenerklärung zur Leerstandquote in Prozentangaben der bewirtschafteten Wohnungen; jeweils bezogen auf Stand 31.12. der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre.

Der Bewerber darf in keinem der drei letzten abgeschlossenen Geschäftsjahre eine höhere Leerstandquote als 10 Prozent aufweisen.

→ einer Eigenerklärung zur Abweichung der Ist-Miete von der Soll-Miete in Prozentangaben über das jeweilige Geschäftsjahr für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre.

Der Bewerber darf in keinem der drei letzten abgeschlossenen Geschäftsjahre eine höhere Abweichung der Ist-Miete von der Soll-Miete als 5 Prozent aufweisen.

→ Vorlage von 2 Referenzen jeweils in Form einer aussagekräftigen Darstellung (Eigenerklärung, Zusammenfassung je Referenzprojekt auf einer DIN A4-Seite) unter Einhaltung der folgenden Mindestanforderungen:

- es handelt sich um in den letzten 8 abgeschlossenen Geschäftsjahren erbrachte Leistungen;
- es sind dargestellt der Leistungsgegenstand sowie der Auftraggeber mit Ansprechpartner und Telefonnummer; Referenzen für verschiedene Leistungen können von demselben Auftraggeber oder von verschiedenen Auftraggebern stammen;
- die Leistungen sind im Hinblick auf die Technik und das Volumen vergleichbar mit den in diesem Projekt zu erbringenden Leistungen, d.h. die

Referenzprojekte betreffen die erfolgreiche Bewirtschaftung und Sanierungsplanung für Wohnungsaltsbestände sowie – ggf. in einer separaten Referenz – der Aufbau oder die Erweiterung von Wohnimmobilien durch Ankauf oder Neuerrichtung. Die zwei Referenzprojekte müssen eine Größe aufweisen, die erwarten lässt, dass der Bewerber eine ordnungsgemäße Leistung auch im vorliegenden Projekt erbringen wird. Eine solche Größe liegt vor, wenn jede Referenz mindestens 8 Wohnungen umfasst.

Anhand der Darstellung zu den Referenzen ist die erforderliche Sachkunde für die Wohnungsbewirtschaftung und Sanierungsplanung sowie die konzeptionelle Erweiterung des Wohnungsbestandes nachvollziehbar darzustellen. Für den Fall, dass das Unternehmen die Dienstleistungen und dazugehörigen Planungsleistungen nicht selbst durchgeführt hat, ist zu erklären, dass das Unternehmen die Projektierung, die Untervergabe von Dienstleistungen sowie die Durchführung der Dienst- und Planungsleistungen ordnungsgemäß gesteuert und überwacht hat und damit die vertragsgerechte Erbringung der Aufgabe gewährleistet worden ist.

3. Anforderungen an den Teilnahmeantrag

Die Teilnahme am Teilnahmewettbewerb setzt einen rechtsverbindlich unterzeichneten und vollständigen Teilnahmeantrag voraus.

3.1 Form

Der Teilnahmeantrag ist elektronisch einzureichen unter

<https://...> [Vergabeportal mit genauem Link]

Kommentiert [RB-wR4]: Spätestens nach dem 19.10.2018 ist nur noch die E-Vergabe zulässig (§ 81 VgV).

3.2 Teilnahmefrist

Der Teilnahmeantrag muss spätestens bis zum

..., ...:00 Uhr

eingereicht sein.

3.3 Fragen zum Verfahren

Die Interessenten haben die Möglichkeit, über das Vergabeportal Rückfragen zum Teilnahmewettbewerb zu stellen. Sofern die Fragen rechtzeitig gestellt werden, werden diese spätestens sechs Tage vor dem Ablauf der Teilnahmefrist beantwortet.

Antworten zu rechtzeitig gestellten Bewerberfragen sowie aktualisierte oder weitere Unterlagen, welche sämtliche Interessenten und Bewerber betreffen, werden unter

<http://www.....de/...>

zur Verfügung gestellt.

3.4 Nachforderungsvorbehalt

Die Stadt behält sich vor, bis zum Abschluss der Auswertung unvollständige oder fehlende Nachweise, Unterlagen oder Erklärungen nachzufordern. Die Bewerber haben keinen Anspruch auf Nachforderung.

3.5 Ausschluss aus formellen Gründen

Teilnahmeanträge, die nicht frist- oder formgerecht eingehen oder die nicht alle geforderten bzw. nachgeforderten Bestandteile enthalten, werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

4. Eignungslleihe

Der Bewerber kann die Eignung auch im Weg der Eignungslleihe nachweisen. Nach § 47 Abs. 1 VgV darf ein Unternehmen oder eine Bewerbergemeinschaft Kapazitäten

anderer Unternehmen in Anspruch nehmen, unabhängig davon, welche rechtlichen Beziehungen zwischen ihm und diesen Unternehmen bestehen (= qualifizierte Nachunternehmer).

4.1 Verfügbarkeitsnachweis

Im Fall der Eignungslleihe muss der Bewerber den Nachweis erbringen, dass die zur Erfüllung der Eignungskriterien erforderlichen Mittel während des Zeitraums, in dem die jeweilige Leistung zu erbringen ist, zur Verfügung stehen werden. Der Nachweis ist durch Vorlage von Verpflichtungserklärungen des/der qualifizierten Nachunternehmer zu führen (siehe Formular **...**).

4.2 Sonstige Nachweise und Erklärungen

Die Nachweise und Erklärungen, die mit dem Teilnahmeantrag eingereicht werden müssen, sind auch von dem qualifizierten Nachunternehmer vorzulegen. Nachweise und Erklärungen zur Eignung des Nachunternehmers sind einzureichen, soweit sich der Bewerber diese im Wege der Eignungslleihe zu Eigen machen will.

5. Bewerbergemeinschaften

Bewerbergemeinschaften sind zulässig, soweit sie die gesetzlichen Vorschriften einhalten, insbesondere die zwischen den Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft getroffenen Absprachen nicht gegen § 1 GWB verstoßen. Die Zulässigkeit ist von den Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft sicherzustellen. Verstöße können zum Ausschluss vom Verfahren führen.

Zulässige Bewerbergemeinschaften werden wie Einzelbewerber behandelt (§ 43 Abs. 2 Satz 1 VgV). Sie haben folglich einen gemeinsamen Teilnahmeantrag zu stellen. Es wird nicht verlangt, dass die Bewerbergemeinschaft eine bestimmte Rechtsform haben muss, um einen Teilnahmeantrag stellen zu können.

Die Bildung einer Bewerbergemeinschaft ist nur bis zur Abgabe des Teilnahmeantrags möglich. Die nachträgliche Bildung einer Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft ist unzulässig; sie kann auch dazu führen, dass die mitwirkenden Unternehmen (als Einzelbieter) vom Verfahren auszuschließen sind. Desgleichen ist es unzulässig, dass ein Mitglied einer Bietergemeinschaft fortan anstelle der Bietergemeinschaft als Einzelbieter auftritt. Die Bieteridentität ist im gesamten Verfahren zu wahren.

Auf die Verpflichtung zur Wahrung des Geheimwettbewerbs wird ausdrücklich hingewiesen.

5.1 Haftung und vertragliche Beziehungen

Im Fall des Zuschlags an eine Bietergemeinschaft haften alle Mitglieder der Bietergemeinschaft gesamtschuldnerisch für die Erfüllung ihrer Zusagen gegenüber der Stadt. Die Mitglieder der Bietergemeinschaft haben im Fall des Zuschlags eine Gesellschaft zu bilden, die sodann Vertragspartnerin der Stadt wird.

5.2 Notwendige Angaben zur Bewerbergemeinschaft

Im Fall der Bewerbung als Bewerbergemeinschaft sind folgende Angaben mit dem Teilnahmeantrag einzureichen (siehe Formular ...):

- Benennung der Mitglieder der Bewerbergemeinschaft samt Anschrift, Ansprechpartner und der Aufgabe/Funktion innerhalb der Bewerbergemeinschaft;
- Bezeichnung eines bevollmächtigten Vertreters;
- eine von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft unterzeichnete Erklärung, wonach der bevollmächtigte Vertreter die benannten Mitglieder der Bewerbergemeinschaft in dem Verfahren rechtsverbindlich vertritt;
- eine von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft unterzeichnete Erklärung, wonach die Mitglieder für die spätere Erfüllung aller vertraglichen Zusagen gesamtschuldnerisch haften.

5.3 Sonstige Nachweise und Erklärungen

Im Fall einer Bewerbergemeinschaft sind die Nachweise und Erklärungen, die mit dem Teilnahmeantrag eingereicht werden müssen, für jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Hinsichtlich der Eignungsnachweise genügt es, wenn die Eignung der Bewerbergemeinschaft insgesamt nachgewiesen ist.

IV. Verhandlungsphase

Die Teilnahme an der Verhandlungsphase setzt die Abgabe eines zulässigen Erstangebots voraus. Die Erstangebote haben sämtliche Vorgaben für die endgültigen Angebote einzuhalten. Die Stadt behält sich vor, den Auftrag auf der Grundlage der Erstangebote zu vergeben, ohne in Verhandlungen einzutreten (§ 17 Abs. 11 VgV).

1. Form und Frist

Das Erstangebot sowie ein etwaiges endgültiges Angebot ist elektronisch einzureichen unter

[https://... \[Vergabeportal mit genauem Link\]](https://...)

Abgabefrist für das Erstangebot wird voraussichtlich im April 2019 sein.

Abgabefrist für das endgültige Angebot wird voraussichtlich im Juli 2019 sein.

2. Notwendige Bestandteile

Das Erstangebot sowie das endgültige Angebot hat folgende Bestandteile zu umfassen:

1. Bewirtschaftungs-, Sanierungs- und Erweiterungskonzept;
2. Vertragsangebot auf Grundlage des beigefügten Musterkonsortialvertrags (Anlage ...);

3. Vertragsangebot auf Grundlage des beigefügten Gesellschaftsvertrags der Kelsterbach Wohnstatt GmbH (Anlage ...);
4. Vertragsangebot auf Grundlage des beigefügten Vertrags über die Verwaltung und Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbestands (Anlage ...);
5. Vertragsangebot auf Grundlage des beigefügten Vertrags über die Planung sowie Rahmenvertrags über die Ausschreibung und Überwachung von Gebäudesanierungen (Anlage ...);

2.1 Bewirtschaftungs-, Sanierungs- und Erweiterungskonzept

Der Bieter soll ein umfassendes Konzept vorlegen, in dem er aufzeigt, wie er die Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsbestands einschließlich der Sanierungsplanung und Sanierungsdurchführung vorsieht. In dem Konzept hat der Bieter des Weiteren darzustellen, wie er den Wohnungsbestand erweitern möchte.

Dabei hat der Bieter konkrete Angaben zu den Zuschlagskriterien in diesem Verfahrensbrief (C.IV.6, S. 26 ff.) zu machen. Er hat dabei die Reihenfolge und Struktur der Zuschlagskriterien seinem Angebot zugrunde zu legen.

2.2 Entwurf des Konsortialvertrags

Der Bieter soll auf Grundlage des diesem Verfahrensbrief beigefügten Musterkonsortialvertrags ein Vertragsangebot vorlegen. Änderungen am Vertragsentwurf sind – vorzugsweise durch Nutzung des Word-Änderungsmodus – kenntlich zu machen.

2.3 Entwurf des Gesellschaftsvertrags

Der Bieter soll auf Grundlage des diesem Verfahrensbrief beigefügten Gesellschaftsvertrags ein Vertragsangebot vorlegen. Änderungen am Vertragsentwurf sind – vorzugsweise durch Nutzung des Word-Änderungsmodus – kenntlich zu machen.

2.4 Entwurf des Vertrags über die Verwaltung und Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbestands

Der Bieter soll auf Grundlage des diesem Verfahrensbrief beigefügten Vertrags über die Verwaltung und Bewirtschaftung des städtischen Wohnungsbestands ein Vertragsangebot vorlegen. Änderungen am Vertragsentwurf sind – vorzugsweise durch Nutzung des Word-Änderungsmodus – kenntlich zu machen.

2.5 Entwurf des Vertrags über die Planung sowie Rahmenvertrags über die Ausschreibung und Überwachung von Gebäudesanierungen

Der Bieter soll auf Grundlage des diesem Verfahrensbrief beigefügten Vertrags über die Planung sowie Rahmenvertrags über die Ausschreibung und Überwachung von Gebäudesanierungen ein Vertragsangebot vorlegen. Änderungen am Vertragsentwurf sind – vorzugsweise durch Nutzung des Word-Änderungsmodus – kenntlich zu machen.

3. Fragen zum Verfahren

Die Bieter haben die Möglichkeit, beim fachlichen Ansprechpartner (A.II, S. 5) Rückfragen zu stellen; sie können per E-Mail oder über das Vergabeportal gestellt werden. Sofern die Fragen rechtzeitig beim fachlichen Ansprechpartner eingehen, werden diese spätestens sechs Tage vor dem Ablauf Frist zur Vorlage der Erstangebote beantwortet.

Antworten zu rechtzeitig gestellten Bieterfragen sowie aktualisierte oder weitere Unterlagen, die das Verfahren betreffen, werden unter dem genannten Link zur Verfügung gestellt.

4. Ausschluss von Erstangeboten

Erstangebote, die nicht fristgerecht eingehen, sind vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Bei Erstangeboten, die nicht formgerecht eingehen, die nicht alle geforderten Bestandteile enthalten oder die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, behält sich die Stadt Nachforderungen vor. Die Angebote werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen, wenn die nachgeforderten Angaben und Unterlagen nicht unverzüglich nachgeliefert werden. Die Bieter haben keinen Anspruch auf Nachforderungen.

5. Erörterung der Erstangebote

Die Stadt wird die Erstangebote, die nicht vom Verfahren ausgeschlossen wurden, mit den Bietern erörtern. Als Zeitraum für die Erörterungen ist derzeit die letzte Februarwoche 2019 vorgesehen. Die Stadt behält sich eine Änderung des Zeitplans vor. Der genaue Zeitpunkt und Ort wird den Bietern, die zu den Erörterungen eingeladen werden, im Einladungsschreiben mitgeteilt werden.

6. Zuschlagskriterien

Die Stadt wird die endgültigen Angebote (bzw. die Erstangebote, sofern die Stadt von § 17 Abs. 11 VgV Gebrauch macht) anhand folgender, durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach am 12.11.2018 beschlossenen Zuschlagskriterien bewerten.

Das Bewertungsergebnis wird den Bietern/Bietergemeinschaften erst nach Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung bekanntgegeben.

Den Zuschlag erhält das wirtschaftlichste Angebot. Als wirtschaftlichstes Angebot gilt das Angebot, das aufgrund der Bewertung der Zuschlagskriterien die meisten Punkte erhält.

	Hauptkriterium		Unter-/Unterunterkriterium	
1	Bewirtschaftungsentgelt	30	1. Bewirtschaftungsentgelt pro Wohneinheit	28
			2. Bewirtschaftungsentgelt pro Garage	1
			3. Bewirtschaftungsentgelt pro Kfz-Stellplatz	1
2	Verwaltungskostenaufschlag der Sanierung	10	Verwaltungskostenaufschlag der Sanierung in %	10

3	Verbraucherfreundlichkeit bei der Wohnungsbewirtschaftung	15	1. Kundenservice in örtlicher Nähe 1.1 Umfang des Serviceangebots (3) 1.2 Zeitliche Verfügbarkeit des örtlichen Kundenservice (3)	6
			2. Kundenservice über Fernkommunikationsmittel 2.1 Umfang der über Fernkommunikationsmittel abrufbaren Serviceangebote (3) 2.2 Bereitgehaltene Kommunikationskanäle (3)	6
			3. Beschwerdemanagement	3
4	Konzept zur Verbraucherfreundlichkeit bei der Wohnungssanierung	15	1. Kommunikation mit der Mietern	10
			2. Rücksichtnahme im Zusammenhang mit Sanierungen	5
5	Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Erwerb oder Neuerrichtung	16	1. Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Erwerb	8
			2. Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neuerrichtung	8
6	Mindestkapitalverzinsung	8	Mindestkapitalverzinsung	8
7	Vertragsbedingungen	6	1. Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Konsortialvertrag hinausgehen	2
			2. Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Verwaltungs- und Bewirtschaftungsvertrag hinausgehen	2
			3. Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Sanierungsrahmenvertrag hinausgehen	2
Summe		100		100

6.1 Hauptkriterium: Bewirtschaftungsentgelt

Hauptaufgabe der zu gründenden Gesellschaft wird die Verwaltung und Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestands der Stadt sein. Die Stadt wird die Wohnstatt mit dieser Aufgabe beauftragen. Im abzuschließenden Verwaltungs- und Bewirtschaftungsvertrag wird neben dem Aufgaben- und Pflichtenkatalog auch das zu zahlende Entgelt geregelt werden, unterschieden nach zu bewirtschaftender Wohneinheit, Garage und Kfz-Stellplatz. Die Bewertung der Bewirtschaftungsentgelte erfolgt daher in drei Unterkriterien:

6.1.1 Unterkriterium: Bewirtschaftungsentgelt pro Wohneinheit

Die Bieter haben anzugeben, welches monatliche Bewirtschaftungsentgelt (netto) sie pro Wohneinheit von der Stadt erwarten. Derjenige Bieter mit dem niedrigsten Bewirtschaftungsentgelt erhält die Höchstzahl von Gewichtungspunkten. Die übrigen Bieter erhalten im Verhältnis hierzu die rechnerisch ermittelten Gewichtungspunkte.

6.1.2 Unterkriterium: Bewirtschaftungsentgelt pro Garage

Die Bieter haben anzugeben, welches monatliche Bewirtschaftungsentgelt (netto) sie pro Garage von der Stadt erwarten. Derjenige Bieter mit dem niedrigsten Bewirtschaftungsentgelt erhält die Höchstzahl von Gewichtungspunkten. Die übrigen Bieter erhalten im Verhältnis hierzu die rechnerisch ermittelten Gewichtungspunkte.

6.1.3 Unterkriterium: Bewirtschaftungsentgelt pro Kfz-Stellplatz

Die Bieter haben anzugeben, welches monatliche Bewirtschaftungsentgelt (netto) sie pro Kfz-Stellplatz von der Stadt erwarten. Derjenige Bieter mit dem niedrigsten Bewirtschaftungsentgelt erhält die Höchstzahl von Gewichtungspunkten. Die übrigen Bieter erhalten im Verhältnis hierzu die rechnerisch ermittelten Gewichtungspunkte.

6.2 Hauptkriterium: Verwaltungskostenaufschlag der Sanierung

Die Stadt wird das zu gründende Unternehmen mit der (unentgeltlichen) Sanierungsplanung des kommunalen Wohnungsbestands beauftragen. Gegenstand des Vertrags wird auch eine Rahmenvereinbarung sein, wonach die Wohnstatt die Ausschreibung der Sanierungen auf Basis des Sanierungsplans vorzunehmen und die Sanierungsarbeiten zu überwachen hat. Hierfür hat sie das Recht, einen Verwaltungskostenaufschlag in Prozent in Bezug zu den gegen Rechnung nachgewiesenen Kosten der Sanierung zu verlangen.

Die Bieter haben anzugeben, welchen prozentualen Verwaltungskostenaufschlag sie für die Ausschreibung und Überwachung der Sanierungsleistungen annehmen. Derjenige Bieter mit dem niedrigsten prozentualen Verwaltungskostenaufschlag erhält die Höchstzahl von Gewichtungspunkten. Die übrigen Bieter erhalten im Verhältnis hierzu die rechnerisch ermittelten Gewichtungspunkte.

6.3 Hauptkriterium: Verbraucherfreundlichkeit bei der Wohnungsbewirtschaftung

Die Stadt erwartet konkrete und verbindliche Angaben zum bewirtschaftungsbezogenen Verbraucherservice der Bieter. Die Bewertung erfolgt anhand von drei Unterkriterien:

6.3.1 Unterkriterium: Kundenservice in örtlicher Nähe

Die Stadt erwartet, dass der obsiegende Bieter ein Kundenzentrum in räumlicher Nähe zu den Wohnungen einrichten wird, das für die Mieter mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß günstig zu erreichen ist, und in dem möglichst alle Fragen des Wohnens und der Bewirtschaftung, z.B. zu Mietverträgen, Reparaturen oder Hausmeistertätigkeiten, beantwortet werden. Hierbei handelt es sich um eine Mindestanforderung.

Dies vorausgesetzt soll der Bieter in seinem Angebot darlegen, in welcher räumlichen Nähe zu den Wohnungen er ein Kundencenter unterhält oder dies vorsieht und zu welchen Tagen und Uhrzeiten dieses geöffnet ist. Zudem soll der Bieter darlegen, in welchem Umfang im Kundencenter wohnungsbezogene Informationen verfügbar sind und welche Mieteranfragen, z.B. betreffend Wohnungssanierung oder Hausmeisterdienste, im Kundencenter persönlich beantwortet werden. Ferner soll der Bieter angeben, inwieweit er sonst für den Mieter persönlich erreichbar ist – etwa in welchem Umfang auf Mieterwunsch Ortstermine wahrgenommen werden.

Zur Bewertung hat die Stadt die zwei folgenden Unterunterkriterien gebildet:

6.3.1.1 Unterunterkriterium: Umfang des Serviceangebots

Die Stadt strebt ein möglichst umfangreiches Serviceangebot in örtlicher Nähe zu den Mietern an. Innerhalb dieses Unterunterkriteriums stellt die Stadt für die Bewertung auf den Umfang des vorgesehenen im am nächsten zu den Wohnungen gelegenen Kundencenters vorgehaltenen Serviceangebots für Mieter ab.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.3.1.2 Unterunterkriterium: Zeitliche Verfügbarkeit des örtlichen Kundenservice

Die Stadt wird für die Bewertung darauf abstellen, in welchem zeitlichen Umfang, d.h. an wie vielen Tagen im Jahr und zu welchen Uhrzeiten an diesen Tagen, das am nächsten zu den Wohnungen gelegene Kundencenter geöffnet sein wird sowie in welchem Umfang der Bieter sonst für Mieter persönlich erreichbar sein wird – etwa in welchem Umfang auf Mieterwunsch Ortstermine wahrgenommen werden.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.3.2 Unterkriterium: Vorgesehener Kundenservice über Fernkommunikationsmittel

Dieses Unterkriterium zielt auf ein umfassendes und qualitativ hochwertiges Informations- und Serviceangebot für die Mieter über Fernkommunikationsmittel ab. Bewertet werden der Umfang des vom Bieter über Fernkommunikationsmittel bereit gehaltenen Serviceangebots sowie die Erreichbarkeit dieses Serviceangebots über mehrere Kommunikationskanäle.

Die Bewertung erfolgt anhand der beiden folgenden Unterunterkriterien:

6.3.2.1 Unterunterkriterium: Umfang der über Fernkommunikationsmittel abrufbaren Serviceangebote

Bei diesem Unterunterkriterium wird der Umfang der über Fernkommunikationsmittel abrufbaren Leistungen bewertet.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.3.2.2 Unterunterkriterium: Bereitgehaltene Kommunikationskanäle

Hier wird der Umfang an für die Einholung von Informationen und den Abruf von Leistungen bereitgehaltenen Kommunikationskanälen bewertet. Die Stadt wird ein möglichst breites Angebot an Kommunikationskanälen positiv bewerten. Dazu zählen neben postalischer und telefonischer Erreichbarkeit sowie der Erreichbarkeit per Telefax die Erreichbarkeit über das Internet, z.B. über ein Online-Kontaktformular, E-Mail, Facebook, Twitter, Hausmeister-App o.ä.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.3.3 Unterkriterium: Beschwerdemanagement

Ziel ist die Gewährleistung hoher Servicestandards im Beschwerdemanagement. Die Stadt erwartet eine Beschreibung der Prozessorganisation des Beschwerdemanagements. Hinsichtlich der Beantwortung von Beschwerden ist anzugeben, innerhalb welcher Zeit auf Beschwerden reagiert wird.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.4 Hauptkriterium: Konzept zur Verbraucherfreundlichkeit bei der Wohnungssanierung

Die Stadt erwartet konkrete und verbindliche Angaben zum Verbraucherservice der Bieter im Zusammenhang mit der Sanierung des Wohnungsaltbestands. Die Bewertung erfolgt anhand von zwei Unterkriterien:

6.4.1 Unterkriterium: Kommunikation mit den Mietern

Die Bieter haben zu benennen, wie sie im Vorfeld sowie während laufender Sanierungsmaßnahmen als Ansprechpartner für die Mieter zur Verfügung stehen werden. Dabei ist sowohl anzugeben, wann und in welchen Intervallen die Mieter über für sie bedeutsame Schritte bei der Wohnungssanierung informiert werden, welche Informationen die Mieter erhalten als auch die Wahl der Kommunikationsmittel (Brief, E-Mail, usw.). Die Bieter haben mitzuteilen, ob sie den Mietern für ein persönliches Informations- und Beratungsgespräch zur Verfügung stehen und an welchen Tagen und zu welchen Uhrzeiten solche Gespräche stattfinden können (z.B. ob auch an Samstagen).

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.4.2 Unterkriterium: Rücksichtnahme im Zusammenhang mit Sanierungen

Die Bieter haben zu beschreiben, wie sie die Wohnungssanierungen für die Mieter möglichst schonend und rücksichtsvoll gestalten wollen. So ist etwa zu erklären, wie bei laufender Vermietung und gleichzeitiger Sanierung von Wohnungen im selben Gebäude die noch im Gebäude wohnenden Mieter vor Staub- und Lärmbeeinträchtigungen möglichst geschützt werden. Auch ist zu erklären, welche Möglichkeiten Mieter haben, deren Wohnung zur Sanierung ansteht. Werden diesen Mietern für den Zeitraum der Sanierung Ausweichwohnungen oder Hotelübernachtungen angeboten? Welche Vorkehrungen verfolgen die Bieter, um die Sanierungsdauer pro Wohnung möglichst kurz zu halten?

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.5 Hauptkriterium: Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Erwerb oder Neuerrichtung

Die Bieter haben bei diesem Kriterium anzugeben, wie sie den Wohnungsbestand der Kelsterbach Wohnstatt GmbH zu erweitern gedenken. Die Bewertung erfolgt anhand von zwei Unterkriterien:

6.5.1 Unterkriterium: Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Erwerb

Die Bieter haben anzugeben, wie sie die strategische Erweiterung des Wohnungsbestands der Kelsterbach Wohnstatt GmbH durch Erwerb von Wohnimmobilien angehen werden. Dies umfasst z.B. Angaben zur Standortsuche, zu Verhandlungen mit den bisherigen Eigentümern, zur Finanzierung oder zu ggf. erforderlich werdenden Umbauten. Die Stadt wird bewerten, wie plausibel und erfolgversprechend die von den Bietern beschriebenen Konzepte einzustufen sind.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.5.2 Unterkriterium: Konzept zur Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neuerrichtung

Die Bieter haben anzugeben, wie sie die strategische Erweiterung des Wohnungsbestands der Kelsterbach Wohnstatt GmbH durch Neuerrichtung von Wohnimmobilien angehen werden. Dies umfasst z.B. Angaben zur Standortsuche, zu der Konzeptionierung von Bauausschreibungen, zu Verhandlungen mit Unternehmen sowie zur Finanzierung. Die Stadt wird bewerten, wie plausibel und erfolgversprechend die von den Bietern beschriebenen Konzepte einzustufen sind.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.6 Hauptkriterium: Mindesteigenkapitalverzinsung

Die Stadt garantiert dem Kooperationspartner im Konsortialvertrag eine Mindesteigenkapitalverzinsung von 3 % für den Fall, dass die Eigenkapitalverzinsung nur deshalb niedriger ausfällt, weil die Stadt Mietpreise unterhalb des Marktniveaus festsetzen

möchte (Anmerkung: Diese Garantie gilt nicht für den Fall, dass die Eigenkapitalverzinsung aus anderen Gründen niedriger ausfällt, z.B. aufgrund hoher Sanierungskosten oder Fehlinvestitionen). Sofern ein Bieter bereit ist, eine niedrigere Zinsgarantie anzunehmen, erhält er bei der Bewertung seines Angebots für jeden 0,2 Prozentpunkt, mit dem er von 3 % nach unten abweicht, 1 Gewichtungspunkt, bis maximal 12 Gewichtungspunkte (= 0,6 % Mindesteigenkapitalverzinsung).

Diejenigen Bieter, die an der 3 %-Mindesteigenkapitalverzinsung festhalten, erhalten keine Gewichtungspunkte. Derjenige Bieter erhält die Höchstzahl von Gewichtungspunkten, der die geringste Mindesteigenkapitalverzinsung anbietet. Die übrigen Bieter erhalten im Verhältnis hierzu die rechnerisch ermittelten Gewichtungspunkte.

Die Einhaltung der 3 %-Obergrenze ist eine Mindestanforderung.

6.7 Hauptkriterium: Vertragsbedingungen

6.7.1 Unterkriterium: Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Konsortialvertrag hinausgehen

Das Angebot, das – ausgehend vom vorgelegten Entwurf des Konsortialvertrags – am meisten Pflichten und Risiken dem Kooperationspartner auferlegt, erhält die Höchstpunktzahl. An dieser Stelle hat der Bieter Anmerkungen zum Vertrag zu machen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.7.2 Unterkriterium: Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Verwaltungs- und Bewirtschaftungsvertrag hinausgehen

Das Angebot, das – ausgehend vom vorgelegten Entwurf des Verwaltungs- und Bewirtschaftungsvertrags – am meisten Pflichten und Risiken dem Kooperationspartner auferlegt, erhält die Höchstpunktzahl. An dieser Stelle hat der Bieter Anmerkungen zum Vertrag zu machen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

6.7.3 Unterkriterium: Übernahme von Pflichten und Risiken, die über die Pflichten und Risiken im Sanierungsrahmenvertrag hinausgehen

Das Angebot, das – ausgehend vom vorgelegten Entwurf des Sanierungsrahmenvertrags – am meisten Pflichten und Risiken dem Kooperationspartner auferlegt, erhält die Höchstpunktzahl. An dieser Stelle hat der Bieter Anmerkungen zum Vertrag zu machen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem (vgl. C.IV.7, S. 34).

7. Darlegung der Bewertungsmethodik

Die endgültigen Angebote (bzw. Erstangebote, § 17 Abs. 11 VgV) werden nach folgender Methode bewertet werden:

Bei den einzelnen Haupt-, Unter- und Unterunterkriterien ist vermerkt, ob die Bewertung nach einem Schulnotensystem oder in Relation der verschiedenen Angebote zueinander erfolgt.

Bei der Bewertung nach einem Schulnotensystem wird eine Abstufung von 1 bis 5 vorgenommen.

- Bei einer 1 werden sämtliche der vorgesehenen Gewichtungspunkte vergeben. Dies ist dann der Fall, wenn die Erfüllung der aufgezeigten Anforderungen umfassend zu erwarten ist.
- Bei einer 2 werden 75 % der vorgesehenen Gewichtungspunkte vergeben. Dies ist dann anzunehmen, wenn die Erfüllung der aufgezeigten Anforderungen im Wesentlichen zu erwarten ist.
- Bei einer 3 werden 50 % der vorgesehenen Gewichtungspunkte vergeben. Dies ist dann der Fall, wenn die Erfüllung der aufgezeigten Erwartungen mit Abstrichen erfolgt.
- Bei einer 4 werden 25 % der vorgesehenen Gewichtungspunkte vergeben. Dies ist dann anzunehmen, wenn die Erfüllung der aufgezeigten Erwartungen nur in Teilen erfolgt.

- Die 5 und damit 0 % der vorgesehenen Gewichtungspunkte werden vergeben, wenn die Erfüllung der aufgezeigten Erwartungen nicht erfolgt bzw. mit erheblichen Mängeln belastet ist.

Zwischenabstufungen innerhalb einer Notenstufe sind möglich, müssen aber detailliert begründet werden.

Die ermittelten Gewichtungspunkte (sowohl bei einer Bewertung nach dem Schulnotensystem als auch bei relativer Bewertung) werden kaufmännisch auf eine Nachkommastelle gerundet, also 3,46 auf 3,5 und 3,69 auf 3,7.

Das Angebot mit den meisten Gewichtungspunkten erhält den Zuschlag.

V. Schlussphase

Sofern die Stadt nicht von der Möglichkeit des § 17 Abs. 11 VgV, den Auftrag auf der Grundlage der Erstante ohne Verhandlungen zu vergeben, Gebrauch macht, wird sie nach Abschluss der Verhandlungsphase die Bieter auffordern, endgültige Angebote zu unterbreiten. Auch die endgültigen Angebote müssen alle Einzelheiten enthalten, die zur Ausführung des Projekts erforderlich sind. Die Stadt wird sich vergewissern, dass die endgültigen Angebote die Mindestanforderungen erfüllen, und entscheidet über den Zuschlag auf der Grundlage der Zuschlagskriterien (§ 17 Abs. 14 Satz 2 VgV).

VI. Sonstige Verfahrensbedingungen

1. Kostenersatz

Die Stadt wird den Unternehmen, die es zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren auffordert, keine Kosten erstatten. Insbesondere werden keine Kosten für die Erstellung der Erst- sowie der endgültigen Angebote erstattet.

2. Aufhebung des Verfahrens

Die Stadt behält sich vor, das Verfahren jederzeit zu beenden, soweit und solange dies vergaberechtlich zulässig ist (vgl. § 63 VgV).

Die Stadt behält sich insbesondere vor, das Verfahren aufzuheben, wenn absehbar ist, dass kein wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden kann (§ 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VgV).

3. Verarbeitung personenbezogener Daten

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, die er im Teilnahmeantrag oder später im Angebotswettbewerb mitteilt, verarbeitet werden. Nach Beendigung des Verfahrens werden die Daten gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen wieder gelöscht.

4. Kenntlichmachung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen

Der Bewerber ist verpflichtet, bei der Übersendung von Unterlagen im Teilnahmewettbewerb oder im weiteren Verlauf des Verfahrens diejenigen Unterlagen kenntlich zu machen oder anzugeben, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten. Er hat für den Fall einer etwaigen Akteneinsicht anzugeben, welche Informationen nach seiner Auffassung von der Akteneinsicht auszunehmen sind.

5. Zustimmung zu den Verfahrensbedingungen

Der Bewerber stimmt mit der Abgabe eines Teilnahmeantrags den in diesem Verfahrensbrief genannten Verfahrensbedingungen zu.

6. Rügeobliegenheiten und Nachprüfungsverfahren

Die zuständige Stelle für vergaberechtliche Nachprüfungsverfahren und die Angaben zu Fristen sind in der Bekanntmachung aufgeführt. Auf die dort aufgeführten Rügeobliegenheiten nach § 160 Abs. 3 GWB wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.

D. Organisations- und Zeitplan

Die Stadt hat für das Vorhaben folgenden vorläufigen Organisations- und Zeitplan aufgestellt. Die Stadt behält sich Abweichungen von diesem Organisations- und Zeitplan vor, sofern dies notwendig wird und vergaberechtlich zulässig ist.

Bekanntmachung (Tag der Absendung)	16.11.2018
Schlussstermin für die Einreichung der Teilnahmeanträge	04.01.2019, 12:00 Uhr
Aufforderung zur Abgabe der Erstangebote	01.02.2019
Schlussstermin für die Einreichung der Erstangebote	Apr 2019
Bietergespräche	Ende Mai 2019
Aufforderung zur Abgabe der endgültigen Angebote	Jun 2019
Schlussstermin für die Einreichung der endgültigen Angebote	Jul 2019

E. Anlagenverzeichnis

- a) Muster Konsortialvertrag
- b) Muster Gesellschaftsvertrag
- c) Muster Vertrag über die Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnungen
- d) Muster Vertrag über die Planung sowie Rahmenvertrag über die Ausschreibung und Überwachung von Gebäudesanierungen

F. Formulare

1. Formular „Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 GWB“
2. Formular „Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 124 GWB“

3. Formular „Eigenerklärung zur Wahrung der Anforderungen des Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetzes“
4. Formular „Eignungslleihe“
5. Formular „Bewerbergemeinschaft“