



**BIG** Bundes  
Immobilien  
Gesellschaft

## **EINLAGE 1.1**

# **AUFFORDERUNG ZUR ABGABE EINES TEILNAHMEANTRAGES**

## **VERHANDLUNGSVERFAHREN** mit vorheriger Bekanntmachung

für die

## **GENERALPLANERSUCHE**

**Wollzeile 1-3 (gemischt genutztes Objekt)  
Generalsanierung mit anschließender Neuvermietung  
1010 Wien, Wollzeile 1-3**

Auftraggeber:  
**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.**  
1031 Wien, Hintere Zollamtsstrasse 1

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PROJEKTINFORMATION</b> .....	<b>3</b>
<b>2. VERGABEVERFAHREN UND VERFAHRENSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1. Allgemeines .....	6
2.2. Termine .....	7
2.3. Teilnahmeunterlagen (1. Stufe): .....	7
<b>3. ART DES AUFTRAGES / LEISTUNGSUMFANG</b> .....	<b>8</b>
<b>4. TEILNAHMEBERECHTIGUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1. Bewerbergemeinschaften .....	9
4.2. Selbstverpflichtung.....	9
<b>5. SUBUNTERNEHMER</b> .....	<b>9</b>
<b>6. EIGNUNGSNACHWEISE</b> .....	<b>10</b>
6.1. Nachweis der Befugnis gem. § 71 BverG .....	10
6.2. Nachweis der allgemeinen beruflichen Zuverlässigkeit gem. § 72 iVm § 68 Abs. 1 BVerG10	
6.3. Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gem. § 74 BVerG .....	11
<b>7. AUSWAHLVERFAHREN, BEWERTUNGSKOMMISSION</b> .....	<b>12</b>
<b>8. ZWINGEND ZU VERWENDENDE FORMBLÄTTER</b> .....	<b>12</b>
<b>9. EINREICHEN DER TEILNAHMEANTRÄGE</b> .....	<b>13</b>
<b>10. AUSWAHLKRITERIEN</b> .....	<b>13</b>
10.1. Referenzen .....	13
10.2. Konzept und Darstellung Regelgeschoß M 1:200 .....	16
<b>11. SONSTIGES</b> .....	<b>16</b>
11.1. Zuständige Vergabekontrollbehörde .....	16
11.2. Vertraulichkeit und Urheberrecht.....	16
<b>12. EINLADUNG ZUR ANBOTSLEGUNG</b> .....	<b>17</b>

# 1. PROJEKTINFORMATION

Das gegenständliche Objekt, bestehend aus den Häusern Wollzeile 1-3 (Ecke Rotenturmstraße), liegt an prominenter Stelle im Zentrum Wiens, nur rd. 200m vom Dom entfernt, vis-a-vis des erzbischöflichen Palais.

Beide Häuser wurden ca. 1845 errichtet und sind - soweit ohne nähere detaillierte Untersuchungen beurteilbar - in einem guten baulichen Zustand.

Das Haus Nr. 1 wurde im Jahr 1907 unter starken Eingriffen zu einem Bankgebäude umgebaut. Dabei wurde der zentrale Hof mit einem ca. 200m<sup>2</sup> großen Zubau mit Glasdach überbaut und in den Obergeschossen Trennwände ausgewechselt. Im Erdgeschoß wurde die Eingangszone mit Marmor gestaltet. Diese Ausgestaltung würde bei einer Adaptierung abubrechen sein, wobei dies noch nicht mit dem Bundesdenkmalamt letztgültig abgestimmt ist jedoch vorab positiv kommentiert wurde. Fenster und Fassade wurden vor ca. 10 Jahren saniert. Die Geschoßdecken sind Tram-Traversendecken an der Straßenfront und teilweise Gewölbe in der Hofzone. Das Dachgeschoß wurde in den Achtziger Jahren ausgebaut.

Im Haus Nr. 3 wurden nach dem 2. Weltkrieg die obersten zwei Geschoße nach einem Bombentreffer in Stahlbeton neu aufgebaut. Der Innenhof hat neue Fenster aus dieser Zeit erhalten und ist aufgrund der Baumassnahmen nach dem Krieg insgesamt unattraktiv.

Bis auf zwei Lokale (Pizzeria Da Bizi und Nordsee) die im Erdgeschoß, Haus 1 im Trakt Richtung Rotenturmstrasse vermietet sind, ist das Haus während der Generalsanierung bestandsfrei. In den Lokalen sind keine baulichen Maßnahmen geplant, der laufende Betrieb beider Lokale ist zu gewährleisten.

Im Erdgeschoß befindet sich eine grundsätzlich nicht kündbare Mietfläche des Wirtschafts- u. Sozialwissenschaftlichen Rechenzentrums Wien, BMUKK (= EDV-Firma Europäischer Computerführerschein). Als Ersatzmietfläche wird dem Mieter BMUKK, nach erfolgter Generalsanierung, das gesamte 1. OG. zur Verfügung gestellt.

Zu beachten ist, dass zwischen Haus 1 und Haus 3 ein Niveauunterschied besteht, der bereits im Erdgeschoß auftritt und sich vom zweiten Geschoß von 3 bis 6 Stufen im obersten Geschoß erhöht.

Die Haustechnik ist bei einer Generaladaptierung zu 100% auszutauschen.

## Mieter:

Da bis Baubeginn zum überwiegenden Teil noch nicht bekannt ist, wer die zukünftigen Mieter sein werden, und welche Flächen von diesen gemietet werden, ist folgender Ablauf vorgesehen:

Die Mieter, die bereits in der Vorentwurfsphase den Mietvertrag abgeschlossen haben, dürfen Ihre Nutzungsanforderungen und Sonderwünsche, sofern sie den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, und mit Zustimmung der BIG, in die Planung einfließen lassen.

Bei Mietern, die Verträge zu einem späteren Zeitpunkt abschließen, verringert sich die Möglichkeit der Nutzungsanforderungen und Sonderwünsche entsprechend.

Um den komplexen Bauablauf durch spätere Mieter nicht zu stören, soll der Basisausbau inkl. Nasszellen fertig gestellt werden, sodass kleinere Adaptierungen nach Mieterwünschen danach ausgeführt werden können.

Die Abwicklung von Sonderwünschen wird ein Bestandteil der Planung und Bauausführung sein.

### **Verwertungsstudie:**

Für die geplante Verwertung des Gebäudes wurde seitens der BIG eine Studie in Auftrag gegeben. Das Haus wurde mit Schwerpunkt auf Büro- und Geschäftsnutzung ausgelegt. Eine Mischnutzung Wohnungen und Büros wird nicht angestrebt. Die Gestaltung der beiden Häuser wird nicht verändert. Alle architektonischen Eingriffe sollen auf den Bestand Rücksicht nehmen. Die Teilung gemäß Erdgeschoßstudie gilt als Vorgabe, und soll in dieser Gestaltung ins Gesamtkonzept einfließen.

Die Studie vom Erdgeschoß sowie die Bestandspläne liegen bei.

### **Vermietungskonzept:**

Um auf Mieterwünsche bezüglich der Raumeinteilung eingehen zu können, wird als Mindestfertigstellungsgrad für die Bürogeschoße die Nassgruppen, die Haustechnik und die massiven Wände mit dem Unterboden hergestellt. Leichtbauwände auf der Hofseite und Bodenbelag sowie zugeordnete E-Installation können danach ergänzt werden.

Die Geschäfte werden als Edelmetallbau mit fertigen Auslagen und einheitlichen Eingängen sowie Haustechnikzuleitungen bis zur Mitobjektgrenze fertig gestellt. Die Energiezählung erfolgt getrennt und ist auf die effektiven Mietflächen abzustimmen.

### **Erdgeschoß:**

Das Erdgeschoß ist als Geschäftzone sowie Gastronomie mit Passagenverbindung konzipiert, und die Teilung soll gemäß Skizze ausgeführt werden. Der Durchgang durch das Haus 3 wird als Fußgängerpassage mit Geschäften geöffnet und längs der Wollzeile mit einer mittig durch das Haus Wollzeile 1 gelegten Passage T-förmig mit dem Haupteingang Haus 1 verbunden. Die Geschäfte werden auch zur Passage hin orientiert und zum Gebäudeinneren geöffnet.

Das Gebäude ist bis auf zwei Lokale (Pizzeria Da Bizi und Nordsee) im Erdgeschoß, während der Generalsanierung bestandsfrei. In den Lokalen sind keine baulichen Maßnahmen geplant, der laufende Betrieb beider Lokale ist zu gewährleisten.

### **1.Stock:**

Die gesamten Flächen des 1. Stocks sind für den Bestandsmieter (Wirtschafts- u. Sozialwissenschaftliches Rechenzentrum Wien, BMBWK, derzeit in Teilen des EG. und 1. Stock untergebracht) vorgesehen, und werden nach Fertigstellung der Generalsanierung wieder an den Mieter übergeben. Während der Bauphase bis zur Übergabe wird der Mieter in einem Ersatzquartier untergebracht.

### **2., 3. und 4. Stock:**

Die Stockwerke 2, 3, und 4, sind auf Teilungsmöglichkeiten der Büronutzung zu planen. Die Vermietung kleiner Einheiten bis hin zur Gesamtvermietung eines Stockwerkes an einen Mieter muss möglich sein.

Zusätzliche Belastungen durch dichtbestückte Archive sind zu vermeiden.

### **Dachgeschoß:**

Das komplette Dachgeschoß ist ebenfalls als eine Mieteinheit zu betrachten, wobei der Rohdachboden im Haus 3 in Leichtbauweise ausgebaut werden soll (keine Wohnungen).

### **Ausbau:**

Es wird ein moderner Ausbau eines Altbaubüros mit moderner, robuster Haustechnik angestrebt.

Die gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf Brandschutz, Barrierefreiheit und Fluchtwege sind zu erreichen.

Die Stiegenhäuser erhalten neue Lifte und es werden von dort aus neue Zugänge zu den Büros geschaffen.

Alle Büros werden mit Nassgruppen (voll eingerichtet) und Teeküchen (ohne Ausstattung, nur Anschlüsse) sowie LAN-Räumen ausgestattet

Große Büroverbände erhalten einen LAN-Raum der optional gekühlt wird.

Alle gangseitigen Trennwände von Aufenthaltsräumen wie Büros, Besprechungszimmer und Teeküchen in der Hofzone des Haus 1 sollen als Glaswände, bzw. bei hohen Räumen als Gipskartonwände mit Glasöffnungen ausgeführt werden.

Gut erhaltene und ins Konzept passende Füllungstüren werden belassen. Sonstige Füllungstüren sollen gegen 230 cm hohe einflügelige, glatte Türen getauscht werden. Ausführung der Parkettböden als Fischgrätparkett auf Blindboden genagelt oder alternativ auf Spanplatte geklebt.

Die Kastenfenster werden tischlermäßig überarbeitet, lackiert und belassen.

### **Haustechnik:**

Die gesamte Haustechnik muss erneuert werden. Die Haustechnikräume sind im Keller situiert.

Das gesamte Objekt wird mit Fernwärme versorgt. Im Keller befindet sich der Umformerraum.

In den Büros ist Heizen und Kühlen über Vierleiterfancoils geplant.

Am Dach werden die Rückkühler als technische Aufbauten im Freien installiert. Die Unterkonstruktion und Einbindung dafür ist im Bestand vorhanden.

Die Brandabschnitte sind neu zu bilden.

Von Bodendosen wurde abgesehen, da diese im Bodenaufbau nicht haltbar sind und zusätzliche Trassen in der Beschüttung vorgesehen werden müssen.

Be und Entlüftung:

Auf eine Lüftung in den Büros wird aufgrund der Folgekosten für den Durchstich der hofseitigen Gewölbe völlig verzichtet. Außenliegende Räume erhalten generell keine mechanische Belüftung. Mechanische Be-, und Entlüftung der Nassgruppen, Shops und Gastronomiebereiche.

## 2. VERGABEVERFAHREN und VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

### 2.1. Allgemeines

- Auftraggeber: Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1
- Vergebende Stelle: Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
Planen und Bauen Wien  
1031 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1  
Fax +43 5 0244 - 4732  
E-Mail dieter.steiner@big.at
- Ansprechstelle im Vergabeverfahren: Arch. Dipl. Ing. Dr. Rainer Mayerhofer  
A-1040 Wien, Frankenberggasse 5/7  
Tel: +43-1-503 36 47  
Fax: +43-1-505 45 08  
Email: mayerhofer@arge-projekte.at
- Bauvorhaben: **Wollzeile 1-3 (gemischt genutztes Objekt)**  
**Generalsanierung mit anschließender Neuvermietung**
- Ort: **Wollzeile 1-3.**  
**1030 Wien**
- Verfahrensgegenstand: **Generalplanerleistungen**  
Die Örtliche Bauaufsicht ist nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens.
- Vergaberechtliche Grundlagen: Bundesvergabegesetz 2006 (BVerG 2006) und dazu ergangene Verordnungen
- Art des Auftrages: Dienstleistungsauftrag  
Die Vergabe der Leistungen erfolgt gemäß § 80 Abs. 1 BVerG 2006 im  
 Oberschwellenbereich  
 Unterschwellenbereich
- Art des Vergabeverfahrens: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung

## **Prüfvermerk der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland**

Als am Verfahrensstandort zuständige Berufsvertretung hat die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland die Auslobungsunterlagen hinsichtlich der Wahrung der Berufsinteressen der TeilnehmerInnen überprüft. Mit Schreiben vom 25.04.2008 hat die Kammer ihre Kooperation mit der Auftraggeberin durch Bekanntgabe der Verfahrensnummer WNB 08/11 bekundet und PreisrichterInnen nominiert.

### **2.2. Termine**

Die Termine für das Vergabeverfahren und den Verfahrensablauf stellen sich wie folgt dar:

Abgabe der Teilnahmeanträge	gemäß Pkt. 9
Die Prüfung der Teilnahmeanträge erfolgt voraussichtlich in	KW 24 und 25
Die Einladung an die ausgewählten Bewerber und die Versendung der Unterlagen für die 2. Stufe erfolgt voraussichtlich in	KW 26

### **2.3. Teilnahmeunterlagen (1. Stufe):**

Einlage 1.1\_ Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrages

Einlage 1.2\_ Teilnahmeantrag

Einlage 1.3\_ Nachweis Projektreferenz \*

Einlage 1.4\_ Nachweis Umsatz Planer-Leistungen \*

Einlage 1.5\_ Regelgeschoss

Sonstiges:

Anmerkung: \* = **gemeinsam mit dem Teilnahmeantrag (Einlage 1.2) - allenfalls samt weiteren erforderlichen Unterlagen - abzugeben**

### 3. ART DES AUFTRAGES / LEISTUNGSUMFANG

Im Leistungsumfang sind sämtliche Generalplanunerleistungen, die zum Gelingen des Projektes erforderlich sind, enthalten.

Der Leistungsumfang des zu beauftragenden Generalplaners entspricht dem Leistungsbild des in der 2. Stufe dieses Vergabeverfahrens beiliegenden Vertrages.

Es ist beabsichtigt jenen Teilnehmer, der den Zuschlag als Generalplaner erhält, mit den Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlage und Künstlerische Oberleitung sowie der Technischen und Geschäftlichen Oberleitung und der Kostenberechnungsgrundlage, Bestandsplanung, den Brandschutzplänen und dem Raumbuch zu beauftragen.

Nicht Teil des gegenständlichen Leistungsumfanges ist die Örtliche Bauaufsicht (sowohl für die baulichen Maßnahmen als auch für die haustechnischen Gewerke). Der diesbezügliche Auftragnehmer wird in einem gesonderten Vergabeverfahren ermittelt.

Der Realisierungsablauf ist dahin gehend angedacht, dass sofort nach Abschluss des Vergabeverfahrens mit der eigentlichen Projektrealisierung begonnen werden soll.

Nach einer abschließenden Verifizierung der Nutzervorgaben im Hinblick auf die angestrebte Kostenobergrenze und den beabsichtigten Terminrahmen, sind die Projektphasen von Projektvorbereitung bis Projektabschluss dahin gehend zu steuern, dass eine **Gesamtfertigstellung 2010** erfolgen kann.

Die **Kostenobergrenze für die Baukosten lt. Ö-Norm B 1801-1** (Kostenbereiche 1 bis 6, jedoch ausgenommen 5) beträgt **10,5 Mio. EUR exkl. Ust.**

### 4. TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind:

- Österreichische Architekten, Zivilingenieure für Hochbau und ZT-Gesellschaften mit aufrechter Befugnis bzw. Planungsbefugte gemäß EWR-Architekten-Verordnung und EWR-Ingenieurkonsulenten-Verordnung in der geltenden Fassung sowie Staatsangehörige der Schweiz mit einer Planungsberechtigung gemäß EWR-Architektenverordnung (EWR-ArchV, BGBl 1995/694) und EWR-Ingenieurkonsulentenverordnung (EWR-Ing-KonsV, BGBl 1995/695) in der geltenden Fassung.
- Natürliche Personen, die Staatsangehörige einer Vertragspartei des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum sowie der Schweiz sind und eine sonstige Planungsberechtigung zur selbständigen Planung des Wettbewerbsgegenstandes besitzen.
- Juristische Personen im vorgenannten Sinne, sofern deren satzungsmäßiger Gesellschaftsbereich auf Planungsleistungen ausgerichtet ist und der Planungsaufgabe entspricht und einer der vertretungsbefugten Geschäftsführer die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt.

Die Teilnahmeberechtigung muss zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrages und Angebots aufrecht sein.

Bei Bewerbergemeinschaften müssen alle Mitglieder die Teilnahmeberechtigung besitzen.

Bei juristischen Personen muss wenigstens ein Organ der Geschäftsleitung die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen.

Hingewiesen wird darauf, dass aufgrund der Offenlegung aller bisherigen Vorarbeiten auch damit bisher betraute Konsulenten zur Teilnahme am gegenständlichen Vergabeverfahren ausdrücklich zugelassen werden.



Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

#### 4.1. Bewerbergemeinschaften

Teilnahmeanträge von Bewerbergemeinschaften finden nur Berücksichtigung, wenn diese mit der Bewerbung übergeben werden und folgenden Inhalt aufweisen (siehe Teilnahmeantrag, Einlage 1.2):

- die verbindliche Erklärung, dass sie im Auftragsfall die Leistung als Arbeitsgemeinschaft erbringen
- ein Verzeichnis der Mitglieder der Gemeinschaft mit Bezeichnung des bevollmächtigten Vertreters
- eine von allen Mitgliedern rechtsverbindliche Erklärung, dass:
  - der bevollmächtigte Vertreter die im Verzeichnis angeführten Mitglieder gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich vertritt,
  - der bevollmächtigte Vertreter berechtigt ist, mit uneingeschränkter Wirkung für jedes Mitglied Zahlung anzunehmen und
  - alle Mitglieder für die Vertragserfüllung als Gesamtschuldner solidarisch haften.

Die Mehrfachbeteiligung eines Bewerbers bzw. Bieters, sei es als Einzelbewerber bzw. -bieter und Mitglied einer Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft oder an mehreren Bewerber- bzw. Bietergemeinschaften in diesem Verfahren ist unzulässig und führt zum Ausschluss des betreffenden Bewerbers bzw. Bieters sowie sämtlicher Bewerber bzw. Bietergemeinschaften, an denen der Bewerber bzw. Bieter beteiligt ist, vom Vergabeverfahren.

#### 4.2. Selbstverpflichtung

Die Bewerber verpflichten sich, im Falle einer Auswahl, am Verhandlungsverfahren teilzunehmen und der Aufforderung zur Angebotsabgabe Folge zu leisten.

### 5. SUBUNTERNEHMER

Die Weitergabe des gesamten Auftrages an Subunternehmer ist unzulässig. Die Weitergabe von Teilen der Leistung ist überdies nur insoweit zulässig, als der Subunternehmer die für die Ausführung seines Teiles erforderliche Befugnis, technische, finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie die berufliche Zuverlässigkeit besitzt.

Der Bewerber muss im Teilnahmeantrag (siehe Punkt 2. der Einlage 1.2) all jene Subunternehmer angeben, welche für den **Nachweis der eigenen Leistungsfähigkeit** des Bewerbers erforderlich sind. Diese Angaben umfassen die Unternehmensbezeichnung des Subunternehmers, den Einsatzbereich und den Wert der Subunternehmerleistung in Prozent von Gesamtauftragswert sowie die Leistungsfähigkeit, auf die sich der Bewerber beruft (Einlage 1.2). Auf Aufforderung hat der Bewerber den Nachweis zu erbringen, dass der jeweilige Subunternehmer dem Bewerber die erforderlichen Mittel tatsächlich zur Verfügung stellt (bei Substitution der technischen Leistungsfähigkeit) bzw. dass eine solidarische Haftung des Subunternehmers gegenüber dem Auftraggeber besteht (bei Substitution der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit).

## 6. EIGNUNGSNACHWEISE

Die Nachweise der zur Leistungserbringung erforderlichen Befugnis, der allgemeinen beruflichen Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit sind dem Teilnahmeantrag im Original oder in beglaubigter Abschrift beizulegen. Sofern im Sitzstaat des Unternehmers für derartige Nachweise ein zugelassenes Qualifikationssystem besteht, können Eignungsnachweise durch eine Bestätigung der jeweiligen Qualifikationsstelle im Original oder in beglaubigter Abschrift unter Angabe der Qualifikationsstelle, einem Nachweis Ihrer Zulassung, sowie Angaben über den genauen Umfang der geprüften und zertifizierten Kriterien ersetzt werden.

Für österreichische Bewerber gilt der Auftragnehmerkataster Österreich (ANKÖ) als Qualifikationssystem, wobei in diesem Fall eine aktuelle Bestätigung des ANKÖ über die Führung des Unternehmers in der Liste der, nach den Bestimmungen des BVergG 2006 für öffentliche Auftraggeber geeigneten Unternehmer geführt wird. Jene Nachweise, die der Bewerber dem Auftragnehmerkataster Österreich (ANKÖ) übergeben hat und von diesem ordnungsgemäß eingetragen wurden, müssen dem Auftraggeber nicht nochmals vorgelegt werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Bewerber- oder Bieterprüfung entsprechend aktuell sind. Die Verantwortung für die Aktualität trägt der Bewerber.

Vorbehaltlich § 70 Abs. 5 BVergG 2006 (Erfordernis unterschiedlicher Befugnisse in verschiedenen Fachrichtungen) sind bei Bewerbergemeinschaften diese Nachweise durch alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft beizubringen. Sofern auf Subunternehmer für die Erfüllung von Eignungskriterien zurückgegriffen wird, sind die Eignungsnachweise für diese Subunternehmer vorzulegen.

Die mit „Beibringung nach gesonderter Aufforderung“ gekennzeichneten Eignungsnachweise sind innerhalb von 7 Werktagen ab Aufforderung vorzulegen.

### 6.1. Nachweis der Befugnis gem. § 71 BVergG

- Aktuelle Abschrift des einschlägigen Berufs- oder Handelsregisters und des Firmenbuches des Herkunftslandes des Unternehmers oder die dort vorgesehene Bescheinigung oder eidesstattliche Erklärung: Für Bewerber, die in ihrem Herkunftsland zur Mitgliedschaft in einer beruflichen Interessenvereinigung verpflichtet sind, genügt neben dem Auszug aus dem Firmenbuch des Herkunftslandes des Unternehmers oder der stattdessen vorgesehenen Bescheinigung eine Bestätigung der Interessenvereinigung über den Bestand der Mitgliedschaft. Davon unberührt bleibt das allfällige Erfordernis einer Anerkennung oder Gleichhaltung gemäß den §§ 373 c und 373 d GewO 1994 BGBl. Nr.194, in der jeweils geltenden Fassung, oder einer Bestätigung gemäß § 1 Abs. 4 der EWR-Architektenverordnung, BGBl. Nr. 694/1995, in der jeweils geltenden Fassung, oder einer Bestätigung gemäß § 1 Abs 4 der EWR Ingenieurkonsulentenverordnung, BGBl. Nr. 695/1995, in der jeweils geltenden Fassung.

Die geforderten Nachweise dürfen nicht älter als drei Monate sein.

### 6.2. Nachweis der allgemeinen beruflichen Zuverlässigkeit gem. § 72 iVm § 68 Abs. 1 BVergG

- Aktueller Auszug aus einem Berufs- oder Handelsregister, dem Strafregister oder einer gleichwertigen Bescheinigung einer Gerichts- oder Verwaltungsbehörde des Herkunftslandes des Unternehmers (maximal drei Monate alt), aus dem/der hervorgeht, dass
  - keine rechtskräftige Verurteilung gegen die Unternehmer (einschließlich Verurteilungen nach dem Verbandsverantwortlichkeitsgesetz) oder – sofern

es sich um juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts, eingetragene Erwerbsgesellschaften oder Arbeitsgemeinschaften handelt – gegen in deren Geschäftsführung tätige physische Personen vorliegt, die einen der folgenden Tatbestände betrifft: Mitgliedschaft bei einer kriminellen Organisation, Bestechung, Betrug, Untreue, Geschenkkannahme, Förderungsmisbrauch oder Geldwäscherei bzw. einen entsprechenden Straftatbestand gemäß den Vorschriften des Landes in dem der Unternehmer seinen Sitz hat

- gegen sie kein Konkurs- bzw. Insolvenzverfahren, kein gerichtliches Ausgleichsverfahren, kein Vergleichsverfahren oder kein Zwangsausgleich eingeleitet oder die Eröffnung eines Konkursverfahrens nicht mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen wurde
- sie sich nicht in Liquidation befinden oder ihre gewerbliche Tätigkeit nicht einstellen oder nicht eingestellt haben
- gegen sie oder – sofern es sich um juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts, eingetragene Erwerbsgesellschaften oder Arbeitsgemeinschaften handelt – gegen physische Personen, die in der Geschäftsführung tätig sind, kein rechtskräftiges Urteil wegen eines Deliktes ergangen ist, das ihre berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.
- Vorlage des letztgültigen Kontoauszuges der zuständigen Sozialversicherungsanstalt (maximal drei Monate alt) oder der letztgültigen Lastschriftanzeige der zuständigen Finanzbehörde (maximal drei Monate alt) oder gleichwertiger Dokumente der zuständigen Behörden des Herkunftslandes, aus dem hervorgeht, dass
  - sie ihre Verpflichtungen zur Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge oder der Steuern und Abgaben in Österreich oder nach den Vorschriften des Landes, in dem sie niedergelassen sind, erfüllt haben.

### **6.3. Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gem. § 74 BVergG**

- Aktuelle Bankerklärung (Bonitätsauskunft)  
Der geforderte Nachweis darf nicht älter als drei Monate sein.
- Erklärung über den Umsatz der letzten drei Geschäftsjahre (oder für einen kürzeren Zeitraum, falls das Unternehmen noch nicht so lange besteht) bezüglich erbrachter Planerleistungen. Für die Erklärung ist ausschließlich das beiliegende Formblatt Umsatz Planerleistungen gem. Einlage 1.4 zu verwenden. Auf gesondertes Verlangen des Auftraggebers sind weiters Bilanzen für diesen Zeitraum vorzulegen.
- Angaben über die Anzahl der beschäftigten Dienstnehmer (aktueller SV – Auszug)  
Der geforderte Nachweis darf nicht älter als drei Monate sein.
- Erklärung über die solidarische Haftung von Subunternehmern gegenüber dem Auftraggeber, falls sich der Unternehmer zum Nachweis seiner finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auf die Kapazitäten von Subunternehmern stützt (vgl. Punkte 1.3. und 2. des Teilnahmeantrages)
- Falls sich der Unternehmer zum Nachweis seiner finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auf die Kapazitäten anderer Unternehmer stützt, den Nachweis, dass dem Unternehmer für die Ausführung des Auftrages die bei den anderen Unternehmern im erforderlichen Ausmaß nachgewiesenermaßen vorhandenen Mittel auch tatsächlich zur Verfügung stehen

- *Angaben über Unternehmensbeteiligungen (Beibringung nach gesonderter Aufforderung).*

## **7. AUSWAHLVERFAHREN, BEWERTUNGSKOMMISSION**

Die Auswahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe eingeladen werden, erfolgt nach dem hier beschriebenen Auswahlverfahren.

Aus den einlangenden Bewerbungen werden 3 Bewerber ausgewählt und zur Angebotsabgabe eingeladen. Würden sich aufgrund Punktegleichheit mehr als 3 Teilnehmer für die 2. Stufe ergeben, werden alle diese Teilnehmer in die 2. Stufe eingeladen.

Es werden ausschließlich vollständig ausgefüllte und mit allen geforderten Nachweisen versehene Teilnahmeanträge bewertet. Verspätet eingereichte Teilnahmeanträge werden nicht berücksichtigt.

Der Bewerber haftet für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller in den Teilnahmeanträgen gemachten Angaben. Falsche Angaben führen zum sofortigen und unwiderruflichen Ausschluss von der Teilnahme.

Die Bewertung der eingereichten Bewerbungen erfolgt kommissionell nach mit Punktesystem gewichteten Auswahlkriterien. Die Bewertungskommission setzt sich aus 5 Mitgliedern zusammen. Der Auftraggeber behält sich vor, das Verfahren in der zweiten Stufe gem. § 105 BVergG abzuwickeln. Nähere Bestimmungen finden sich im Einzelfall in der Ausschreibungsunterlage 2. Stufe.

Die Beratungen der Bewertungskommission sind geheim: Alle Mitglieder der Bewertungskommission, sowie alle mit der Durchführung des Verfahrens befassten Personen sind zur strikten Geheimhaltung bis zur Zuschlagsentscheidung verpflichtet.

Es ist dem Bewerber bewusst und er erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass das zur Ladung zur Anbotslegung führende Bewertungssystem zum Teil subjektive Komponenten enthält und dass dadurch ein vergleichsweise großer Ermessensspielraum bei der Bewertung entsteht.

## **8. ZWINGEND ZU VERWENDEnde FORMBLÄTTER**

Für den Teilnahmeantrag ist zwingend das Formblatt Einlage 1.2\_Teilnahmeantrag zu verwenden. Weiters sind die Einlage 1.3\_Projektreferenz und Einlage 1.4\_Umsatz Planerleistungen sowie Einlage 1.5 Regelgeschoss, zwingend zu verwenden. Die Formblätter stehen jeweils als Wordformular zur Verfügung. Für weitere geforderte Nachweise bzw. Unterlagen sind keine Formblätter vorgesehen.

## 9. EINREICHEN DER TEILNAHMEANTRÄGE

Die Teilnahmeanträge müssen in einfacher (Original)Ausfertigung in einem verschlossenen Umschlag bzw. Behältnis mit der Aufschrift

**Teilnahmeantrag zum Verhandlungsverfahren  
Generalplanerleistungen für Generalsanierung mit anschließender Neuvermietung in  
1010 Wien, Wollzeile 1-3**

bei folgender Adresse:

bis spätestens:

Abgabe der Teilnahmeanträge <b>Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. Planen und Bauen Wien</b> Zimmer-Nr.: 5.20 1030 Wien, Hintere Zollamtsstraße 1	Datum: 05.06.2008
	Uhrzeit: 14.00 Uhr

eingelangt sein. **Nicht rechtzeitig eingelangte Teilnahmeanträge werden ausgeschieden!**

## 10. AUSWAHLKRITERIEN

### 10.1. Referenzen (Gewichtung 30%)

Die Bewerberauswahl unter den befugten, zuverlässigen und leistungsfähigen Bewerbern erfolgt durch Bewertung der Projektreferenz von 3 Referenzprojekt(en) auf Basis der Bewerberangaben unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Nettobaukosten (NBK)
- Relevanz des Projektes für die Aufgabenstellung
- Projektstatus
- Projektart
- Leistungserbringung in Arbeitsgemeinschaften

Die maximal erreichbare Punkteanzahl aus diesem Titel beträgt .....300 Punkte.

Bei der Ermittlung der maximal erreichbaren Punkteanzahl erfolgt keine Mittelwertbildung aus den eingereichten Referenzprojekten. Werden weniger Referenzprojekte als die oben angegebene Anzahl eingereicht, werden daher weniger Punkte vergeben.

Für die Nachweisführung über die Projektreferenz des Bewerbers / der Bewerbergemeinschaft ist ausschließlich das beiliegende Formblatt Projektreferenz gem. Einlage 1.3 zu verwenden. Darin ist die schriftliche Erklärung des jeweiligen Auftraggebers durch Unterfertigung der Projektreferenz beinhaltet.

### 10.1.1. Nettobaukosten

Die Projektpreferenzen werden nach den Baukosten (i. S. der ÖNORM B 1801-1) in die Kategorien

A.....	> 7,0 Mio. € netto
B..... > 5,0	≤ 7,0 Mio. € netto
C..... > 3,0	≤ 5,0 Mio. € netto
D..... >2,0 Mio. € netto	

Projekte, die in der Kat. A gewertet werden, erhalten .....	50 Punkte
Projekte, die in der Kat. B gewertet werden, erhalten .....	40 Punkte
Projekte, die in der Kat. C gewertet werden, erhalten .....	30 Punkte
Projekte, die in der Kat. D gewertet werden, erhalten .....	20 Punkte

### 10.1.2. Relevanz des Projektes für die Aufgabenstellung

Um die Relevanz der vorgelegten Referenzprojekte im Hinblick auf die Bewältigung der Aufgabenstellung von der Bewertungskommission beurteilen zu können, hat der Bewerber zu jedem genannten Referenzprojekt eine Projektbeschreibung beizulegen.

Pro Referenzprojekt können dabei zusätzlich maximal 100 Punkte, d.h. in Summe maximal 300 Punkte vergeben werden.

Bewertet wird die Relevanz im Hinblick auf:

- a) Denkmalschutz..... 10 Punkte  
*Erläuterung: Für Referenzen, die unter Denkmalschutz stehen, werden 10 Punkte, für jene Gebäude in Schutzzonen 5 Punkte und für nicht geschützte Gebäude keine Punkte vergeben.*
- b) Generalsanierung ..... max 10 Punkte  
*Erläuterung Bei laufendem Betrieb 10 Punkte, bei Leerstand 5 Punkte:*
- c) Nutzungsvielfalt..... max 10 Punkte  
*Erläuterung: Für Referenzen mit einem Mix aus Geschäften, Gastronomie und Büros werden 10 Punkte vergeben, für jene mit einem Mix aus Geschäften und Büros 8 Punkte, für andere Nutzungsmischungen 6 Punkte, sowie ohne Nutzungsmischung, aber unterschiedlichen Einheitsgrößen (Büro- bzw. Geschäftsgrößen) 4 Punkte.*
- d) Komplexität des Bauplatzes..... max 5 Punkte  
*Erläuterung: Für innerstädtische Lage 5 Punkte, für periphere Lage geschlossen bebaut 3 Punkte, für freistehende Bebauung 1 Punkte*
- e) Sonderwunschwabwicklung..... max 15 Punkte  
*Erläuterung: Für erhebliche Änderungen der Standardausstattung und des Grundrisses (z.B. Auswirkung auf Statik od. Gebäudekonzeption) 15 Punkte, für geringere Änderungen der Standardausstattung und des Grundrisses (z.B*

*Türdurchbruch, Verschiebung Trennwand) und der Ausstattung 10 Punkte, sowie geringe Änderungen der Standardausstattung (z.B. Oberflächen, Beschläge, Armaturen) 5 Punkte.*

Die maximale Punkteanzahl je Subkriterium wird vergeben, wenn aufgrund der Beschreibung des Referenzprojektes ein hohes Maß an Vergleichbarkeit gegeben ist, die minimale Punkteanzahl, wenn das Subkriterium beim Referenzprojekt nicht vorhanden war.

Die diesbezüglichen Unterlagen (**max. 2 A4 Seiten je Referenzprojekt**) sind als Hardcopy abzugeben.

### **10.1.3. Projektstatus**

Abgeschlossene Projekte werden wie folgt bewertet:

Fertigstellung nach dem 01.01.2002 Wert gemäß 10.1.1 ..... x Faktor 1,0

Fertigstellung vor dem 31.12.2001 Wert gemäß 10.1.1 ..... x Faktor 0,8

Laufende Projekte werden wie folgt bewertet:

Aktuelle Projektphase ab Baubeginn ..... x Faktor 0,8

Aktuelle Projektphase bis Baubeginn ..... x Faktor 0,6

Die diesbezüglichen Unterlagen (**max. 2 A4 Seiten je Referenzprojekt**) sind als Hardcopy abzugeben.

### **10.1.4. Projektart**

Die unterschiedlichen Projektarten werden wie folgt bewertet:

Generalsanierungen Wert gemäß 10.1.3 ..... x Faktor 1,0

Neubau mit Generalsanierungsanteil Wert gemäß 10.1.3 ..... x Faktor 0,8

### **10.1.5. Leistungserbringung in Arbeitsgemeinschaften**

Die Leistungserbringung in Arbeitsgemeinschaften wird unter Berücksichtigung der ARGE-internen Leistungstrennung und der Konstellation der Bewerbergemeinschaft bewertet.

Wert gemäß 10.1.4 ..... x Faktor .....

## **10.2. Konzept und Darstellung Regelgeschoss M 1:200 (Gewichtung 70%.)**

Die Bewerberauswahl unter den befugten, zuverlässigen und leistungsfähigen Bewerbern erfolgt durch Bewertung eines Konzeptvorschlages des Bewerbers für ein Regelgeschoß, wobei die eingereichten Konzepte nach folgender Reihung der Auswahlkriterien beurteilt werden:

- + Flexibilität des Grundrisses
- + erzielte Nett Nutzfläche
- + erforderlicher technischer Aufwand

Wunsch des Bauherrn ist es, ein Konzept einer Grundrisslösung auf Basis eines Regelgeschosses für einen modernen Ausbau eines Altbaubüros zu erhalten.

Wesentliche Anforderung erscheint dabei eine optimale Nett Nutzfläche unter Berücksichtigung des dafür erforderlichen technischen Aufwands (Statik, Haustechnik).

Die Flexibilität (Teilbarkeit der Flächen in unterschiedlich große Büroeinheiten die auch nach Auszug eines Mieters gewahrt bleiben soll) des Grundrisses, sowie den technische Aufwand der Haustechnik so wirtschaftlich und ökonomisch wie möglich zu gestalten. Diese Anforderungen stehen im Verhältnis zueinander. Die gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf Brandschutz, Barrierefreiheit und Fluchtwege sind zu erreichen.

Bei der Bewertung wird von der jeweils besten Lösung (NF-Fläche, Anzahl an Einheiten, geringster techn. Aufwand) im Verhältnis zueinander ausgegangen. Die Kommission vergibt hierfür max. 700 Punkte.

Für die Konzeptdarstellung des Bewerbers / der Bewerbergemeinschaft ist ausschließlich das beiliegende Formblatt Regelgeschoss gem. Einlage 1.5 zu verwenden.

(Das Erdgeschoss liegt zur Information bzgl. Lastabtragung und Haustechnikeinbau bei).

## **11. SONSTIGES**

### **11.1. Zuständige Vergabekontrollbehörde**

Ist Auftraggeber dieser Ausschreibung die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, einer der zentralen öffentlichen Auftraggeber gemäß Anhang V Bundesvergabegesetz 2006 oder ein diesen zuordenbarer Rechtsträger bzw. eine diesen zuordenbare nachgeordnete Dienststelle, hält der Auftraggeber dieser Ausschreibung fest, dass zuständige Vergabekontrollbehörde das Bundesvergabeamt (BVA) ist.

Ist Auftraggeber dieser Ausschreibung eine Gebietskörperschaft Land oder Gemeinde oder ein diesen zuordenbarer Rechtsträger bzw. eine diesen zuordenbare nachgeordnete Dienststelle, hält der Auftraggeber dieser Ausschreibung fest, dass zuständige Vergabekontrollbehörde für Ausschreibungen im Bereich der Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg der jeweilig zuständige Unabhängige Verwaltungssenat (UVS), für Ausschreibungen im Bereich der Länder Salzburg und Wien der jeweilig zuständige Vergabekontrollsenat (VKS) ist.

### **11.2. Vertraulichkeit und Urheberrecht**

Der Bewerber ist verpflichtet, die Ausschreibungsunterlagen einschließlich aller in Beilagen zu den Ausschreibungsunterlagen genannten Teile und alle ihm sonst im Zuge dieses Vergabeverfahrens bekannt gewordenen technischen und kaufmännischen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und diese vertrauliche Behandlung durch seine Mitarbeiter sowie allfällig beauftragte Dritte sicherzustellen.



Diese Geheimhaltungspflicht gilt nicht für Unterlagen und Informationen,

- die nachweislich allgemein bekannt sind oder allgemein bekannt werden, ohne dass dies vom Bewerber zu vertreten ist, oder
- dem Bewerber bereits bekannt waren, bevor sie ihm vom Auftraggeber zugänglich gemacht wurden, oder
- dem Bewerber durch einen Dritten zur Kenntnis gelangt sind, ohne dass eine Verletzung der Geheimhaltungspflicht vorliegt, die dem Bewerber gegenüber dem Auftraggeber obliegt.

Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch nach Beendigung dieses Vergabeverfahrens und auch gegenüber mit dem Bewerber verbundenen Unternehmen.

Alle Unterlagen des Vergabeverfahrens unterliegen dem Urheberrecht. Diese Unterlagen werden nur den Teilnehmern an diesem Vergabeverfahren zur Verfügung gestellt. Eine Veröffentlichung, kommerzielle Verwertung und Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme für Zwecke der Offertstellung von Sublieferanten) ist ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers nicht zulässig.

## **12. EINLADUNG ZUR ANBOTSLEGUNG**

Ausschließlich die nach dem hier beschriebenen Verfahren ermittelten 3 Bewerber werden zur Angebotslegung eingeladen und erhalten die Unterlagen der 2. Stufe. Sämtliche Bewerber werden von der Auswahl zur 2. Stufe unter Einhaltung der Fristen gemäß BVergG 2006 schriftlich per Telefax verständigt.

In der 2. Stufe ist von den ausgewählten Bewerbern ein Angebot samt Ausarbeitung (z.B. im Sinn einer Bebauungsstudie) für das gegenständliche Projekt vorzulegen. Die Bieter der 2. Stufe erhalten eine Aufwandsentschädigung.

Die Ausarbeitungen werden von der Bewertungskommission gemäß den in den Unterlagen der 2. Stufe dieses Verhandlungsverfahrens angegebenen Zuschlagskriterien beurteilt.