

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat I
Hauptamt / Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Datum: 10.01.2023
Auskunft: Frau Fleischmann
Zimmer: B8-2-10
Telefon: 03371 608-4522

Vergabedokumentation (Zusammenfassung)

1. Allgemeine Angaben

Vergabe-Nr.: P-006-111190-22
(Wiederholung P-015-111190-22)

Leistung: **Verwaltung von Grundstücken der Teltower Kreiswerke GmbH**

Art: Dienstleistung

Vergabestelle: Landkreis Teltow-Fläming, Hauptamt, SG Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

Vergabeart: Vergabeverfahren nach VgV (eu-weite Ausschreibung)
(Wiederholung: Verhandlungsverg. ohne Teilnahmewettbewerb n. § 17 VGV)

1.1. Begründung der Vergabeart:

- geschätzter Auftragswert: 500.000 Euro netto
- EU-Schwellenwert 2022 für Dienstleistungen: 215.000 Euro netto

Der durch die Vergabestelle geschätzte Auftragswert liegt über dem EU-Schwellenwert für Vergaben von Dienstleistungen durch öffentliche Auftraggeber. Ein förmliches Vergabeverfahren nach VgV war zwingend durchzuführen.

Im Verlauf der EU-weiten Ausschreibung gingen keine Angebote ein. Das Verfahren wurde abgeschlossen und als Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb neu eingeleitet. Die Wiederholung eines EU-weiten Verfahrens oder die Durchführung einer Öffentlichen Ausschreibung wurde durch die Vergabestelle als wenig Erfolg versprechend eingeschätzt.

Für die Ermittlung des Auftragswertes wurden 9-10 % der Netto-Jahreseinnahmen aus Mieten/Pachten angenommen.

Die Vergabe der Dienstleistung erfolgt als Einzellos.

1.2. Beschaffungsgegenstand:

Die Auftraggeber, die Landkreise Dahme-Spreewald / Potsdam-Mittelmark / Teltow-Fläming, sind als Rechtsnachfolger des Altkreises TELTOW Eigentümer mehrerer Grundstücke in Berlin. Die Verwaltung dieser Grundstücke sowie der Grundstücke der TKW GmbH wird für den Zeitraum vom 01.06.2023 bis zum 31.12.2026 vergeben, verbunden mit der Option der Vertragsverlängerung, sofern nicht vertragsgemäß gekündigt wird.

Für die Verwalterleistungen erhält der Auftragnehmer eine Pauschalvergütung in Höhe des anzubietenden Prozentsatzes der Jahreseinnahmen aus Mieten und Pachten. 2021 betragen die Jahresnettokaltmieten/-pachten 1.344.636,13 €. Die Anzahl der aktuellen Miet- und Pachtverträge beträgt insgesamt 125.

2. Angaben zum Haushalt

Die Kosten für die zu beauftragende Verwaltungstätigkeit wird von den drei Landkreisen nach dem Verhältnis ihrer Eigentumsanteile getragen werden. Wobei der Landkreis Teltow-Fläming einen Anteil von 39,5% hat. Diese Kosten werden aus den laufenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung beglichen.

Die Vergütung für den Verwalter wird prozentual zur Nettokaltmiete abgefragt. Bei den durch den Erstbieter angebotenen 7,2% ergibt das:

Jährliche Vergütung gesamt:	96.813,80 €
Davon Anteil Landkreis TF 39,5%:	38.241,45 €
Davon Anteil Landkreis LDS 40,7%:	39.403,22 €
Davon Anteil Landkreis PM 19,8%:	19.169,13 €
Gesamtvergütung Laufzeit 3,5 Jahre:	338.848,30 €
Davon Anteil Landkreis TF 39,5%:	133.845,08 €
Davon Anteil Landkreis LDS 40,7%:	137.911,26 €
Davon Anteil Landkreis PM 19,8%:	67.091,96 €

3. Teilnahmewettbewerb

3.1. Termine

- Ausgang Veröffentlichung: 28.06.2022
- Veröffentlichungsmedien:
 - Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union
 - bund.de (Bundesverwaltungsamt)
 - Ausschreibungsblatt Brandenburg/Berlin
 - bi-AusschreibungsDienste
 - Internetportal Landkreis TF
- Ende Teilnahmefrist: 16.08.2022, 10:00 Uhr

3.2. Teilnahmeunterlagen

Folgende Unterlagen wurden den Bewerbern über den Vergabemarktplatz Brandenburg zur Verfügung gestellt:

- Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrages (Formular 2.1 EU)
- Leistungsbeschreibung
- Verwaltervertrag
- Eignungskriterien mit Wichtung
- Zuschlagskriterien mit Gewichtung
- Zuschlagskriterien – Auswertungsmatrix UfAB
- Zusammenstellung Teilnahmeunterlagen (Formular 2.6 EU)
- Teilnahmeantrag (Formular 2.4 EU)
- Information nach EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) (Formular 2.8 EU)
- Eigenerklärung Ausschlussgründe (Formular 4.1 EU)
- Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung (Formular 4.2 EU)
- Erklärung Unteraufträge/Eignungslleihe (Formular 4.3 EU)
- Verpflichtungserklärung anderer Unternehmen (Formular 4.4 EU)
- Teilnahmebedingungen zum Teilnahmewettbewerb
- Bieterinformation zur Registrierung und Nutzung des Vergabemarktplatzes Brandenburg

3.3. Eignungskriterien und deren Wichtung

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs haben die Bewerber mit dem Teilnahmeantrag ihre Eignung nachzuweisen. Die Eignung der Bewerber wird anhand folgender Eignungskriterien und Wichtungen bestimmt, die ihnen mit den Vergabeunterlagen bekannt gegeben wurden.

Kriterium Nr.	Kriterium	Wichtungszahl
1	Erklärung Befähigung/ Erlaubnis zur Berufsausübung	KO-Kriterium
2	wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	
2.1	- durchschnittlicher Jahresumsatz	20
2.2	- Deckungssumme der Haftpflichtversicherung	KO-Kriterium
3	technische und berufliche Leistungsfähigkeit	
3.1	- Referenzen zur Verwaltung von Wohngrundstücken	20
3.2	- Referenzen zur Verwaltung von Pacht- und Gewerbegrundstücken	20
3.3	- Beschäftigtenzahl	20
4	Eignungslleihe (sofern Inanspruchnahme)	ohne Wichtung
4.1	- Erklärung zur Inanspruchnahme fremder Kapazitäten hinsichtlich wirtschaftlicher/finanzieller/technischer/beruflicher Leistungsfähigkeit	-
4.2	- Erklärung zur gemeinsamen Haftung	-
5	Bewerber-/Bietergemeinschaft (sofern Inanspruchnahme)	ohne Wichtung
4.3	- Erklärung zur gemeinsamen Haftung	-
	Gesamtsumme (Wichtung)	80

3.4. Auswertung der Teilnahmeanträge (TNA)

- Öffnung TNA: 16.08.2022, 10:00 Uhr
- Anzahl eingegangener TNA: 1 (elektronisch)
- Mindestanzahl Bewerber, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden: 3
- Höchstanzahl Bewerber, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden: 5

3.4.1. Prüfung und Wertung des Teilnahmeantrages (TNA)

Durch die Vergabestelle wurden im Zeitraum vom 16.08. bis 23.09.2022 die eingereichten Unterlagen entsprechend der Eignungskriterien und Mindeststandards gewertet.

Folgendes Ergebnis wurde festgestellt:

TNA-Nr.	Eingang TNA	Name Bewerber	Eignung des Bewerbers	Aufforderung zur Angebotsabgabe
1	16.08.2022		gegeben	ja

3.4.2. Auswahl der Bewerber

Es gab nur 1 Bewerber, dieser wurde als geeignet festgestellt und wird zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

3.5. Nachfragen von Wettbewerbsteilnehmern

Innerhalb der Rückfragefrist zum Teilnahmewettbewerb gab es keine Nachfragen.

4. Angebotsphase

4.1. Termine

- Freigabe Veröffentlichung: 26.09.2022
- Ende Angebotsfrist: 01.11.2022, 10:00 Uhr
- Ende Bindefrist: 31.12.2022

4.2. Unterlagen zur Angebotsaufforderung

Folgende Unterlagen wurden dem Teilnehmer über den Vergabemarktplatz Brandenburg zur Verfügung gestellt:

- Aufforderung zur Angebotsabgabe (Formular 3.1 EU)
- Angebotsschreiben (Formular 3.3 EU)
- Information nach EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) (Formular 3.11 EU)
- Leistungsbeschreibung
- Preisblatt
- Verwaltervertrag
- Zusammenstellung Angebotsunterlagen (Formular 3.4 EU)
- Sonderformular Russland-Embargo
- Ergänzende Vergabebedingung nach dem Brandenburgischen Vergabegesetz (Formular 5.1 EU)
- Vereinbarung zur Einhaltung der Mindestanforderungen nach dem Brandenburgischen Vergabegesetz (Formular 5.3 EU)
- Zuschlagskriterien mit Gewichtung

4.3. Zuschlagskriterien und deren Gewichtung

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot. Das wirtschaftlichste Angebot wird anhand der nachfolgenden Kriterien und Wertigkeitsfaktoren bestimmt, die den Bewerbern und Bietern mit den Vergabeunterlagen auf dem Vergabemarktplatz bekanntgegeben wurden.

Punkt	Kriterium	Gewichtung
1	Gesamthonorar	80 %
	Sonstige Zuschlagskriterien, darunter	20 %
2	Projektumsetzung	max. 60 Punkte
	Gesamtwichtungspunkte	max. 60 Punkte

4.4. Auswertung der Angebote

Angebotsöffnung: 01.11.2022, 10:00 Uhr
Anzahl aufgeforderter Bewerber: 1
Anzahl eingegangener Angebote: 0

4.4.1. Prüfung und Wertung der Angebote

Es ist kein Angebot eingegangen.

5. Vergabeentscheidung

Das Vergabeverfahren wird abgeschlossen und neu eingeleitet. Eine Ex-Post-Bekanntmachung wurde im Vergabemarktplatz eingestellt.

6. Neueinleitung des Vergabeverfahrens

6.1. Allgemeine Angaben / Teilnehmerauswahl

Vergabe-Nr.: P-015-111190-22

Vergabeart: Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb nach § 8 Abs.4 Nr. 4 UVgO
(Begründung unter Pkt. 1.1)

Teilnehmer: Es wurden 4 Unternehmen zur Teilnahme am Vergabeverfahren ausgewählt, die durch die Vergabestelle im Rahmen der Markterkundung als geeignete Unternehmen ermittelt wurden:

6.2. Termine

- Freigabe Veröffentlichung: 01.12.2022
- Ende Angebotsfrist: 21.12.2022, 10:00 Uhr
- Ende Bindefrist: 31.03.2023

6.3. Unterlagen zur Angebotsaufforderung

Folgende Unterlagen wurden den Teilnehmern über den Vergabemarktplatz Brandenburg zur Verfügung gestellt:

- Aufforderung zur Angebotsabgabe (Formular 3.1)
- Angebotsschreiben (Formular 3.3)
- Information nach EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) (Formular 3.2)
- Bieterinformation zur Registrierung und Nutzung des Vergabemarktplatzes Brandenburg
- Zusammenstellung der einzureichenden Angebotsunterlagen (Formular 3.4)
- Leistungsbeschreibung
- Preisblatt
- Verwaltervertrag
- Ergänzende Vergabebedingung nach dem Brandenburgischen Vergabegesetz (Formular 5.1)
- Vereinbarung zur Einhaltung der Mindestanforderungen nach dem Brandenburgischen Vergabegesetz (Formular 5.3)
- Vereinbarung zwischen Bieter/Auftragnehmer/Nachunternehmer/Verleiher von Arbeitskräften und (ggf. weiteren) Nachunternehmer oder Verleiher zur Einhaltung der Mindestanforderungen nach dem Brandenburgischen Vergabegesetz (Formular 5.4)
- Eigenerklärung Ausschlussgründe (Formular 4.1)
- Sonderformular Russland-Embargo
- Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung (Formular 4.2)
- Erklärung Unteraufträge/Eignungsleihe (Formular 4.3)
- Verpflichtungserklärung anderer Unternehmen (Formular 4.4)
- Erklärung Frauenförderungsverordnung (Formular 4.5)
- Zuschlagskriterien mit Gewichtung (Bewertungsmatrix)
- Kennzettel zum schriftlichen Angebot (Formular 3.5)

6.4. Zuschlagskriterien und deren Gewichtung

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot. Das wirtschaftlichste Angebot wird anhand der nachfolgenden Punktmatrix bestimmt, die den Teilnehmern mit den Vergabeunterlagen bekanntgegeben wurde.

Punkt	Kriterium	Gewichtung
1	Projektumsetzung	max. 200 Punkte
2	Honorar	max. 800 Punkte
	Gesamtgewichtungspunkte	max.1000 Punkte

6.5. Auswertung der Angebote

Angebotsöffnung: 21.12.2022, 10:00 Uhr
Anzahl aufgeforderter Unternehmen: 4
Anzahl eingegangener Angebote: 2

6.5.1. Prüfung und Wertung der Angebote

Durch die Vergabestelle wurden die eingereichten Angebote auf Vollständigkeit geprüft. Danach erfolgte die Wertung der Angebote nach Zuschlagskriterien. Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes erfolgte nach einer Punktematrix, woraus sich folgende Rangfolge ergibt:

Bieter Nr.	Name Bieter	Leistungspunkte nach Auswertung Zuschlagskriterien	Angebotssumme	Platzierung nach Wirtschaftlichkeit
1		760	9 % der Netto-Jahreseinnahmen aus Kaltmieten und Pachten, entspricht 515.793,60 Euro brutto bezogen auf den Vertragszeitraum (Basis: Miet-/Pachteinnahmen 2021)	2
2	DICK Immobilienmanagement e.K. EUREF-Campus 13 10829 Berlin	920	7,2 % der Netto-Jahreseinnahmen aus Kaltmieten und Pachten, entspricht 412.634,88 Euro brutto bezogen auf den Vertragszeitraum (Basis: Miet-/Pachteinnahmen 2021)	1

6.5.2. Auswertung

In Auswertung der vorgenannten Punkte wird festgestellt, dass das Angebot des Bieters Nr. 2 (DICK Immobilienmanagement e.K., Berlin) das wirtschaftlichste auftragserfüllende Angebot ist. Vom Bieter liegen alle geforderten Unterlagen und Nachweise vor. Die eingereichten Referenzen wurden stichprobenhaft durch Nachfrage bei den Auftraggebern überprüft. Der Bieter wird als kompetent, leistungsstark und zuverlässig bewertet. Es liegen keine Eintragungen im Wettbewerbsregister / in der Sperrliste vor. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen und Recherchen lassen eine vertragsgerechte Leistungserbringung erwarten.

6.6. Vergabevorschlag

Es wird vorgeschlagen, folgendem Bieter den Zuschlag zu erteilen:

Bieter Nr.	Name Bieter	Angebotssumme
2	DICK Immobilienmanagement e.K. EUREF-Campus 13 10829 Berlin	7,2 % der Netto-Jahreseinnahmen aus Kaltmieten und Pachten, entspricht ca. 413.000 Euro brutto bezogen auf den Vertragszeitraum (Basis: Miet-/Pachteinnahmen 2021)

7. Dokumentation des Vergabeverfahrens

Die Dokumentation des Vergabeverfahrens erfolgte durch die Vergabestelle. Die hier vorliegende Dokumentation stellt nur die Zusammenfassung des kompletten Vergabeverfahrens dar. Der Wettbewerb und die Vergabe fanden in einem transparenten Verfahren statt.

Leistner
Amtsleiterin