



Gemeinde Ostbevern

Kita Kohkamp III

Investorenauswahlverfahren

Vorstellung Vergabeunterlagen – HFA - 31.03.2022

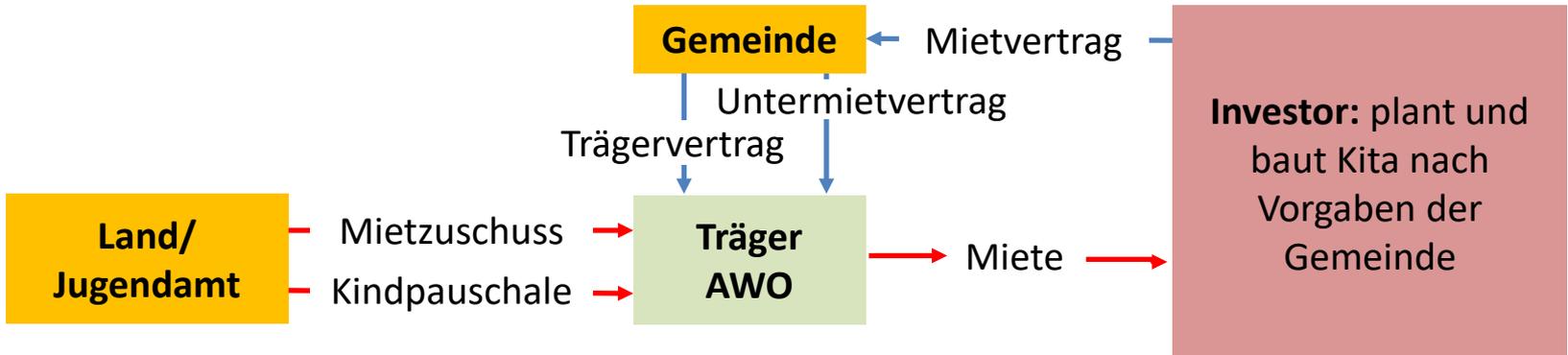
Agenda

- 1 Ausgangslage**
- 2 Rahmenbedingungen und Prämissen**
- 3 Vergabeunterlagen**
- 4 Terminplanung**

Ausgangslage

- Die Gemeinde benötigt Flächen für die frühkindliche Erziehung – vorzugsweise im Baugebiet Kohkamp III
- Die (erprobte) Beschaffung über ein **Investorenmodell** ist **beschlossen**

Investorenmodell - Bestellmietbau



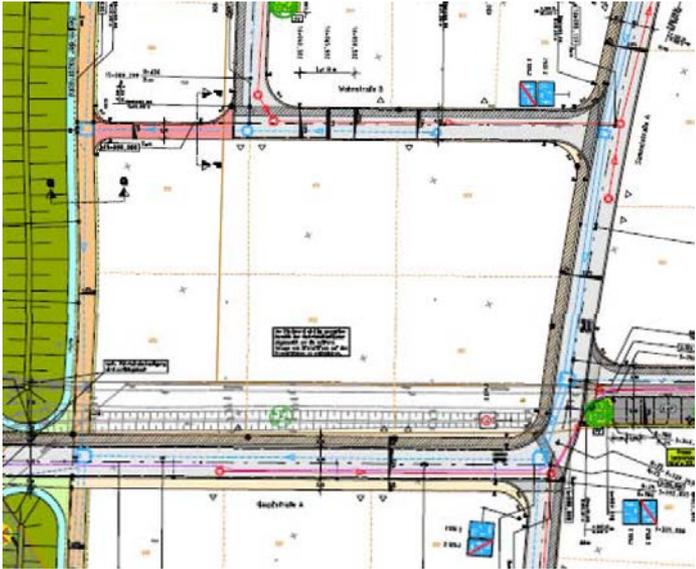
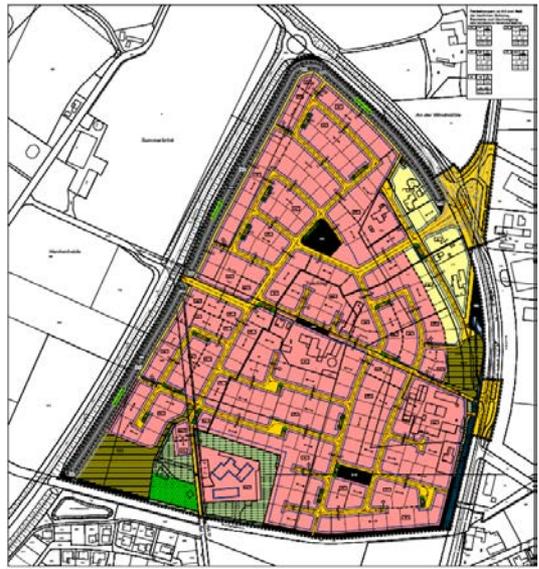
Investorenmodell - Bestellmietbau

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeinde schließt Mietvertrag mit Investor über ein für die Gemeinde zu erstellendes Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> ■ Träger <u>erhält</u> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mietzuschuss KiBiz sowie ■ Kindpauschalen ■ Träger <u>zahlt</u> die Miete <u>an Investor</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeinde schließt mit Träger <ul style="list-style-type: none"> ■ einen <u>Untermietvertrag</u> und ■ einen Trägervertrag <p>→ temporär zusätzliche Kosten für Gemeinde</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Refinanzierung der Mietforderung über den Mietzuschuss KiBiz ■ Investor kann Wirtschaftlichkeit durch zusätzlich errichtete Mietwohnungen verbessern ■ Vereinbarte temporäre „Aufstockung“ auf 11,00 EUR / m² genehmigte Fläche durch Gemeinde |

Rahmenbedingungen und Prämissen



Rahmenbedingungen



Prämissen

- Bereitstellung der erforderlichen Flurstücke über Verkauf - Erbbaurecht in begründeten Ausnahmen
- Empfehlung vorrangig geeigneter Flurstücke
- Zusatznutzungen (Wohnen) auf den für die KiTa erforderlichen Flurstücken möglich (Wirtschaftlichkeit)
- Angebote mit wenigen benötigten Flurstücken in der Wertung bevorzugt
- Kaufpreis festgelegt – Erbbauzinsen festgelegt
- Fertigstellung bis 31.05.2024 – Betriebsbeginn 01.08.2024 (wenn möglich früher)
- KiTa nach Vorgaben Landesjugendämter – Übernahme Vorgaben des Trägers zusätzlich vorgesehen
- Mietzuschuss (zusätzlich zu KiBiz) temporär 1,98 EUR/m² genehmigte Fläche und Monat

Vergabeunterlagen



Vergabeunterlagen

- Verfahrensbeschreibung
- Eignungsanforderungen
- Wertungsmatrix

Verfahrensbeschreibung

- Bereitstellung der erforderlichen Flurstücke über Verkauf 2.3.1
- Empfehlung vorrangig geeigneter Flurstücke 2.3.1
- Zusatznutzungen (Wohnen) auf den für die KiTa erforderlichen Flurstücken 1
- Angebote mit wenigen benötigten Flurstücken in der Wertung bevorzugt 1
4.5.2
- Kaufpreis festgelegt 2.3.1
- Fertigstellung bis 31.05.2024 – Betriebsbeginn 01.08.2024 2.3.4
- KiTa nach Vorgaben Landesjugendämter – Übernahme Vorgaben des Trägers zusätzlich vorgesehen 2.2
- Mietzuschuss (zusätzlich zu KiBiz) temporär 1,98 EUR/m² genehmigte Fläche und Monat 2.3.5

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Beschreibung des Vorhabens	5
2.1.	Grundstück	5
2.1.1.	Grundstücksbezeichnung / -eigentum	5
2.1.2.	Grundstücksbeschaffenheit und -erschließung	5
2.1.3.	Leitungen/Kanalanschlussbeiträge	5
2.1.4.	Grundbucheintragen / Baulasten	5
2.1.5.	Alllasten	5
2.1.6.	Kampfmittel	5
2.1.7.	Planungsrecht	6
2.2.	Gestaltung der Kindertagesstätte	6
2.3.	Erwerb, Erbbaurecht, Anmietung und Finanzierung	7
2.3.1.	Erwerb	7
2.3.2.	Erbbaurecht	7
2.3.3.	Grundstückskaufvertrag	8
2.3.4.	Anmietung	9
2.3.5.	Mietzins	9
3.	Bewerbungsbedingungen	10
3.1.	Allgemeine Vorbemerkung	10
3.2.	Verwendung von Vordrucken und Angebotsabgabe	10
3.3.	Termine	10
3.4.	Angebotskosten	10
3.5.	Verfahrenssprache	10
3.6.	Fehler oder Unklarheiten	11
3.7.	Angebot	11
3.7.1.	Angebotsabgabe	11
3.7.2.	Eignungsnachweise	11
3.7.3.	Liste der mit dem Angebot einzureichenden Unterlagen	12
4.	Verfahren	14
4.1.	(Initiales) Angebot	14
4.2.	Eröffnungstermin	14
4.3.	Verhandlungsrunden	14
4.4.	Finales Angebot	14
4.5.	Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots	14
4.5.1.	Erfahrung und Kompetenz	15
4.5.2.	Grundstücksausnutzung und Erschließung	15
4.5.3.	Raumkonzept	16
4.5.4.	Zeitplan	17
4.6.	Information der unterlegenen Bewerber/Bieter	17
4.7.	Zuschlagserteilung	18
5.	Anlagen zu den Vergabeunterlagen	18

Eignungsanforderungen (I)

3.7.2. Eignungsnachweise (Verfahrensbrief)

Von den Bietern sind folgende Eignungsnachweise vorzulegen:

- Referenzen von mindestens 2 vergleichbaren Vorhaben in den letzten 5 Jahren
- (vergleichbar sind auch gewerbliche Objekte, bei denen der Bieter als Investor mit anschließender langfristiger Vermietung und vereinbarten Fertigstellungszeitpunkten beteiligt war, und deren Investitionssumme über 2,0 Mio. Euro lag).
- Referenzen in der Durchführung von mindestens 2 Bauvorhaben in den letzten 5 Jahren für die öffentliche Hand/ für Projekte frühkindlicher Erziehung.
- Absichtserklärung einer finanzierenden Bank zur Übernahme der Bauzeit- und Langfristfinanzierung für den Investor und / oder geeigneter und nachprüfbarer Liquiditätsnachweis von 2,0 Mio. Euro

Eignungsanforderungen (II)

3.7.2. Eignungsnachweise (Verfahrensbrief)

Auf Verlangen der Gemeinde einzureichen:

- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Unbedenklichkeitsbescheinigung der Sozialversicherer (Krankenkasse, Berufsgenossenschaft)
- Auszug Handelsregister
- Auszug Handwerksrolle oder Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO NRW
- Anzahl / Qualifikation der Mitarbeiter der letzten drei Geschäftsjahre und zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe (ggf. gegliedert nach Berufsgruppen)
- Umsatz der letzten drei Geschäftsjahre
- Angaben über weitere erbrachte Leistungen der letzten drei Geschäftsjahre, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind

Wertungsmatrix – 1. Ebene

Kriterium	Gewichtung	Bezeichnung	Gewichtung
Erfahrung und Kompetenz	30%	Erfahrung als Investor	20%
		Erfahrung bei Bauprojekten der öffentlichen Hand	10%
Grundstücks- ausnutzung und Erschließung	25%	Umfang des beanspruchten Grundstückanteils	10%
		Qualität der verkehrlichen Erschließung (fließender und ruhender Verkehr)	5%
		Umfang zusätzlicher Wohnraum auf KiTa-Grundstück	5%
Raumkonzept	35%	Gegebenheiten zur Umsetzung einer Integrationsgruppe	2%
		Grundrissqualität	5%
		Architektonische Gestaltungsqualität	5%
		Materialwahl	5%
		Energiekonzept	5%
		Umsetzung des pädagogischen Konzepts der AWO	10%
		Gestaltung: In Bezug auf den Bau der Kita muss der Rat der Gemeinde Ostbevern dem Planungsentwurf zustimmen	3%
Zeitplan	10%	Angabe zu Zeitplanung und Bauweise (z.B. Module), Zeitpunkt der Fertigstellung	10%
		Erforderliche Anpassungen am Bebauungsplan	5%
	100%		100%

Wertungsmatrix – 2. Ebene (1)

Kriterien		Gewichtung		
Erfahrung und Kompetenz	Erfahrung als Investor	<p>Bewertung der mit dem Konzept eingereichten Referenzen vergleichbarer Vorhaben.</p> <p>Vergleichbar sind auch gewerbliche Objekte, bei denen der Bieter als Investor mit anschließender langfristiger Vermietung und vereinbarten Fertigstellungszeitpunkten beteiligt war, und deren Investitionssumme über 2,0 Mio. Euro lag.</p>	20%	30%
	Erfahrung bei Bauprojekten der öffentlichen Hand	<p>Bewertung der Schlüssigkeit der Aussagen im Konzept zur Erfahrung in der Durchführung von Bauvorhaben für die öffentliche Hand/ für Projekte frühkindlicher Erziehung.</p>	10%	

Wertungsmatrix – 2. Ebene (2)

Kriterien		Gewichtung
Grundstücksausnutzung und Erschließung	Umfang des beanspruchten Grundstückanteils	Bewertung der Konzeptangaben zur Anzahl und Lage der erforderlichen Flurstücke , mit dem Ziel, die bevorzugt empfohlenen Flurstücke zu nutzen und die Anzahl der benötigten Flurstücke zu minimieren . 10%
	Qualität der verkehrlichen Erschließung (fließender und ruhender Verkehr)	Bewertung der Konzeptangaben zur Schaffung konfliktarmer und sicherer Erreichbarkeiten . 5%
	Umfang zusätzlicher Wohnraum auf KiTa-Grundstück	Bewertung von Anzahl, Flächen, Sozialmischung zusätzlich auf den für die KiTa benötigten Flurstücken vorgesehener Wohnraumflächen 5%
		20%

Wertungsmatrix – 2. Ebene (3)

		Kriterien	Gewichtung	
Raumkonzept	Umsetzung einer Integrationsgruppe	Die Betreuungs- und Funktionsräume sind so geplant, dass grundsätzlich in allen Gruppen der Betrieb einer Integrationsgruppe möglich ist.	2%	35%
	Grundrissqualität	Bewertung der Eignung der Raumzuordnungen Gruppen- und Nebenräume mit Blick auf Erfüllung pädagogischer Anforderungen , Schaffung einer einladenden Eingangssituation, Barrierefreiheit	5%	
	Architektonische Gestaltungsqualität	Bewertung mit Blick auf aufgabenbezogene Ausformulierung z.B. kindgerechte Architektur, Eignung des Außengeländes für die Nutzung als Spielfläche.	5%	
	Materialwahl	Bewertung der im Konzept vorgeschlagenen Materialwahl mit Blick auf Schadstofffreiheit, Eignung für Kleinkinder , etc.	5%	
	Energiekonzept	Bewertung der Vorschläge des Bieters zu energetischen Maßnahmen , die über die gesetzlichen Standards hinaus gehen.	5%	
	Umsetzung des pädagogischen Konzepts der AWO als Trägerin	Das pädagogische Konzept der AWO als Trägerin kann umgesetzt werden.	10%	
	Zustimmung Rat zum Planungsentwurf	Bereitschaft zur Vorstellung und Abstimmung der Entwurfsunterlagen mit dem Rat.	3%	

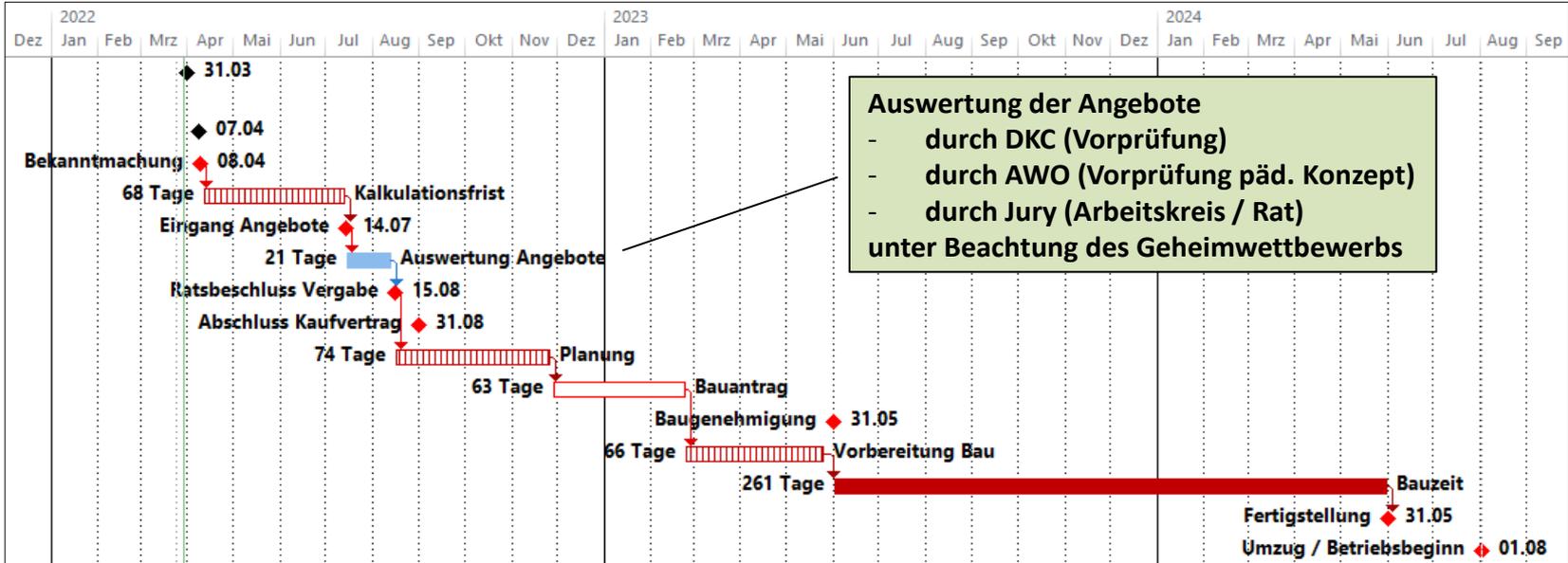
Wertungsmatrix – 2. Ebene (4)

		Kriterien	Gewichtung	
Zeitplan	Angaben zu Zeitplanung und Bauweise (z.B. Module), Zeitpunkt der Fertigstellung	Bewertung der Zeitplanung und des angegebenen Fertigstellungszeitpunktes im Vergleich zur vorgesehenen Konstruktionsbauweise.	10%	15%
	Erforderliche Anpassungen am Bebauungsplan	Bewertung des Umfangs ggf. erforderlicher nachträglicher planungsrechtlicher Anpassungen.	5%	

Terminplanung



Terminplanung



- Planungs- und Kalkulationsfrist Angebot Bieter 3,0 Monate
- Vervollständigung Planung / Bauantrag 3,5 Monate
- Dauer Genehmigungsverfahren 3,0 bis 6,0 Monate
- Vorbereitung Bau / Bauzeit 12,0 bis 15 Monate

**AKTUELLE VERWERFUNGEN AN MARKT INFOLGE DER UKRAINE KRISE
UNKALKULIERBAR!**

Impressum

Verfasser:

DKC Kommunalberatung GmbH

Takustraße 1-3 | 50825 Köln

Michael Schultze-Rhonhof

michael.schultze-rhonhof@dkc-kommunalberatung.de

Carola Fuhr

carola.fuhr@dkc-kommunalberatung.de

Bearbeitungsstand:

Düsseldorf, 31.03.2022