

Stadt Fellbach

**Investorenauswahlverfahren für das Projekt  
„Wohnbebauung Eppingerstraße“**

im Verhandlungsverfahren nach VOB/A EU  
mit Teilnahmewettbewerb



**BEWERBERMEMORANDUM**

**Bewerbermemorandum**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Gegenstand des Verfahrens.....	3
2	Vergabestelle / Terminologie / Berater.....	5
2.1	Terminologie.....	5
2.2	Berater .....	6
3	Formale Angaben zum Verfahren.....	6
3.1	Art des Verfahrens.....	6
3.2	Teilnahmeberechtigung .....	6
3.3	Bewerbergemeinschaften .....	7
3.4	Eignung / Eignungsleihe / Unterauftragnehmer .....	7
3.5	Ablauf des Verfahrens .....	8
3.6	Angebotswertung .....	9
4.1	Form und Frist der Teilnahmeanträge.....	10
4.2	Eignungsnachweise und Bewerberauswahl.....	11
4.3	Weitere Nachweise und Erklärungen.....	14
4.4	Nachforderung von Unterlagen.....	14
5	Weitere Rahmenbedingungen des Verfahrens .....	15
5.1	Einverständnis der Bewerber.....	15
5.2	Fragen zum Verfahren.....	15
5.3	Änderung und Aufhebung des Verfahrens.....	16
5.4	Kostenerstattung für die Teilnahme am Vergabeverfahren.....	16
5.5	Tariftreue und Mindestlohn .....	17
6	Vergabekammer .....	17
7	Anlagen .....	17

## **Bewerbermemorandum**

Seite 3 von 17 Seiten

---

### **1 Gegenstand des Verfahrens**

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Auswahl eines Investors für die Fläche „Eppingerstraße 3ff.“ in Fellbach im Rahmen einer Konzeptvergabe. Der im vorliegenden Verfahren auszuwählende Investor soll die Fläche von der Stadt Fellbach im Kauf oder im Erbbaurecht übernehmen und nach näherer Maßgabe seines Konzepts bebauen.

Der ausgewählte Vorhabenträger (Investor) wird verpflichtet, in einem zweiten Schritt einen internationalen beschränkten Architektenwettbewerb durchzuführen. Grundlage dieses Wettbewerbs sollen die Vorgaben der Stadt Fellbach aus dem Konzeptvergabeverfahren und das ausgewählte Konzept des Investors sein. Die Organisation, Durchführung und Kostentragung des Architektenwettbewerbs erfolgen durch den Investor. Die Stadt Fellbach unterstützt den Investor und stellt die Einbeziehung und Information der gemeinderätlichen Gremien sicher.

Die Fläche „Eppingerstraße 3 ff.“ umfasst die Flurstücke 3523/3, 3524/1 und 3524 und ist insgesamt 2.125 m<sup>2</sup> groß. Der Abbruch der vormals vorhandenen Wohn-, Geschäfts- und Fabrikgebäude erfolgte im Rahmen der Bund-Länder-Sanierungsmaßnahme „Eisenbahnstraße“. Der städtebauliche Ideenwettbewerb „Erneuerungsmaßnahmen Eisenbahnstraße, Fellbach“ brachte 2010 für das Grundstück eine erste Idee für eine Bebauung mit Reihenhäusern. Die Machbarkeitsstudie „Eppingerstraße zum Sanierungsgebiet Eisenbahnstraße“ von Mai 2017 zeigte unterschiedlich dichte Bebauungsvarianten z.B. mit Stadthäusern, Geschosswohnungsbau oder eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Doppelhaus. Es wurde nachgewiesen, dass bei reiner Wohnnutzung eine Realisierung von mindestens 25 - 35 Wohneinheiten möglich wäre. 2020 zeigte eine entsprechende Case Study, dass das Grundstück unter Berücksichtigung des Ziels einer verdichteten Bauweise vielfältige Bebauungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Typologien eröffnet, z.B. Zeilenbau, Blockbauweise oder Hofhäuser.

Diese Studie zur Bebauung Eppingerstraße war Bestandteil der Bewerbung der Stadt Fellbach für die IBA'27.

Folgende Rahmenbedingungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Einzuhaltende städtebauliche Kennwerte und Vorgaben:

- GRZ: 0,45 (Mindestwert) bis 0,55 (Höchstwert)
- Anzahl der Vollgeschosse: II – IV (Höhenstaffelungen innerhalb des Projektes sind zulässig und gewünscht)

## **Bewerbermemorandum**

Seite 4 von 17 Seiten

---

- Es ist aktuell von einem Stellplatzschlüssel von 1 STP pro WE auszugehen, die auf dem Grundstück untergebracht werden müssen
- Eine über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Dachbegrünung (mit Photovoltaik), Regenwassernutzung und weiteren Maßnahmen wie z.B. Fassadenbegrünung, etc.
- Eine hochwertige Begrünung/Gestaltung des nicht bebauten (bzw. mit TG unterbauten) Teil der Fläche unter Berücksichtigung ökologischer und klimaschützender Maßnahmen. Hierzu empfiehlt die Stadt Fellbach den potentiellen Investoren im weiteren Verfahren die Einbeziehung einer fachlichen Begleitung.

Für das Grundstück/Gebiet wird durch die Stadt Fellbach einen vorhabenbezogenen B-Plan erstellt, der nach aktueller und unverbindlicher Planung von einer Rechtskraft zu Ende 2024 ausgeht. Die entsprechenden Gutachten etc. werden durch die Stadt Fellbach beauftragt. Basis für diesen B-Plan ist u.a. dann das Ergebnis aus diesem Verfahren.

Das Baufeld Eppingerstraße befindet sich in räumlicher Nähe zu einem produzierenden Gewerbe (Fa. ProMetall). Die diesbezügliche Lärmbelastung unter Einhaltung der TA Lärm wird nach aktueller Einschätzung in Teilbereichen entlang der Eppingerstraße bauliche Maßnahmen (z.B. nicht offenbare Fenster) bedingen, die vom Bieter in seiner Konzeption zu berücksichtigen sind. Im weiteren Verfahren wird die Stadt Fellbach hier über den aktuellen Stand der Gutachten und Verhandlungen mit ProMetall unterrichten.

Die Grundstücke sind entsprechend erschlossen (siehe Anlage).

Die Konzeptvergabe der Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der Grundlagenvereinbarung für die IBA'27 und deren projektspezifischer Ziele sowie der Zielsetzungen der Wohnbauoffensive 2020. Mit dem Ausschreibungsverfahren soll erreicht werden, dass ein Vorhabenträger (Investor) gefunden wird, der einen preisgünstigen, sozial orientierten, individuellen Miet- und/oder Eigentumswohnungsbau ermöglicht.

Das Grundstück kann dem Investor alternativ im Wege eines Erbbaurechts oder auf Grundlage eines Grundstückskaufs überlassen werden, wobei das Erbbaurechtsmodell im Rahmen der Angebotswertung entsprechend goutiert wird.

Der Kaufpreis für das Grundstück unterliegt nicht dem Wettbewerb. Vielmehr wird dieser orientiert am aktuellen Bodenrichtwert als Festpreis mit 940 Euro/m<sup>2</sup> vorgegeben. Der jährliche Erbbauzins wird daran orientiert mit einer Höhe von 2,5 % pro Jahr (das entspricht anfänglich 49.937,50 Euro/Jahr) vorgegeben, wobei die Stadt Fellbach eine Einmalzahlung in Höhe von 400.000,- Euro, fällig 4 Wochen nach Eingang der Eintragungsnachricht im

## **Bewerbermemorandum**

Grundbuch und Anrechnung auf den Erbbauzins, erwartet. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre.

Seitens der Stadt Fellbach wird angestrebt, dass auf dem Grundstück ein Wohnungsbauprojekt mit voraussichtlich 30 - 50 Wohneinheiten bzw. bis zu 2.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon mindestens 30 % im geförderten Wohnungsbau, entstehen wird.

Dabei ist Ziel,

- ein zukunfts- und sozialorientiertes innovatives Wohnbauvorhaben mit
- unterschiedlichsten Wohnformen
- für eine breite soziale Mischung der Bewohnerschaft
- mit innovativen Energie- und Mobilitätskonzepten
- und einem hohen ökologischen Anspruch

zu errichten.

Nähere Einzelheiten zu den Rahmenbedingungen erhalten die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber mit Aufforderung zur Angebotsabgabe.

## **2 Vergabestelle / Terminologie / Berater**

Vergabestelle ist die Stadt Fellbach.

### **2.1 Terminologie**

Die Stadt Fellbach wird in den Vergabeunterlagen gleichbedeutend auch als "Auftraggeber" oder "Vergabestelle" bezeichnet. Die Bewerber/Bieter werden gleichbedeutend auch als "Auftragnehmer" oder „Investor“ bezeichnet. Auftraggeber und Auftragnehmer werden gemeinsam auch als "Vertragsparteien" bezeichnet.

## **Bewerbermemorandum**

Seite 6 von 17 Seiten

---

### **2.2 Berater**

Die Vergabestelle wird in diesem Verfahren begleitet durch:

**Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB**

Dr. Frank Meininger / Dr. Alexander Dörr  
Stresemannstraße 79  
70191 Stuttgart

Ansprechpartner Immobilienwirtschaftliche/-technische Beratung:

**Ernst & Young Real Estate GmbH**

Fabian Schuster / Katrin Thies  
Flughafenstr. 61  
70629 Stuttgart

### **3 Formale Angaben zum Verfahren**

#### **3.1 Art des Verfahrens**

Aufgrund des geschätzten Auftragswerts der zu vergebenden Leistungen und des Ausschreibungsgegenstands erfolgt die Ausschreibung in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb unter Berücksichtigung der Regelungen der VOB/A.

Das Verfahren wurde dem Amt für amtliche Veröffentlichungen der EU zur europaweiten Bekanntmachung übersandt und im Supplement des Amtsblatts der EU veröffentlicht. Die EU-Auftragsbekanntmachung ist auf der Homepage <http://ted.europa.eu> abrufbar.

#### **3.2 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen, die die in der EU-Auftragsbekanntmachung geforderte Eignung aufweisen sowie Bewerbergemeinschaften, die die Eignungsanforderungen erfüllen.

Die gemeinsame Beteiligung mit weiteren Unternehmen ist als Bewerbergemeinschaft oder unter Einbindung von Nachunternehmern nach Maßgabe der Vorgaben dieses Bewerbermemorandums möglich.

Beteiligt sich ein Unternehmen mehrfach – sei es als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Unterauftragnehmer – an diesem Vergabeverfahren, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bewerber/Bewerbergemeinschaften, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. als Unterauftragnehmer vorgesehen ist, führen.

## **Bewerbermemorandum**

Seite 7 von 17 Seiten

---

### **3.3 Bewerbergemeinschaften**

Unternehmen können sich für die Teilnahme an diesem Verfahren zu Bewerbergemeinschaften zusammenschließen. Bewerbergemeinschaften stehen Einzelbewerbern gleich.

Eine nachträgliche Bildung von Bewerbergemeinschaften nach Ende der Frist zur Abgabe des Teilnahmeantrags ist nicht zulässig.

Bewerbergemeinschaften haben eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben, in welcher sie die Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft darstellen, einen bevollmächtigten Vertreter der Bewerbergemeinschaft benennen und erklären, dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

### **3.4 Eignung / Eignungsleihe / Unterauftragnehmer**

Die Eignung ist für jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft gesondert nachzuweisen. Soweit in der EU-Auftragsbekanntmachung oder in den Teilnahmeformularen nichts Abweichendes geregelt wird, sind daher alle Eignungsnachweise von jedem Mitglied einer Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Die geforderten Eignungsnachweise sind den Ziffern III.1.1 bis III.1.3 der EU-Auftragsbekanntmachung zu entnehmen.

Ist ein Unternehmen – sei es als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder im Wege der Eignungsleihe – an mehreren Bewerbungen beteiligt, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bewerber/Bewerbergemeinschaften, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. im Wege der Eignungsleihe einbezogen ist, führen.

Ein Bewerber kann sich zum Nachweis seiner Eignung auf andere Unternehmen stützen, ungeachtet des rechtlichen Charakters der zwischen ihm und diesem Unternehmen bestehenden Verbindungen (sog. Eignungsleihe). In diesem Fall ist der Vergabestelle mit Einreichung des Teilnahmeantrags nachzuweisen, dass dem Bewerber die erforderlichen Kapazitäten zur Verfügung stehen, indem beispielsweise die diesbezüglichen verpflichtenden Zusagen der Unternehmen vorgelegt werden.

Die Unternehmen, auf die sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung stützt, müssen die Eignung nach Ziffer III.1.1 bis III.1.3 der EU-Auftragsbekanntmachung hinsichtlich derjenigen Eignungskriterien erfüllen, zu deren Nachweis sich der Bewerber auf die Eignung des Unternehmens stützt. Zudem sind die Erklärungen über das Vorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 GWB bzw. § 6e EU Abs. 1 bis Abs. 4 VOB/A und § 124 GWB bzw. § 6e EU Abs. 6 VOB/A vorzulegen. Werden die vorstehend dargestellten Eignungsanforderungen nicht erfüllt oder liegen Ausschlussgründe gemäß § 123 GWB bzw. § 6e EU Abs. 1

## **Bewerbermemorandum**

Seite 8 von 17 Seiten

---

bis 4 VOB/A vor, so ist das Unternehmen auf Anforderung der Vergabestelle innerhalb einer von dieser vorgegebenen Frist zu ersetzen. Liegen Ausschlussgründe nach § 124 GWB bzw. § 6e EU Abs. 6 VOB/A vor, so kann die Vergabestelle verlangen, dass der Bewerber das Unternehmen ersetzt.

Nicht eignungsrelevante Unterauftragnehmer sind mit dem Teilnahmeantrag noch nicht zu benennen.

### **3.5 Ablauf des Verfahrens**

Das Verhandlungsverfahren wird in zwei Phasen durchgeführt:

#### Phase 1 – Teilnahmewettbewerb:

Interessierte Unternehmen sind in der derzeit stattfindenden Phase 1 zur Beteiligung am Teilnahmewettbewerb aufgefordert. Auf der Grundlage der unter Ziffer 4.2 dargestellten Vorgehensweise werden unter allen grundsätzlich geeigneten Bewerbern im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs fünf bis sieben Bieter ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden.

#### Phase 2 – Angebots- und Verhandlungsphase:

Die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerber werden zeitgleich zur Angebotsabgabe aufgefordert. Der geforderte Inhalt der Angebote ist in den Vergabeunterlagen dargestellt, die den im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten und zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgeforderten Bewerbern zugehen werden. Auf Grundlage dieser Unterlagen erarbeiten die Bieter ein erstes Angebot.

Die Angebote werden auf Grundlage der Zuschlagskriterien, die den für das Verhandlungsverfahren ausgewählten Bewerbern mitgeteilt werden, bewertet. Auf dieser Grundlage wird ein Bieter ranking erstellt.

Die Vergabestelle behält sich vor, im Rahmen des weiteren Verhandlungsverfahrens, sukzessive weniger gut platzierte Bieter auf Grundlage einer Bewertung nach den Vorgaben der Bewertungsmatrix auszuschneiden und nur mit einzelnen Bietern in weitere Verhandlungen zu treten. Die Vergabestelle behält sich vor, schon auf Grundlage des ersten Angebots entsprechend zu verfahren oder ohne weitere Verhandlungen den Zuschlag zu erteilen.

Nach ggf. erfolgter Durchführung der Verhandlungen sowie Prüfung und Wertung der Angebote wird dem auf Grundlage der Zuschlagskriterien beste Angebot der Zuschlag erteilt.



**Bewerbermemorandum**

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens ist folgender **Zeitplan** vorgesehen:

- 30.03.2022: Aufforderung der ausgewählten Bieter zur Angebotserstellung
- 27.05.2022: Ende der Frist zur Einreichung des ersten Angebots
- Juni 2022: Bewertungskommission zur Bewertung der konzeptionellen Angebotsbestandteile
- Mitte Juni bis
- Mitte Juli 2022: Verhandlungen/Angebotsüberarbeitungen
- September 2022: Verfahrensbeendigung und Auswahl des Investors

Die vorgenannten Termine sind unverbindlich. Den zur Angebotsabgabe ausgewählten Bewerbern werden die genauen Termine mit Aufforderung zur Angebotsabgabe gesondert mitgeteilt.

**3.6 Angebotswertung**

Die Bewertung der Angebote in Phase 2 und damit die Auswahl des besten Konzepts erfolgt nach folgenden Kriterien:

Die Bewertung des ersten indikativen Angebots sowie der im weiteren Verlauf des Verhandlungsverfahrens abgeforderten Angebote und damit die Auswahl des besten Angebots erfolgt auf der Grundlage der nachfolgenden Zuschlagskriterien:

Kriterium	Gewichtung
1. Wohnungspolitische und soziale Kriterien (Anteil geförderter Wohnungen, soziale Durchmischung, Gemeinschaftskonzepte, Barrierefreiheit, Realisierung im Erbbaurechtsmodell etc.)	30 %
2. Städtebauliche und funktionale Kriterien (Qualität und Flexibilität des Wohnungsmixes, Integration in das Quartier, Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept, etc.)	30 %
3. Energetische und nachhaltigkeitsbezogene Kriterien (Ökologisches Bauen, Energieeffizienz/Nachhaltiger Betrieb, Zertifizierung, innovative Energiekonzepte, etc.)	30 %
4. Organisatorische Kriterien (Konzept für Architektenwettbewerb, Abwicklungskonzept, Finanzierungskonzept, etc.)	10 %

## Bewerbermemorandum

Seite 10 von 17 Seiten

---

Die für die Angebotsphase ausgewählten Bieter erhalten nähere Informationen zu den Zuschlagskriterien und möglichen Unterkriterien.

### 3.7 Internationaler beschränkter Architektenwettbewerb durch den siegreichen Vorhabenträger

Der im Rahmen des vorstehend beschriebenen Vergabeverfahrens ausgewählte Vorhabenträger wird im Anschluss an das Vergabeverfahren auf Grundlage seines Konzepts in Abstimmung mit der Stadt Fellbach einen internationalen beschränkten Architektenwettbewerb durchführen. Das Ergebnis dieses Architektenwettbewerbs bildet die Grundlage für den abzuschließenden Grundstückskaufvertrag sowie die anschließende Bebauung des Areals.

## 4 Formale Vorgaben zum Teilnahmewettbewerb (Phase 1)

### 4.1 Form und Frist der Teilnahmeanträge

Für die Abgabe des Teilnahmeantrags ist das in der Anlage beigefügte **Teilnahmeformular** auszufüllen.

Der Teilnahmeantrag ist ausschließlich mithilfe elektronischer Mittel über das Online-Vergabeportal unter folgendem Link

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZRJ6L>

bis spätestens

**14. März 2022, 12.00 Uhr**

zu übermitteln. Die Dateien müssen im Dateiformat „.pdf“ formatiert sein.

**Anderweitig auf elektronischem Wege übermittelte Teilnahmeanträge, wie z.B. per Telefax oder E-Mail, sowie schriftliche Teilnahmeanträge, sind nicht zugelassen.**

Die Übermittlung des Teilnahmeantrags hat mithilfe elektronischer Mittel über das Online-Vergabeportal dtvp.de zu erfolgen. Diese erfolgt über den Menüpunkt "Teilnahmeanträge". Dort wird das kostenlose „Bietertool“ bereitgestellt, welches eine separate Installation erfordert.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Ende der Teilnahmefrist die Übermittlung des Teilnahmeantrags zu testen. Bei technischen Problemen und Fragen in diesem Zusammenhang finden Sie unter [www.dtv.de](http://www.dtv.de) weitergehende Informationen. Die Vergabestelle kann zu

## Bewerbermemorandum

technischen Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe des Teilnahmeantrags grundsätzlich keine Auskünfte erteilen. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Ende der Teilnahmefrist die Übermittlung des Teilnahmeantrags zu testen.

### 4.2 Eignungsnachweise und Bewerberauswahl

Die Bewertung der Teilnahmeanträge und somit die Auswahl der Bewerber, die zur Abgabe eines ersten Angebots aufgefordert werden, erfolgt in einem dreistufigen Verfahren.

#### Stufe 1:

Zunächst wird geprüft, ob die Teilnahmeanträge den formalen Anforderungen genügen. Unvollständige Teilnahmeanträge, die trotz ggf. erfolgter Nachforderung von Unterlagen weiterhin unvollständig bleiben, können nicht berücksichtigt werden.

#### Stufe 2:

Anschließend wird beurteilt, ob der Bewerber nach den vorgelegten Angaben und Nachweisen grundsätzlich geeignet erscheint, die verfahrensgegenständlichen Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen.

#### Stufe 3:

Schließlich wird für den Fall, dass mehr als fünf bis sieben grundsätzlich geeignete Bewerber vorliegen, unter den Bewerbern anhand der Referenzen gem. Ziffer III.1.3 der EU-Auftragsbekanntmachung beurteilt, wer unter den als grundsätzlich geeignet eingestuftten Bewerbern im Vergleich zu den Mitbewerbern besonders geeignet erscheint und daher am weiteren Verfahren beteiligt werden soll.

Die nachzuweisenden Mindestreferenz wird wie folgt bepunktet:

#### **Kriterium 1 „Aktualität“**

Fertigstellung ab 01.01.2020	1 Punkt
------------------------------	---------

**Bewerbermemorandum**

**Kriterium 2 „Wohnfläche“**

2.000 m<sup>2</sup> - 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**1 Punkt**

Die Mindestreferenz sowie bis zu zwei weitere Referenzen werden darüber hinaus anhand folgender Kriterien bepunktet:

**Kriterium 3 „Anforderungsmix“**

Das Referenzprojekt umfasste:

<b>- Preisgedämpfter Wohnungsbau</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sozialer Mietwohnungsbau (Vermietung an Personen mit Wohnberechtigungsschein) im Umfang 1% bis 30% der Wohnfläche des Projekts: 1 Punkt <b><u>oder</u></b></li> <li>- Sozialer Mietwohnungsbau (Vermietung an Personen mit Wohnberechtigungsschein) im Umfang &gt; 30 % der Wohnfläche des Projekts: 2 Punkte</li> </ul>	max. 2 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonstiger preisgedämpfter Wohnungsbau</li> </ul>	1 Punkt
<b>- Neues Wohnen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinschaftsfördernde Konzepte</li> </ul>	1 Punkt
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnflächenmix (mind. 4 Wohnungstypen (Anzahl Zimmer) oder mind. 3 Gebäudetypen (Höhe, Struktur)</li> </ul>	1 Punkt

**Bewerbermemorandum**

<b>- Besonderes Quartierkonzept</b>	
- Quartiermanagement	1 Punkt
- Gemeinschaftsflächen (z.B. Urban Gardening, gemeinschaftliche Freiflächen für die Interaktion der Bewohnerschaft, Gemeinschaftsräume)	1 Punkt
<b>- Besonderes Mobilitätskonzept</b>	
- Integration von Carsharing	1 Punkt
- Besondere Berücksichtigung von Radverkehr (z.B. Lastenradstellplätze, Radsharing, gute Erreichbarkeit Fahrradstellplatz, e-Bike-Ladestation)	1 Punkt
- Sonstige Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (z.B. Gemeinschaftstickets ÖPNV)	1 Punkt
<b>- Besonderes ökologisches Konzept</b>	
- Umfangreiche erneuerbare Energieversorgung (z.B. Solar, Photovoltaik, Wasser, Wind, Biogas, Erdwärme, Nahwärme)	1 Punkt
- umfangreiche Berücksichtigung ökologischer Baustoffe	1 Punkt
- besonderes Begrünungskonzept für die Gebäude ( Fassadenbegrünung oder intensive Dachbegrünung)	1 Punkt
<b>- Nutzerbeteiligung in der Planungsphase</b>	2 Punkte
<b>- Wettbewerb zur Auswahl des Architekten (RPW-Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung)</b>	1 Punkt
<i>max. erreichbare Punktzahl:</i>	<i>18 Punkte</i>

## **Bewerbermemorandum**

Seite 14 von 17 Seiten

---

Die vorstehenden Unterkriterien können durch eine Referenz erfüllt werden oder kumuliert durch bis zu drei Referenzen. Wird eines der vorstehenden Unterkriterien durch mehr als eine Referenz erfüllt, führt dies nicht zur mehrfachen Bepunktung, d.h. der vorstehend dargestellte Punktwert ist der Maximalwert je Unterkriterium.

Somit können durch die Bepunktung von bis zu drei Referenzen maximal 18 Punkte erlangt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den vorstehenden Kriterien nicht um Mindestanforderungen handelt und im Rahmen der Bewerberauswahl kein „Mindestpunktwert“ erzielt werden muss. Vielmehr werden anhand der vorstehend dargestellten Bepunktung die fünf bis sieben Bewerber mit den meisten Punkten für die Angebotsphase ausgewählt.

Für den Fall, dass nach der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise durch Punktegleichstand die vorgesehene Anzahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bieter überschritten wird, führt eine jüngere Mindestreferenz zur Bevorzugung eines Bewerbers. Bei gleichen Fertigstellungszeitpunkten entscheidet das Los.

### **4.3 Weitere Nachweise und Erklärungen**

Bewerbergemeinschaften haben zudem eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben, in der

- die Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft plausibel dargestellt ist,
- der für die Durchführung des Verfahrens bevollmächtigte Vertreter bezeichnet ist,
- erklärt wird, dass der bevollmächtigte Vertreter die Bewerbergemeinschaft gegenüber der Vergabestelle rechtsverbindlich vertritt,
- erklärt wird, dass der bevollmächtigte Vertreter berechtigt ist, mit uneingeschränkter Wirkung für jedes Mitglied Zahlungen anzunehmen, und
- erklärt wird, dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

### **4.4 Nachforderung von Unterlagen**

Die Vergabestelle behält sich vor, von den Bewerbern die Nachreichung, Vervollständigung und/oder Korrektur von Unterlagen im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen zu verlangen. Werden Unterlagen nicht fristgemäß nachgereicht, vervollständigt oder korrigiert, wird der Teilnahmeantrag ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht.

## **5 Weitere Rahmenbedingungen des Verfahrens**

### **5.1 Einverständnis der Bewerber**

Jeder am Verfahren beteiligte Bewerber erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung mit den vorliegenden Verfahrensbedingungen einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf des Verfahrens vor und während der Laufzeit des Wettbewerbs sowie des ggf. anschließenden Vergabeverfahrens einschließlich der Veröffentlichung aller Ergebnisse dürfen nur durch die Vergabestelle und ihre Bevollmächtigten abgegeben werden.

Jeder Bewerber willigt durch seine Beteiligung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Vertreter, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Nach Abschluss des Verfahrens werden diese Daten entsprechend den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gelöscht.

Jeder Bewerber hat mit Übersendung von Unterlagen im Teilnahmewettbewerb bzw. in den nachfolgenden Vergabeverhandlungen diejenigen Unterlagen deutlich kenntlich zu machen, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten und in welche nach Auffassung des Bewerbers daher im Falle eines vergaberechtlichen Nachprüfungsverfahrens die Akteneinsicht durch Dritte zu versagen ist.

### **5.2 Fragen zum Verfahren / Informationskolloquium**

Für Interessenten an diesem Verfahren findet ein Informationskolloquium statt, in dessen Rahmen das Projekt sowie die Rahmenbedingungen vorgestellt werden.

Nähere Einzelheiten zum **Informationskolloquium**:

Termin: 24. Februar 2022, 13.30 Uhr bis ca. 15.30 Uhr

Ort: online

Interessenten werden gebeten, sich vorab per E-Mail an

[fellbach-eppingerstrasse@menoldbezler.de](mailto:fellbach-eppingerstrasse@menoldbezler.de)

unter Nennung der teilnehmenden Personen für das Informationskolloquium anzumelden.

## Bewerbermemorandum

Seite 16 von 17 Seiten

---

Interessenten haben zudem die Möglichkeit, auf den Teilnahmewettbewerb bezogene **Rückfragen zu diesem Vergabeverfahren** unter dem Betreff „Investorenprojekt Wohnbebauung Eppingerstraße“ per E-Mail bis zum **4. März 2022, 12:00 Uhr** (Eingang) an

[fellbach-eppingerstrasse@menoldbezler.de](mailto:fellbach-eppingerstrasse@menoldbezler.de)

oder mittels Vergabepattform

<https://www.dtyp.de/Satellite/notice/CXP4YMZRJ6L>

zu stellen.

### **Bitte beachten Sie:**

Antworten zu rechtzeitig eingehenden Bewerberfragen sowie aktualisierte oder weitere Unterlagen, welche sämtliche Interessenten und Bewerber im Verfahren betreffen, werden unter vorstehend genanntem Link zur Verfügung gestellt.

Bewerber müssen sicherstellen, dass sie regelmäßig und insbesondere unmittelbar vor Abgabe ihres Teilnahmeantrags prüfen, ob seitens der Vergabestelle zusätzliche Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, welche für die Abgabe des Teilnahmeantrags zu beachten sind.

**Verbindlicher Bestandteil der Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb werden die unter vorstehendem Link veröffentlichten Antworten und Informationen. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.**

### **5.3 Änderung und Aufhebung des Verfahrens**

Die Vergabestelle behält sich vor, den Teilnahmewettbewerb zu jedem Zeitpunkt zu modifizieren oder durch einfache Mitteilung zu beenden, insbesondere dann, wenn nicht genügend qualifizierte Bewerbungen eingehen. Im Falle der Beendigung des Verfahrens während des Teilnahmewettbewerbs sind Ansprüche gegen die Vergabestelle ausgeschlossen.

Bewerber, die ihre Bewerbungsunterlagen im Verlauf des Verfahrens ganz oder teilweise publizieren oder Dritten ohne Einverständnis der Vergabestelle aushändigen, können vom Verfahren ausgeschlossen werden.

### **5.4 Kostenerstattung für die Teilnahme am Vergabeverfahren**

Für das Bearbeiten und Erstellen der Teilnahmeanträge wird den Bewerbern keine Entschädigung gewährt. Die eingereichten Bewerbungsunterlagen verbleiben bei der Vergabestelle.



## **Bewerbermemorandum**

Seite 17 von 17 Seiten

---

Für das Bearbeiten und Erstellen des Angebots sowie die Teilnahme am Verhandlungsverfahren wird den Bietern ebenfalls keine Entschädigung gewährt.

### **5.5 Tariftreue und Mindestlohn**

Am 1. Juli 2013 ist das Landestariftreue- und Mindestlohngesetz (LTMG) in Kraft getreten. Danach dürfen öffentliche Aufträge ab einem geschätzten Auftragswert von EUR 20.000,00 (netto) nur an Unternehmen vergeben werden, die sich in Phase 2 des Verfahrens bei der Angebotsabgabe schriftlich verpflichten, die Tariftreuepflichten nach § 3 LTMG zu erfüllen und die Zahlung des Mindestentgelts nach § 4 LTMG zu gewährleisten.

Bei der Angebotsabgabe ist eine schriftliche Verpflichtungserklärung des Bieters gemäß § 3 Abs. 1 bis 3 (Tariftreueerklärung) sowohl für den Bieter als auch für die Nachunternehmer und Verleihunternehmern, die der Bieter bei der Ausführung der ausgeschriebenen Leistungen einbinden möchte, abzugeben.

## **6 Vergabekammer**

Für Nachprüfungsverfahren zuständige Stelle:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe  
Durlacher Allee 100  
76137 Karlsruhe  
Telefax: +49 721 926-3985

## **7 Anlagen**

- Teilnahmeformular
- Lageplan/Luftbild