

Gemeinde Differdingen

für Bewerber

„Entrée en Ville – Parkhaus Contournement“

- Erbpachtvertrag
mit Bau- und Betreiberpflichtung -

(Allgemeine Verfahrensunterlage)

02. August 2022

(Die Angaben geben den aktuellen Stand der Planungen
der Gemeinde Differdingen wieder, sind jedoch unverbindlich und stehen
unter dem Vorbehalt späterer Änderungen)

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

Gliederung

1.	Angaben zum Verfahren.....	3
1.1	Auslobende Stelle	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Einreichungstermin und –ort für die Angebote.....	4
1.4	Struktur des Investorenwettbewerbs.....	4
1.5	Vorzeitige Beendigung des Verfahrens	5
1.6	Entschädigung.....	5
1.7	Auskünfte	5
2.	Gegenstand des Investorenwettbewerbs.....	6
2.1	Projektbeschreibung.....	6
2.2	Aufgabenstellung.....	6
3.	Inhaltliche Anforderungen an das Angebot	10
4.	Formale Anforderungen an das Angebot.....	13
4.1	Vollständigkeit.....	13
4.2	Form der Angebote, Sprache	13
4.3	Änderungen an den Ausschreibungsunterlagen, Nebenangebote	14
4.4	Kennzeichnung von Geheimnissen	15
4.5	Rechte an den eingereichten Unterlagen.....	15
5.	Angebotsbewertung.....	15
5.1	Bewertungskriterien und Gewichtung	15
5.2	Benotung.....	15
5.3	Bewertung der qualitativen Kriterien	16
5.4	Bewertung des Erbpachtzinses	17
6.	Unklarheiten in den Unterlagen	18
7.	Informationen	18

Anhänge zur Allgemeinen Verfahrensunterlage

Anhang 1 Wettbewerbsunterlage inkl. Anlagen

Anhang 2 Formblatt für das Angebot

Die Allgemeine Verfahrensunterlage und ihre Anhänge sowie deren Anlagen werden im Folgenden zusammen als „Ausschreibungsunterlagen“ bezeichnet. Sie werden nur in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt (Ausnahme: Anlagen z.T. auch in Französisch, soweit nicht anders verfügbar).

Bitte lesen Sie diese Allgemeine Verfahrensunterlage sowie ihre Anhänge und Anlagen sorgfältig durch.

1. Angaben zum Verfahren

1.1 Auslobende Stelle

Gemeinde Differdingen
40, avenue Charlotte
L-4530 Differdingen
Luxemburg

Ansprechpartner:

Herr Manuel Lopes Costa
Telefon: +352 58 77 11 - 269
Fax: +352 58 77 11 - 262
E-Mail: cityparking@differdange.lu

1.2 Verfahrensgeschichte

Bei diesem Verfahren handelt es sich um einen Investorenwettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmeverfahren (Präqualifikation).

Die öffentliche EU-Bekanntmachung wird von der Gemeinde Differdingen auf freiwilliger Basis durchgeführt, um ein transparentes Verfahren für alle Beteiligten sicherzustellen.

Das vorangehende Teilnahmeverfahren begann mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung des Auftrags im elektronischen EU-Amtsblatt am 15. Oktober 2021 und wurde am **09. Februar 2022** mit der Auswahl von qualifizierten Bietern beendet.

Die Angebotsphase hat mit der Versendung der Ausschreibungsunterlagen **am 23. Februar 2022** begonnen und endete mit der Bieterauswahl für die Phase der verbindlichen Angebote. Die Bieter wurden mit dem Schreiben vom 14. Juni 2022 über das Ergebnis der indikativen Angebotsphase informiert. Die Vergabestelle ist dann mit den ausgewählten Bietern in Verhandlungen eingetreten und fordert diese auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen auf, ein verbindliches Angebot abzugeben.

1.3 Einreichungstermin und –ort für die Angebote

Die Ausloberin hat die EU-Bekanntmachung am 15. Oktober 2021 an das EU-Amtsblatt zur förmlichen Veröffentlichung versandt. Bieter oder Bietergemeinschaften (nachfolgend „Bieter“) haben ihr verbindliches Angebot unter Beachtung der Anforderungen gemäß Ziffer 4 bis zum **30. September 2022, 12.00 Uhr** zu übermitteln.

1.4 Struktur des Investorenwettbewerbs

Die Ausloberin beabsichtigt, den Investorenwettbewerb wie folgt durchzuführen:

Bei den bis zum **30. September 2022** einzureichenden Angeboten handelt es sich um verbindliche Angebote.

Anschließend wird die Ausloberin die Angebote auswerten, ggf. notwendige Aufklärungsgespräche führen.

Mit Abgabe dieses finalen Angebotes erkennt der Bieter die Vorgaben hinsichtlich Städtebau, Architektur und Nutzungsprogramm – soweit definiert – als Projektgrundlage an. Ferner verpflichtet sich der Bieter zur verbindlichen Umsetzung des im Wettbewerb präsentierten Nutzungskonzepts sowie des Entwurfes bezogen auf die herzustellende architektonische und bauliche Qualität sowie die städtebauliche Anordnung.

Die Entscheidung über die Auswahl des „besten Bieters“ ist voraussichtlich für **Mitte November 2022** vorgesehen. Mit diesem „besten Bieter“ wird die Ausloberin abschließende Gespräche aufnehmen.

Das endabgestimmte Angebot des „besten Bieters“ ist sodann Grundlage des notariellen Erbpachtvertrages zur Pacht des Grundstücks.

Der Abschluss des Erbpachtvertrages steht schließlich unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Schöffenrats der Gemeinde Differdingen.

Der Vertragsschluss ist nach vorläufiger Planung für **Ende November 2022** vorgesehen.

1.5 Vorzeitige Beendigung des Verfahrens

Die Ausloberin behält sich vor, den Investorenwettbewerb abubrechen, wenn die eingegangenen Angebote nicht die erwartete Wirtschaftlichkeit aufweisen. Diese Entscheidung wird erst nach Anhörung des Schöffenrates und der Bieter getroffen.

1.6 Entschädigung

Kosten und Aufwendungen, die durch die Erstellung des Teilnahmeantrags (1. Stufe) und der Investorenangebote (2. Stufe) entstehen, werden nicht erstattet, insbesondere sind keine Preisgelder oder eine Vergütung für im Rahmen der Angebotserstellung zu erbringenden Leistungen vorgesehen.

1.7 Auskünfte

Fragen zu diesem Investorenwettbewerb sind ausschließlich schriftlich unter dem Betreff „**Entrée en Ville – Parkhaus Contournement**“ an die unter Ziffer 1.1 genannte Stelle zu richten.

Die Fragen werden gesammelt und zeitnah beantwortet. Die Antworten werden grundsätzlich allen Bietern in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt. Fragen die geschäfts- und/oder Betriebsgeheimnisse eines Bieters betreffen, werden nur gegenüber diesem Bieter beantwortet, sofern sie entsprechend gekennzeichnet sind.

2. Gegenstand des Investorenwettbewerbs

2.1 Projektbeschreibung

Mit der Entdeckung von Eisenerzvorkommen und der damit einhergehenden Eisen- und Stahlindustrie begann für Differdingen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts der industrielle Aufschwung. Seitdem ist die Gemeinde Differdingen durch ihren historisch gewachsenen Industriekern charakterisiert und städtebaulich insbesondere durch die verschiedenen Industriebauten, wie z.B. das durch ArcelorMittal betriebene Stahlwerk, geprägt. Nach der Stahlkrise der 1970er Jahre wurde die Produktion zurückgefahren und ein struktureller Wandel der gesamten Region eingeleitet. Dieser wurde in den vergangenen Jahren mit verschiedenen städtebaulichen Projekten stärker vorangetrieben.

Im Westen der Stadt, entlang der N31/Rue Emile Mark, befindet sich ein großflächiges Areal, welches im Rahmen verschiedener städtebaulicher Teilprojekte einer (neuen) Nutzung zugeführt werden soll. Die entsprechenden Grundstücke wurden bzw. werden an Investoren verkauft oder verpachtet und sollen durch diese entwickelt werden.

Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals sollen verschiedene Grundstücke unter der Überschrift „Entrée en Ville“ in mehreren Etappen entwickelt werden. Eine In dieser Ausschreibung handelt es sich um das Projekt „Parkhaus Contournement“.

2.2 Aufgabenstellung

In Hinblick auf die Entwicklung des insgesamt ca. 0,6 ha. brutto großen Projektgrundstücks „Parkhaus Contournement“ besteht grundsätzlich ein großer Handlungsfreiraum für potenzielle private Investoren. Ziel der Gemeinde ist es, dass sich das Parkhaus Contournement, sich in das Stadtbild gut eingliedert.

Hierzu soll das Projektgrundstück „Parkhaus Contournement“ einen Investor über einen Erbpachtvertrag für die eigenverantwortliche Entwicklung und den Betrieb über 40 Jahre unter einem angemessenen Erbpachtzins zur Verfügung gestellt werden.

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

Das Projekt „Parkhaus Contournement“ soll unter folgenden Prämissen entwickelt werden:

1. Hohe städtebauliche Qualität
2. Hohe architektonische Qualität
3. Nachhaltiges Nutzungskonzept und Sicherstellung der Funktionalität
4. Nachhaltiges Gebäude- / und Parkhausmanagement
5. Angemessener Erbpachtzins

Durch den Investor wird die Entwicklung eines architektonisch hochwertigen und innovativen Entwurfs erwartet. Durch seine zentrale und prominente Lage im Stadtzentrum verfügt das Projektgrundstück des Parkhauses bereits über eine sehr hohe städtebauliche Grundqualität. Dem soll das Gesamtkonzept des Investors mit einem ebenso herausragenden architektonischen Konzept in angemessener Art und Weise gerecht werden. Es muss eine direkte Verbindung zum Bahnsteig gewährleistet sein. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass zukünftig eine Verbindung zum Entwicklungsgebiet Plateau des Hauts-Fourneaux mittels Überführung baulich möglich ist.

In Hinblick auf die Gestaltung des Nutzungsprogramms besteht für den Investor grundsätzlich ein großer Handlungsfreiraum; die Gemeinde Differdingen hat ein Interesse daran, dass nach Möglichkeiten des Grundstücks eine hohe Anzahl an Stellplätzen geschaffen wird. Die wesentlichen Mindestanforderungen sind nachfolgend dargestellt:

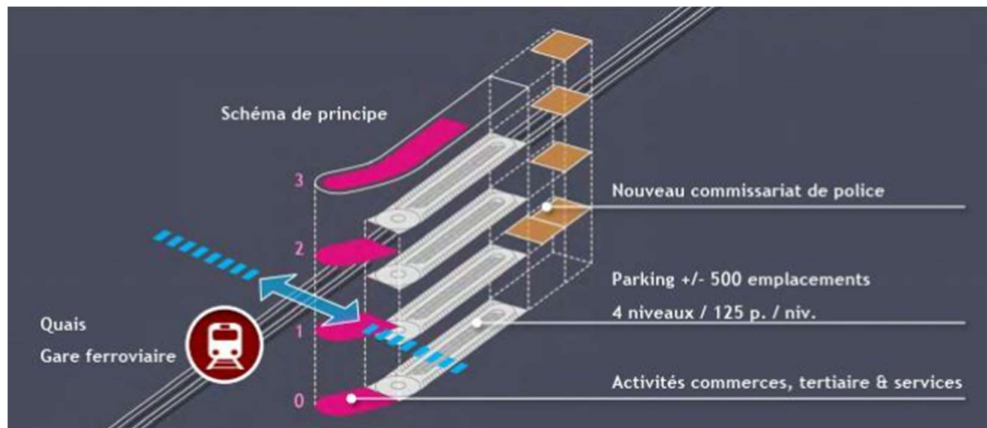
- Mindestens 500 Parkplätze
- Verteilt auf ca. 4 Stockwerke
- Mindestes 4.000 m² tertiäre Flächen (keine Wohnflächen)
- Ausreichende Stellflächen für alternative Mobilitätsoptionen sind vorzusehen (bspw. Bike-Sharing, Bike & Ride und E-Bike Stellplätze)

Es ist durch den Bieter ein Ladesäulenkonzept vorzulegen, dass mindestens den gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen entspricht. Des Weiteren ist für das Parkhaus ein Konzept für ein Parkleitsystem vorzulegen.

Es ist durch den Bieter ein Konzept für die Integration einer Packstation auf dem Grundstück einzuplanen. Der Anlage 16 ist eine Packstation mit einer beispielhaften Bemaßung für das Konzept zu entnehmen. Die endgültigen Maße sind mit der Post Luxembourg abzustimmen.

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

Die oberste Geschossdecke des Parkhauses und weitere überbaute Flächen müssen statisch dafür ausgelegt sein, dass nachträglich PV-Module, entsprechende Anlagentechnik und zugehörige Tragwerkskonstruktionen für die Module installiert werden können.



Das Parkhaus Contournement soll eine sinnvolle Ergänzung zu dem vorhandenen Nutzungsmix in Differdingen darstellen. Hierbei ist es der Gemeinde wichtig, dass sich die jeweiligen Nutzungsprogramme des Parkhauses sowie der umliegenden Projekte ergänzen, gegenseitig stärken und nicht in Konkurrenz zueinanderstehen.

Eine zusammenfassende Übersicht der angrenzenden Projekte ist der vorliegenden Wettbewerbsunterlage in Anlage 2 angehängt.

Es ist nicht vorgesehen, dass die Gemeinde selbst Flächen oder Parkplätze im Parkhaus anmieten wird.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass mindestens 30% der realisierten Parkplätze, jedoch maximal 50 % der realisierten Parkplätze als Dauerparkplätze, insbesondere für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Polizeikommissariats, angeboten werden. Der Richtwert der Gemeinde Differdingen für die mtl. Miete der Dauerparkplätze in Höhe von 100 EUR (Kostenstand 2022) soll möglichst nicht überschritten werden.

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

Zur Verdeutlichung des Projektgegenstandes sowie der Aufgabenstellung wird zusammen mit den Bewerbungsformularen ein Stadtplan (Anlage 1 der Wettbewerbsunterlage), ein Lageplan (Anlage 2 der Wettbewerbsunterlage), eine Visualisierung (Anlage 3 der Wettbewerbsunterlage), ein Projektbeschrieb (Anlage 4 der Wettbewerbsunterlage), Fotos vom Grundstück (Anlage 5 der Wettbewerbsunterlage) sowie ein Flächennutzungsplan (Anlage 6 der Wettbewerbsunterlage) zur Verfügung gestellt.

Insgesamt wird ein funktionierendes Konzept erwartet, welches für die Bevölkerung und Besucher der Gemeinde Differdingen attraktiv ist und die Gemeinde in ihrer wirtschaftlichen Position stärkt. Der Bieter soll sich an den aktuellen Parktarifen der Stadt Differdingen orientieren. Die vom Bieter angesetzten Parktarife sind entsprechend darzulegen (siehe Anlage 7 der Wettbewerbsunterlage).

3. Inhaltliche Anforderungen an das Angebot

Die finalen verbindlichen Angebote müssen grundsätzlich mit den gleichen Inhalten bzw. Unterlagen eingereicht werden wie die indikativen Angebote, allerdings entsprechend der Weiterentwicklung und Besprechungsergebnisse der geführten Bieterverhandlungen näher präzisiert werden.

Folgende Inhalte bzw. Unterlagen sind einzureichen:

- a) Projektorganisation, Organigramm und zugehörige textliche Beschreibungen des Projektes für die gesamte Projektlaufzeit
- b) Projektterminplan differenziert nach Baurechtsschaffung, Planung, Bauausführung und Vermarktung
- c) Städtebauliches Konzept
 - i. Beschreibung / Erläuterung der städtebaulichen Grundidee und der Konzeption
 - ii. Städtebauliche Planung
 - ▶ Lageplan mit Darstellung der Erschließung/Umgebung M 1:500 mit Außenraumgestaltung
 - ▶ Visualisierungen mit Darstellung der umgebenden Bebauung
- d) Architektonisches Konzept
 - i. Beschreibung / Erläuterung der architektonischen Grundidee und der Konzeption
 - ii. Planung der Architektur (mind. „Avant Projet Sommaire“)
 - ▶ Grundrisse M 1:200
 - ▶ Ansichten M 1:200
 - ▶ Schnitte M 1:200
 - ▶ Lageplan mit Darstellung der Erschließung/Umgebung M 1:500 mit Außenraumgestaltung
 - ▶ Modell M 1:200
 - iii. Baubeschreibung (Qualitäten, Materialien, Oberflächen)
 - iv. Energie- und Nachhaltigkeitskonzept
 - v. Farb- und Materialkonzeptkonzept

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

- e) Nutzungskonzept
 - i. Nutzungsprogramm, inkl. Flächenangaben (insbesondere BGF und NF)
 - ii. Erläuterung des Nutzungskonzepts (Attraktivität des Konzepts, Ergänzung zu vorhandenen / umliegenden Infrastrukturen und Nutzungsprogrammen, Stärkung der wirtschaftlichen Situation der Gemeinde, Schaffung einer Begegnungsstätte und verbindendes Element in der Stadtentwicklungsplanung etc.)

- f) Gebäude- und Parkhausmanagementkonzept
 - i. Technische Gebäudemanagementleistungen (Definiertes und nachhaltiges Instandhaltungskonzept mit Plänen und Fristen)
 - ii. Weitere Gebäudemanagement-Leistungen (Reinigungskonzept, Hausmeisterdienste, Sicherheitsdienste, Konzept für Winter- sowie Ver- und Entsorgungsdienste, etc.)
 - iii. Objektmanagementleistungen (Personalkonzept, Verantwortlichkeiten, Qualitätssicherung & Qualitätsmanagement, Dokumentation und Berichtswesen, etc.)
 - iv. Konzept zur Preisgestaltung des Parkhauses

- g) Gesamtinvestitionskosten, mindestens differenziert nach Kosten für Planung, Bau und Finanzierung

- h) Finanzierung
 - i. Finanzierungskonzept und –struktur (Eigen-, Mezzanine- und Fremdkapital) sowie Angabe von Art und Umfang des durch den Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft eingebrachten Kapitals
 - ii. Finanzierungszusagen bzw. –absichtserklärung (Support Letter / Letter of Intent) der Kapitalgeber
 - iii. Finanzierungsbedingungen (Term Sheet)

- i) Vermarktung
 - i. Vermarktungsstrategie
 - ii. Vermarktungs- / Verkaufserlöse unter Angabe der angestrebten Veräußerungs- und Mietpreise aufgliedert nach den verschiedenen Flächensegmenten

- j) Erbpachtzins

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

Die vorstehende Auflistung der einzureichenden Unterlage ist zwingend als Inhaltsverzeichnis der einzureichenden Angebote zu verwenden.

Für die finalen Angebote müssen grundsätzlich die gleichen Inhalte bzw. Unterlagen eingereicht, allerdings entsprechend der Weiterentwicklung näher präzisiert werden (näheres wird der fortgeschriebenen Allgemeinen Verfahrensunterlage zu entnehmen sein).

4. Formale Anforderungen an das Angebot

4.1 Vollständigkeit

Das Angebot muss vollständig sein, d.h. alle geforderten Unterlagen, Erklärungen und Angaben, insbesondere die vollständigen Preisangaben, enthalten sowie rechtswirksam unterschrieben sein. Dies gilt insbesondere für das Formblatt gemäß Anhang 2 dieser Allgemeinen Verfahrensunterlage und die dort vorgesehenen Erklärungen. Alle Angaben der Bieter müssen zweifelsfrei sein.

Nicht vollständig und nicht ausschreibungskonform abgegebene Angebote können zum Ausschluss vom Investorenwettbewerb führen. Die Ausloberin ist im Rahmen der Gleichbehandlung aller Bieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, fehlende Unterlagen nachzufordern. Sie kann Bieter vom Verfahren ausschließen, die auf Nachforderung keine oder nur unvollständige Unterlagen nachreichen.

Ebenso können schuldhaft falsche Angaben in den geforderten Erklärungen zum Ausschluss aus dem Investorenwettbewerb führen. Damit können auch Schadenersatzansprüche der Ausloberin verbunden sein.

4.2 Form der Angebote, Sprache

Die Abgabe der vollständigen Angebotsunterlagen erfolgt an der folgenden Adresse unter zusätzlicher Angabe der Etage und Raumnummer:

Hôtel de Ville
40 Avenue Charlotte
L-4530 Differdange

2. Etage (Büro 22)

Jedes Angebot ist in vierfacher schriftlicher Ausfertigung, d.h. im Original (mit Original-Unterschriften) sowie in zwei Kopien des unterzeichneten Originals und einer anonymisierten Kopie in deutscher Sprache einzureichen. Die Angebotsseiten sollen sämtlich kopierfähig und daher ungebunden, nicht geheftet und einseitig bedruckt sein. Das Angebot ist fortlaufend zu paginieren.

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

Jedes Blatt der anonymisierten Kopie darf weder den Namen des Verfassers noch den des bearbeitenden Büros tragen. Bei eingereichten Plänen und Visualisierungen etc. ist entsprechend zu verfahren. Es ist auf eine neutrale Farbwahl zu achten. Den Angebotsunterlagen ist ein separates Deckblatt voranzustellen, das mit dem Namen des Bewerbers zu versehen ist.

Des Weiteren ist das gesamte Angebot digital auf einem USB-Stick je einmal als anonymisierte und nicht anonymisierte Version als Microsoft- Word-, Microsoft- Excel- oder Adobe- PDF-Dateien, Pläne, Zeichnungen und Schemata als Adobe-PDF- und DXF- oder DWG-Dateien zu übermitteln.

Preistabellen und Kalkulationen sind ebenfalls in elektronischer, bearbeitbarer Form zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die zwischen den Daten in den Tabellen und Kalkulationen bestehenden Funktionen (nach Microsoft-Excel-Standard) zu formatieren und zu erhalten, um die Aufklärung der jeweiligen Angaben zu ermöglichen.

Dabei gilt, dass das im Original abgegebene Angebot Vorrang vor der Kopie und den auf Datenträgern abgegebenen Angeboten hat und das in jedem Fall die Vollständigkeit des Angebotes über die als Original abgegebene Version bestimmt wird.

Textliche Ausführungen und Tabellen sind max. im DIN A3-Format einzureichen. Pläne, Zeichnungen und Grafiken sind im DIN A0-Format auf einer festen Unterlage einzureichen.

Die Modelle oder ähnliche Objekte brauchen nicht in mehrfacher Ausfertigung übergeben zu werden.

Vorzugsweise sind die Unterlagen in deutscher Sprache einzureichen. Abweichend von der EU-Bekanntmachung ist die Einreichung der gemäß Ziffer 3 geforderten Unterlagen auch in französischer Sprache zugelassen.

4.3 Änderungen an den Ausschreibungsunterlagen, Nebenangebote

Die Ausschreibungsunterlagen (insbesondere die Wettbewerbsunterlage in der zuletzt übermittelten Fassung) dürfen vom Bieter nicht verändert werden. Es ist in jedem Falle

ein insofern unverändertes Hauptangebot einzureihen. Nebenangebote sind unzulässig.

4.4 Kennzeichnung von Geheimnissen

Der Bieter wird aufgefordert, die Teile seines Angebots, die ein Fabrikations-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis beinhalten, auf jeder betreffenden Seite deutlich zu kennzeichnen.

4.5 Rechte an den eingereichten Unterlagen

Die Ausloberin erhält – unter Wahrung der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse des Auftragnehmers – das Eigentumsrecht an den eingereichten Unterlagen und deren Verwendungsbefugnis. Der Auftragnehmer stimmt mit der Abgabe seines Angebots diesem Rechtsübergang zu.

5. Angebotsbewertung

5.1 Bewertungskriterien und Gewichtung

Für die Bewertung der Angebote gelangen folgende Kriterien mit der angegebenen Gewichtung zur Anwendung:

- ▶ Städtebauliche Qualität (20%)
- ▶ Architektonische Qualität (20%)
- ▶ Nutzungskonzept/Funktionalität (20%)
- ▶ Gebäude und Parkhausmanagement (20%)
- ▶ Höhe des Erbpachtzinses (20%)

5.2 Benotung

Die Benotung der verschiedenen Bewertungskriterien erfolgt mit den Punkten 0 bis 5. Die erreichten Punkte je Kriterium werden gewichtet und addiert (Rundung bis zur 2. Nachkommastelle). Das Angebot mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl ist das beste Angebot.

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

Tabelle 1: Beispielhafte Berechnung der Benotung

Bewertungskriterium	Gewichtung	Bewertung*	Punktzahl
Städtebauliche Qualität	20 %	3	0,60
Architektonische Qualität	20 %	2	0,40
Nutzungskonzept & Funktionalität	20 %	5	1,00
Gebäude und Parkhausmanagement	20 %	2	0,40
Höhe des Erbpachtzinses	20 %	1	0,20
Gesamtpunktzahl	100 %		2,60

* Beispielwerte

5.3 Bewertung der qualitativen Kriterien

Die qualitativen Kriterien umfassen folgende Elemente, die jeweils gewichtet und benotet werden:

- ▶ Städtebauliche Qualität (20%)
- ▶ Architektonische Qualität (20%)
- ▶ Nutzungskonzept/Funktionalität (20%)
- ▶ Gebäude- und Parkhausmanagement (20%)

Die in der Allgemeinen Verfahrensunterlage aufgeführten inhaltlichen Anforderungen an das Angebot (Ziffer 3), d.h. insbesondere die unter Ziffer 3, lit. c), d) und e) aufgeführten Unterlagen bilden die Grundlage für die Bewertung der qualitativen Kriterien und sind daher vollständig einzureichen.

Die Bewertung der Einzelkomponenten sowie die Vergabe der Punktezahl erfolgt unter Berücksichtigung der Qualität der Darstellung sowie nach dem Erfüllungsgrad der in den technischen Ausschreibungsunterlagen beschriebenen Mindestanforderungen. Es erfolgt eine Unterscheidung in „Die Anforderungen bezüglich der Einzelkomponente werden

- ▶ sehr gut erfüllt und sind inhaltlich sehr überzeugend, die Darstellung lässt auf eine hohe Qualität der Leistung schließen.“ (5 Punkte)
- ▶ gut erfüllt und inhaltlich in einem guten Maß überzeugend, die Darstellung lässt auf eine gute Qualität der Leistungen schließen.“ (4 Punkte)

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

- ▶ in weiten Teilen zufrieden stellend, inhaltlich den Anforderungen angemessen, die Darstellung lässt auf eine Qualität schließen, die die Anforderungen grundsätzlich erfüllt.“ (3 Punkte)
- ▶ ausreichend erfüllt, inhaltlich werden die Anforderungen zum Teil unzureichend berücksichtigt, in Teilen lässt die Darstellung auf Schwächen der Qualität der Leistungen schließen.“ (2 Punkte)
- ▶ mangelhaft erfüllt, inhaltlich werden die Anforderungen zum Großteil nicht erfüllt, die Qualität der Leistungen ist unvollständig, nicht verständlich oder weist in Teilbereichen wesentliche Mängel auf.“ (1 Punkte)
- ▶ nicht erfüllt. Es werden keine Angaben gemacht.“ (0 Punkte)

Jedes der drei Unterkriterien wird separat entsprechend der oben aufgeführten Skala mit Punkten zwischen 0 bis 5 bewertet. Die erreichte Punktzahl wird anschließend entsprechend der eingangs beschriebenen Faktoren gewichtet.

In jedem Unterkriterium muss der Bieter eine Bewertung mit mindestens 2 Punkten („ausreichende Erfüllung der Anforderungen“) erreichen. Wird diese Mindestpunktzahl vom Bieter nicht erreicht, behält sich die Ausloberin vor, den Bieter vom Verfahren auszuschließen.

Die Gesamtpunktzahl ergibt sich aus der Summe der gewichteten Einzelbewertungen.

5.4 Bewertung des Erbpachtzinses

Die Mindestgebühr für das von der Stadt eingeräumte Baurecht für das Projektgrundstück setzt sich aus einer einmaligen Pauschalentschädigung von 1.000.000,- EUR bei Vorlage des PAP und einer angebotsabhängigen jährlichen Gebühr von mindestens 35.000 EUR p.a. zusammen. Es ist zu beachten, dass die jährliche Gebühr (im Bieterangebot für das 1. Jahr auszuweisen) über die gesamte Laufzeit von 40 Jahren wertgesichert ist. D.h., dass eine jährliche Preisanpassung entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex von Luxemburg erfolgt.

Die Bewertung der durch die Bieter angebotenen jährlichen Gebühr erfolgt gemäß der folgenden Regel der Bewertung (Rundung bis zur 2. Nachkommastelle):

Entrée en Ville „Parkhaus Contournement“

$$\text{Punkte Bieter} = \left(\frac{5}{\text{Höchstes Erbpachtzinsangebot} - \text{Mindesterbpachtzins}} \right) * (\text{Erbpachtzinsangebot Bieter} - \text{Mindesterbpachtzins})$$

Für den Fall, dass alle Bieter einen identischen Erbpachtzins anbieten, wird das Kriterium „Höhe des Erbpachtzinses“ für alle Bieter automatisch mit 0 Punkten bewertet.

Berechnungsbeispiel:

Bieter	Erbpachtzinsangebot	Benotung
<i>Mindesterbpachtzins</i>	<i>35.000 EUR p.a.</i>	
Bieter 1	41.000 EUR p.a.	$2,50 = \left(\frac{5}{47 T \text{ €} - 35 T \text{ €}} \right) * (41 T \text{ €} - 35 T \text{ €})$
Bieter 2	38.000 EUR p.a.	$1,25 = \left(\frac{5}{47 T \text{ €} - 35 T \text{ €}} \right) * (38 T \text{ €} - 35 T \text{ €})$
Bieter 3	47.000 EUR p.a.	$5,00 = \left(\frac{5}{47 T \text{ €} - 35 T \text{ €}} \right) * (47 T \text{ €} - 35 T \text{ €})$

6. Unklarheiten in den Unterlagen

Enthält diese Verfahrensunterlage inkl. seiner Anlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, die die Angebotslegung erschweren oder die spätere Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Bieter die Ausloberin gemäß Ziffer 1.1 umgehend darauf per Telefax oder per E-Mail hinzuweisen. Weiterhin hat der Bewerber die Ausloberin gemäß Ziffer 1.1 in gleicher Form unverzüglich auf eventuell bestehende Widersprüche dieser Verfahrensunterlage inkl. seiner Anlagen mit der EU-Bekanntmachung aufmerksam zu machen.

7. Informationen

Nach Auswertung der Angebote wird die Ausloberin den nicht berücksichtigten Bietern eine entsprechende schriftliche Mitteilung machen und sie auf Wunsch über die Gründe für die Nicht-Berücksichtigung informieren, soweit dies in der entsprechenden Angebotsphase aus Gründen des Verfahrensschutzes möglich ist. Vor der Vertragsunterzeichnung mit dem besten Bieter wird die Ausloberin den unterlegenen Bietern ihre Absicht unter Einhaltung einer 15-tägigen Stillhaltefrist mitteilen und sie über die Gründe für die Nicht-Berücksichtigung informieren.