



EUROPÄISCHE UNION

Veröffentlichung des Supplements zum Amtsblatt der Europäischen Union

2, rue Mercier, L-2985 Luxemburg

Fax (352) 29 29-42670

E-Mail: ojs@publications.europa.eu

Infos & Online-Formulare: <http://simap.europa.eu>

BAUKONZESSION

ABSCHNITT I: ÖFFENTLICHER AUFTRAGGEBER

I.1) NAME, ADRESSEN UND KONTAKTSTELLE(N)

Offizielle Bezeichnung:	Hansestadt Rostock, Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung	
Postanschrift:	Holbeinplatz 14	
Ort:	Rostock	Postleitzahl: D-18069
Land:	Deutschland	
Kontaktstelle(n):	Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Telefon: +49 381 3816100
Bearbeiter:	Herr Müller	
E-Mail:	ralph.mueller@rostock.de	Fax: +49 381 3816901

Internet-Adresse(n) *(falls zutreffend)*

Hauptadresse des Auftraggebers (*URL*): www.rostock.de

Adresse des Beschafferprofils (*URL*):

Weitere Auskünfte erteilen:

- ☐ die oben genannten Kontaktstellen
- ☒ andere Stellen: bitte Anhang A.I ausfüllen

Spezifische Unterlagen sind erhältlich bei:

- ☒ die oben genannten Kontaktstellen
- ☐ andere Stellen: bitte Anhang A.II ausfüllen

Anträge sind zu richten an:

- ☒ die oben genannten Kontaktstellen
- ☐ andere Stellen: bitte Anhang A.III ausfüllen

I.2) ART DES ÖFFENTLICHEN AUFTRAGGEBERS UND HAUPTTÄTIGKEIT(EN)

- | | |
|--|---|
| ☐ Ministerium oder sonstige zentral- oder bundesstaatliche Behörde einschließlich regionaler oder lokaler Unterabteilungen | ☒ Allgemeine öffentliche Verwaltung |
| ☐ Agentur/Behörde auf zentraler oder bundesstaatlicher Ebene | ☐ Verteidigung |
| ☒ Regional- oder Lokalbehörde | ☐ Öffentliche Sicherheit und Ordnung |
| ☐ Regionale oder lokale Agentur/Behörde | ☐ Umwelt |
| ☐ Einrichtung des öffentlichen Rechts | ☐ Wirtschaft und Finanzen |
| ☐ Europäische Institution-Agentur oder internationale Organisation | ☐ Gesundheit |
| ☐ Sonstiges | ☐ Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen |
- (bitte angeben):
- (bitte angeben):

ABSCHNITT II: AUFTRAGSGEGENSTAND

II.1) BESCHREIBUNG DER BAUKONZESSION

II.1.1) Bezeichnung des Auftrags durch den öffentlichen Auftraggeber

Entwicklung und Betreibung eines Ostsee - Ferienzentrums

II.1.2) Art des Bauauftrags und Ort der Ausführung

- | | |
|---|---------------------------|
| ☐ Ausführung | Hauptausführungsort |
| ☐ Planung und Ausführung | Rostock - Markgrafenheide |
| ☒ Erbringung einer Bauleistung, gleichgültig mit welchen Mitteln, gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen | NUTS-Code DE803 |

II.1.3) Kurze Beschreibung des Auftrags

II.1.3) Kurze Beschreibung des Auftrags

Gegenstand des Verfahrens ist die Entwicklung und Betreibung eines Ferienzentrums an der Ostsee mit dem Ziel der ganzjährigen Nutzung auf der Grundlage einer Erbbaurechtsvergabe. Das kommunale Grundstück befindet sich im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock, östlich der Warnowmündung, in der Ortslage Markgrafenheide. Das ca. 75.000 m² große Grundstück liegt hier im unmittelbaren Ostseeküstenbereich (min. Abstand zur Ostsee ca. 50 m, max. Abstand ca. 450 m) und ist umgeben von einem Waldgebiet.

Das Grundstück liegt in einem Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung und ist zu 2/3 bebaut. Das restliche Drittel wurde bisher als Freifläche für Spiel- und Sportzwecke genutzt. Auf der bebauten Fläche befinden sich 5 Gästehäuser mit 142 Zimmern, 33 Bungalows mit je 4 Zimmern sowie Versorgungseinrichtungen (Heizhaus, Werkstatt, Garagen, Küche, Restaurant, Sanitärgebäude etc.) Die bisherige Bettenkapazität lag bei ca. 1000 Betten, davon befanden sich ca. 450 Betten in den ganzjährig nutzbaren Gästehäusern. Der vorhandene Gebäudebestand ist sanierungsbedürftig. Die Liegenschaft wurde bisher überwiegend als Erholungseinrichtung für Kinder und Jugendliche genutzt. Da der Bedarf für Erholungseinrichtungen der unteren und mittleren Preisklasse für Kinder, Jugendliche, Familien und Gruppen in der Ortslage Markgrafenheide auch weiterhin gesehen wird, soll an dieser Zielgruppe festgehalten werden. Zur Umsetzung dieser Nutzung wurden bereits Gespräche mit dem Deutschen Jugendherbergswerk (DJH) geführt. Das DJH hat Interesse bekundet, als Betreiber des Objektes zu agieren. Dies könnte seitens des DJH über einen langfristigen Mietvertrag (10 bis 30 Jahre) erfolgen. Für Gespräche steht das DJH zur Verfügung.

Das Ostsee-Ferienzentrum liegt innerhalb eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes.

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Bestandsfestschreibung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Es liegt in einem Bereich, für den die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist. Das abschließende Baurecht wird daher erst im laufenden Verfahren geschaffen.

Bei einer Neubebauung steht eine nutzbare Fläche von ca. 46.000 m² zur Verfügung, wobei von einer lockeren Bebauung in durchschnittlich 2-geschossiger, offener oder geschlossener Bauweise ausgegangen werden kann. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Küstenbereich, in einem hochsensiblen Landschaftsraum müssen bei der Neubebauung Belange des Naturschutzes, des Küstenschutzes sowie der einzuhaltende Waldabstand Berücksichtigung finden.

Ausführlichere Informationen sind im Exposé zum Ostsee-Ferienzentrum, welches im Internet unter http://www.rostock.de/Internet/stadtverwaltung/_images/aus/expose.pdf veröffentlicht wurde, zu finden.

II.1.4) Gemeinsames Vokabular für öffentliche Aufträge (CPV)

	Hauptteil	Zusatzteil(<i>falls zutreffend</i>)
Hauptgegenstand	45000000	
Ergänzende Gegenstände	70321000	

II.2) MENGE ODER UMFANG DES AUFTRAGS

II.2.1) Gesamtmenge bzw. -umfang (einschließlich aller Lose und Optionen, falls zutreffend)

Grundstücksgröße: ca. 75.000 m², bei Neubebauung: nutzbare Fläche ca. 46.000 m², durchschnittlich 2-geschossige Bebauung.

Geschätzter Wert bei Sanierung des Altbestandes: ca. 9,8 MIO EUR

Geschätzter Wert bei Neubebauung des Grundstückes unter Ansatz einer mittleren Ausstattung: ca. 28,4 Mio. EUR

Falls bekannt: geschätzter Wert ohne MwSt. (falls zutreffend; in Zahlen):

Währung:

oder Spanne von

bis

Währung:

II.2.2) Mindestprozentsatz der Arbeiten, die an Dritte vergeben werden (falls zutreffend)

ABSCHNITT III: RECHTLICHE, WIRTSCHAFTLICHE, FINANZIELLE UND TECHNISCHE INFORMATIONEN

III.1) TEILNAHMEBEDINGUNGEN

III.1.1) Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen:

1. Selbstdarstellung des Bewerbers (u.a. Angaben zur Gesellschaftsstruktur) und sofern der Bewerber nur der Erwerber, nicht aber der Betreiber sein wird, auch Selbstdarstellung des Betreibers
2. Erklärung, ob und auf welche Weise der Bewerber wirtschaftlich mit Unternehmen verknüpft bzw. an anderen Unternehmen beteiligt ist
3. Erklärung, dass die in § 8 Nr. 5 Abs. 1 VOB/A genannten Ausschließungsgründe nicht vorliegen
4. aktueller beglaubigter Handelsregistrauszug (nicht älter als 3 Monate)

III.1.2) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen(falls zutreffend)

1. Angaben zum Gesamtumsatz der letzten 3 Geschäftsjahre, davon Umsätze im touristischen Bereich und im Baubereich mit Nachweis der Jahresabschlüsse
2. Angabe zu Übernachtungszahlen sowie zur Auslastung bereits vorhandener Objekte in den letzten 3 Jahren
3. aktuelle, allgemeine Bankauskunft über die wirtschaftliche Situation und das Zahlungsverhalten
4. Erklärung, dass kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet, beantragt oder mangels Masse abgewiesen wurde und sich der Erwerber/ Betreiber nicht in Liquidation befindet

III.1.3) Technische Leistungsfähigkeit

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen (*falls zutreffend*)
Nennung und Darstellung von Referenzen der wesentlichen mindestens in den letzten fünf Jahren erbrachten Leistungen, die mit den hier zu erbringenden Leistungen strukturell vergleichbar sind.

ABSCHNITT IV: VERFAHREN

IV.1) ZUSCHLAGSKRITERIEN

Aus der Rangfolge ist keine Wertigkeit abzuleiten

1. architektonische und städtebauliche Qualität

Variante 1: Nachnutzung des Bestandes

- Funktionskonzept (Optimierung der inneren Erschließung, Einfügen in Umgebung/ städtebaul. Idee/ Leitbild)
- Architektur (Erhaltung aus dem Raum, Baumaterialien, Dimension und Gliederung der Baukörper)
- Umsetzung der städtebaul. Kennziffern (GRZ und Geschossigkeit)

Variante 2: Abriss Kernbereich/ Nachnutzung Bestand

- Funktionskonzept (Optimierung der inneren Erschließung, Einfügen in Umgebung/ städtebaul. Idee/ Leitbild)
- Architektur (Erhaltung aus dem Raum, Baumaterialien, Dimension und Gliederung der Baukörper)
- Umsetzung der städtebaul. Kennziffern (GRZ und Geschossigkeit)

Variante 3: kompl. Abriss / Neuerrichtung lt. B-Planentwurf

- Funktionskonzept (Optimierung der inneren Erschließung, Einfügen in Umgebung/ städtebaul. Idee/ Leitbild)
- Architektur (Erhaltung aus dem Raum, Baumaterialien, Dimension und Gliederung der Baukörper)
- Umsetzung der städtebaul. Kennziffern (GRZ und Geschossigkeit)

2. Nutzungskonzept und deren nachhaltigen Besicherung

Variante 1: Abschluss EBR- Vertrag mit Nutzungszweck
Kinder/Jugendliche/Familien und Gruppen
im unteren/ mittleren Preisniveau,
Nachweis langfristiger Betreibervertrag

Variante 2: Abschluss EBR- Vertrag mit Nutzungszweck
Kinder/ Jugendliche/ Familien und Gruppen im unteren / mittleren
Preisniveau,
Nachweis unbefristeter Betreibervertrag

Variante 3: Abschluss EBR- Vertrag mit Nutzungszweck „Ferienhausgebiet“

3. Beginn der Betreuung des Ferienzentrums

Variante 1: Nachnutzung des Bestandes

- bis zu einem halben Jahr ab Übergabe des Grundstückes
- bis zu einem Jahr ab Übergabe des Grundstückes
- länger als 1 Jahr ab Übergabe des Grundstückes

Variante 2: Abriss Kernbereich / Nachnutzung Bestand

- bis zu einem Jahr ab Übergabe und Baurecht des Grundstückes
- bis zu 2 Jahren ab Übergabe und Baurecht des Grundstückes
- länger als 2 Jahre ab Übergabe und Baurecht

Variante 3: kompl. Abriss / Neuerrichtung lt. B-Planentwurf

- bis zu 2 Jahren ab Übergabe und Baurecht des Grundstückes
- bis zu 3 Jahren ab Übergabe und Baurecht des Grundstückes
- länger als 3 Jahre ab Übergabe und Baurecht

4. Finanzierungsnachweis für EBZ bzw. Kaufpreis für Bebauung und deren Besicherung

Variante 1: durch Zahlungs- und Fertigstellungsbürgschaft

Variante 2: durch verbindliche Finanzierungsbestätigung

Variante 3: durch unverbindliche Finanzierungsbestätigung

5. Energiekonzept zur Nutzung regenerativer Energien in den Bereichen Strom und Wärme. Angestrebt werden mindestens 20% Regenerativenergieanteil am Jahresenergiebedarf.

IV.2) VERWALTUNGSGEPLÄNE

IV.2.1) Aktenzeichen beim öffentlichen Auftraggeber (falls zutreffend)

61.31.10 Ostsee - Ferienzentrum

IV.2.2) Schlusstermin für die Einreichung der Bewerbungen

Tag: 31/03/2009 (TT/MM/JJJJ)

Uhrzeit: 12:00

IV.2.3) Sprache(n), in der (denen) die Anträge abgefasst sein können

☐ ES ☐ CS ☐ DA ☒ DE ☐ ET ☐ EL ☐ EN ☐ FR ☐ IT ☐ LV ☐ LT ☐ HU ☐ MT ☐ NL ☐ PL ☐ PT ☐ SK ☐ SL ☐ FI ☐ SV

andere Stellen:

ABSCHNITT VI: ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

VI.1) AUFTRAG IN VERBINDUNG MIT EINEM VORHABEN UND/ODER PROGRAMM, DAS AUS GEMEINSCHAFTSMITTELN FINANZIERT WIRD

- ☐ Ja
☒ Nein

Wenn ja, geben Sie an, um welche Vorhaben und/oder Programme es sich handelt

VI.2) SONSTIGE INFORMATIONEN *(falls zutreffend)*

Punkt VI.2) Sonstige Informationen

Die Ausschreibung erfolgt in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren nach öffentlicher Vergabebekanntmachung gemäß § 3a Nr. 1d, Nr. 5c VOB/A mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Das Verfahren wird stufenweise durchgeführt. In der ersten Stufe werden die Teilnehmer ermittelt, die anschließend zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

Es ist geplant, 3 bis 5 Teilnehmer aufzufordern.

Sollten sich mehr Teilnehmer bewerben, werden die Bewerber anhand nachfolgender Kriterien ausgewählt:

- a) Gesamtumsatz der letzten 3 Geschäftsjahre 40%
 - davon aa) im touristischen Bereich 60%
 - ab) im Baubereich 40%
- b) Gesamtmenge der Übernachtungen in den letzten 3 Jahren 20%
- c) Referenzen der letzten 5 Jahre 40%
 - davon ca) im touristischen Bereich 60%
 - cb) im Baubereich 40%

Bewerbergemeinschaften müssen die unter Ziff. III. 1 geforderten Nachweise für jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft vorlegen.

Wenn sich ein Bewerber zum Nachweis seiner technischen und/oder finanziellen Leistungsfähigkeit auf Drittunternehmen (z.B. Finanzierungspartner) stützen will, muss er nachweisen, dass ihm die technische bzw. wirtschaftliche/ finanzielle Leistungsfähigkeit des Drittunternehmens für die Auftragsausübung auch tatsächlich in geeigneter Weise zur Verfügung steht.

Die Teilnahmeanträge sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „NICHT ÖFFNEN – Teilnahmeantrag Entwicklung und Betreuung Ostsee-Ferienzentrum“ bei der unter Ziff. I.1 genannten Stelle einzureichen. Für eine Fristwahrung kommt es auf den Eingang beim Auftraggeber an. E-Mails oder Fax-Schreiben sind nicht zulässig.

Die weiteren Informationen zu dem Projekt erhalten die Bewerber mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe. Im Ergebnis des Teilnahmewettbewerbes bzw. der Eignungsprüfung sollen maximal 5 Bieter zu Verhandlungen aufgefordert werden. Der Ablauf der Verhandlung erfolgt nach dem strukturierten Verhandlungsverfahren, d.h. es ist eine Abschtichung der Bieter nach der ersten Verhandlungsrunde beabsichtigt. Ein Anspruch auf Vertragsschluss besteht nicht. Der Zuschlag steht unter Gremienvorbehalten, insbesondere der Zustimmung zur Vergabe eines Erbbaurechts durch die Gremien der Hansestadt Rostock und ggf. der Genehmigung der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde. Kosten für die Ausarbeitung der Angebote sowie für die Teilnahme an den Verhandlungen werden nicht erstattet. Die Vergabestelle behält sich vor, das Vergabeverfahren -aus welchen Gründen auch immer- in jeder Phase des Verfahrens abubrechen.

VI.3) RECHTSBEHELFSVERFAHREN/NACHPRÜFungsverfahren

VI.3.1) Zuständige Stelle für Nachprüfungsverfahren

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammern bei dem Wirtschaftsministerium Mecklenburg Vorpommern

Postanschrift: Johannes - Stelling - Str. 14

Ort: Schwerin Postleitzahl: 19053
Land: Deutschland
E-Mail: vergabekammer@wm.mv-regierung.de Telefon: +49 (0) 385-588-5814
Fax: +49 (0) 385-588-5847
Internet-Adresse www.wm.mv-regierung.de
(URL):

Zuständige Stelle für Schlichtungsverfahren *(falls zutreffend)*

Offizielle Bezeichnung:

Postanschrift:

Ort: Postleitzahl:
Land:
E-Mail: Telefon:
Fax:
Internet-Adresse
(URL):

VI.3.2) Einlegung von Rechtsbehelfen *(bitte Abschnitt VI.3.2 ODER ggf. Abschnitt VI.3.3 ausfüllen)*

Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen:

VI.3.3) Stelle, bei der Auskünfte über die Einlegung von Rechtsbehelfen erhältlich sind

Offizielle Bezeichnung:

Postanschrift:

Ort:

Postleitzahl:

Land:

E-Mail:

Telefon:

Fax:

Internet-Adresse
(URL):

VI.4) TAG DER ABSENDUNG DIESER BEKANNTMACHUNG:

Das Datum der Absendung wird automatisch aktualisiert, sobald die Bekanntmachung zur Veröffentlichung eingereicht wird

ANHANG A

SONSTIGE ADRESSEN UND KONTAKTSTELLEN

I) ADRESSEN UND KONTAKTSTELLEN, BEI DENEN NÄHERE AUSKÜNFTE ERHÄLTlich SIND

Offizielle Bezeichnung: Hansestadt Rostock, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Postanschrift: Holbeinplatz 14
Ort: Rostock Postleitzahl: D-18069
Land: Deutschland
Kontaktstelle(n): Kataster-, Vermessungs und Liegenschaftsamt Telefon: +49 381 381 6290
Bearbeiter: Herrn Kiefer
E-Mail: andre.kiefer@rostock.de Fax: +49 381 3816470
Internet-Adresse (URL):

II) ADRESSEN UND KONTAKTSTELLEN, BEI DENEN SPEZIFISCHE UNTERLAGEN ERHÄLTlich SIND

Offizielle Bezeichnung:
Postanschrift:
Ort: Postleitzahl:
Land:
Kontaktstelle(n): Telefon:
Bearbeiter:
E-Mail: Fax:
Internet-Adresse (URL):

III) ADRESSEN UND KONTAKTSTELLEN, AN DIE DIE ANTRÄGE ZU RICHTEN SIND

Offizielle Bezeichnung:
Postanschrift:
Ort: Postleitzahl:
Land:
Kontaktstelle(n): Telefon:
Bearbeiter:
E-Mail: Fax:
Internet-Adresse (URL):