



LIG — Auf Hamburg bauen
LIG — Hamburg, a bedrock to build on

**Immobilienangebot „Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)“
(FB 4.2.11.200-212/0273.12)**

Auftragsbekanntmachung vom 06.01.2017, 2017/S 004-004457

Verfahrensbrief Endangebot

Verfahrensbrief Endangebot

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Immobilienangebot „Fernbahnhof Hamburg Altona (neu)“

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), verkauft Teilflächen der Flurstücke 2190, 2197, 3002, 3050, 4846, 4954, 2583 der Gemarkung Ottensen in einer Größe von insgesamt ca. 5.522 m². Geplant ist die Errichtung einer gemischt genutzten Immobilie für Büro, Hotel, kleinteiligen Einzelhandel u. ä. ohne Wohnen (Gesamtbauvorhaben) mit etwa 27.000 bis 30.000 m² BGF durch den Bieter (Investor). Wesentlicher Teil dieser Entwicklung ist auch die Errichtung einer Empfangshalle sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 10.000 m² BGF inkl. der Gestaltung und Errichtung des Bahnhofsvorplatzes. Zusätzlich ist vom Investor ein für bahnbetriebliche Nutzungen bestimmter Gebäudetrakt mit ca. 1.700 m² BGF und anschließendem Wertstoffhof auf einem angrenzenden Grundstück (Teilflächen der Flurstücke 3050, 4954) von ca. 675 m² zu errichten und nicht Teil der Verkaufsfläche. Die Errichtung dieses Gebäudetraktes und der Empfangshalle auf Grundlage eines Planungs- und Bauvertrages mit DB ist bei der Kaufpreisangabe zwingend zu berücksichtigen.

Inhaltsverzeichnis

I.	Stand des Verfahrens und Status dieses Dokuments	4
II.	Häufige Fehler bei der Teilnahme an einem Vergabeverfahren	4
III.	Datenraumzugang / weitere Dokumente	6
IV.	Auftraggeber, Vergabestelle und Verfahrensstelle	6
V.	Aufforderung zur Abgabe der Endangebote	7
	1. Aufforderung zur Abgabe der Endangebote	7
	2. Vergabeunterlagen	8
	3. Bieterbogen (Appendix 1)	8
	4. Kaufvertrag „FHH/Bieter“ (Appendix 2) und Änderungswünsche	9
	5. Eintragungen im Kaufvertrag „FHH-Bieter“	9
	6. Sicherheitenkonzept	9
	7. Unterschriften Vertragswerke/aufschiebende Bedingungen Bahn	9
	8. Informationsmemorandum lang (Appendix 4) und Bewertungsmatrix (Appendix 3)	9
	9. Planunterlagen, Rahmenterminplan etc.	10
	10. Verbindlichkeit der Endangebote/Notartermin	10
VI.	Teilnahmebedingungen	10
	1. Form und Sprache	10
	2. Elektronische Kommunikation	11
	3. Nebenangebote und Änderungsvorschläge	11
	4. Öffnung der Angebote	11
	5. Nachforderungen	11
	6. Wettbewerbsbeschränkende Absprachen	11
	7. Aufhebung des Verfahrens	12
	8. Mitteilung über nicht berücksichtigte Angebote	12
	9. Belehrung	12
	10. Vorbehalt der Änderung des Verfahrensablaufs	12
	11. Kosten der Angebotserstellung	12
	12. Sonstige Hinweise	12
VII.	Angebotsauswertung	13
VIII.	Weiteres Verfahren	13
IX.	Checkliste	13
X.	Appendizes	14

I. Stand des Verfahrens und Status dieses Dokuments

Aus der Zahl der ersten indikativen Angebote im Rahmen der Ausschreibung Immobilienangebot „Fernbahnhof Hamburg Altona (neu)“ (EU-Auftragsbekanntmachung vom 06. Januar 2017, 2017/S 004-004457) und nach Abschluss der Verhandlungen ist Ihr Unternehmen zur Abgabe eines Endangebotes ausgewählt worden. Sie werden hiermit über das weitere Verfahren informiert sowie zur Abgabe Ihres Endangebots aufgefordert.

Dieser Verfahrensbrief enthält verfahrenserhebliche Erklärungen zum Abschluss des Verhandlungsverfahrens, die Aufforderung zur Abgabe des Endangebotes sowie zum vorgesehenen weiteren Ablauf des Verfahrens.

Bitte beachten Sie, dass die Regelungen und Vorgaben des ersten Verfahrensbriefes sowie die weiteren verfahrensleitende Korrespondenz weiter Gültigkeit behalten, soweit sich aus diesem Verfahrensbrief zur Abgabe des Endangebotes nichts Abweichendes ergibt.

II. Häufige Fehler bei der Teilnahme an einem Vergabeverfahren

Im Folgenden werden häufige Fehler aufgezeigt, die einem Bieter bei der Teilnahme an einem Vergabeverfahren unterlaufen können. Solche Fehler können schlimmstenfalls zum Ausschluss eines wirtschaftlichen Angebots aus rein formalen Gründen führen. Bitte achten Sie daher bei der Angebotserstellung darauf, diese Fehler zu vermeiden.

- **Die Angebotsfrist wird nicht beachtet:** Ihr Angebot muss unbedingt vor Ablauf der Angebotsfrist an der benannten Stelle eingetroffen sein, da es ansonsten ausgeschlossen werden muss.
- **Nicht unterschriebene/paraphierte Angebote:** Angebote, die wie hier auf dem Postweg eingereicht werden, müssen an den vorgegebenen Stellen unterschrieben und vorliegend auch paraphiert werden.
- **Unterlagen fehlen:** Ihr Angebot muss vollständig sein. Dieser Verfahrensbrief leitet Sie sicher durch alle diesbezüglichen Forderungen, welche die Vergabestelle erhebt. Die Vergabestelle kann zwar unter Fristsetzung bestimmte Unterlagen nachfordern, allerdings sind die gesetzlich vorgesehenen Fristen für die Nachlieferungen knapp bemessen.

- **Änderungen oder Ergänzungen an den Vergabeunterlagen:** Änderungen oder Ergänzungen, die der Bieter an den Vergabeunterlagen durchführt, müssen zum Ausschluss des Angebots führen. Besonders häufig treten Änderungen in den folgenden Formen in Erscheinung:

- **Eigene AGB** werden beigelegt, die den Vergabeunterlagen widersprechen. Häufig sind die AGB auf der Rückseite von Anschreiben abgedruckt.
- **Zusätze auf Angebotsschreiben** wie „das Angebot ist freibleibend“ oder eigene Standardzahlungsbedingungen werden formuliert.
- **Ergänzungen auf den Vergabeunterlagen (soweit nicht ausdrücklich gestattet)** (oft mittels * gekennzeichnet) mit Einschränkungen oder Erweiterungen zu einer bestimmten Position.
- Separat beigelegte **Beschreibungen** widersprechen den Anforderungen der Vergabeunterlagen.

Erkennt der Bieter Unstimmigkeiten oder Unvollständigkeiten in den Vergabeunterlagen, so hat er dies **unverzüglich und rechtzeitig vor Ablauf der Angebotsfrist** mitzuteilen. Auf diese Weise hat die Vergabestelle die Möglichkeit, aufgrund berechtigter Hinweise ggf. die Vergabeunterlagen so rechtzeitig anzupassen, dass die Sechs-Tages-Frist analog § 10c EU Abs. 1 i.V.m. § 10b EU Abs. 6 Nr. 1 VOB/A gewährt werden kann (vgl. dazu auch Ziff. VI.2).

- **Fehlende Preisangaben:** Ihr Angebot muss alle geforderten Preisangaben in den entsprechenden Unterlagen enthalten. Eine Nachforderung von Preisangaben ist nur bei unwesentlichen Einzelpositionen möglich, die insgesamt die Wertungsreihenfolge nicht verändern. Die Preisangaben müssen zudem leserlich sein!

- **Kalkulationsfehler:** Bspw. bei Nichtbeachtung des vorgeschriebenen Kalkulationsvorgaben.

- **Nebenangebote:** Bei dieser Ausschreibung sind bei der Abgabe der Endangebote Nebenangebote nicht zugelassen. Etwaige Alternativangebote müssen ausgeschlossen werden.

- **Um Fehler zu vermeiden,** halten Sie sich bitte an diesen Verfahrensbrief. Um Ihren

und den Aufwand der Vergabestelle möglichst gering zu halten, reichen Sie bitte keine anderen bzw. weitergehenden Unterlagen ein; diese sind ggf. nur nach Aufforderung durch die Vergabestelle beizubringen.

III. Datenraumzugang / weitere Dokumente

Achtung: Die Unterlagen aus dem geschlossenen Datenraum liegen Ihnen vor. Sie sind Grundlage Ihres Angebotes. Zusätzliche (neue) Dokumente werden nicht in den Datenraum eingestellt, sondern sind diesem Verfahrensbrief als Appendices beigelegt. **Der Datenraum bleibt geschlossen.**

IV. Auftraggeber, Vergabestelle und Verfahrensstelle

Alleinige Vergabestelle ist nach interner Vereinbarung mit der Deutschen Bahn AG:

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Weitere Auskünfte **zum Vergabeverfahren** erteilt als externe Verfahrensstelle des Auftraggebers (auch die Angebote sind an diese Adresse zu richten):

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

██████████
Dammtorstraße 12
20354 Hamburg

Telefon: (040) ██████████

Telefax: (040) ██████████

E-Mail: ██████████@goerg.de und ██████████@goerg.de

Weitere Auskünfte **zum Projekt** werden über die vorstehende E-Mailkommunikation erteilt (vgl. dazu unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Auftraggeber und Vertragspartner des Investors sind die Freie und Hansestadt Hamburg sowie die Deutsche Bahn AG, jeweils für ihren Teil, vgl. Informationsmemorandum lang (Appendix 4).

V. Aufforderung zur Abgabe der Endangebote

Aus den eingegangenen Endangeboten soll das Unternehmen für die Realisierung des Projektes ausgewählt werden, das aufgrund seines Angebots die bestmögliche Leistung erwarten lässt.

1. Aufforderung zur Abgabe der Endangebote

Die Bieter werden aufgefordert, auf der Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen bis zum Ende der Angebotsfrist ein Endangebot vorzulegen.

Die Frist für die Abgabe der Endangebote endet am

**Freitag, den
21. August 2017 um 12:00 Uhr.**

Die Einreichung der Endangebote hat schriftlich in einem verschlossenen Umschlag / Behältnis zu erfolgen. Der Umschlag / das Behältnis ist wie folgt zu adressieren:

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

[REDACTED]
Dammthorstraße 12
20354 Hamburg

Der Umschlag / das Behältnis ist darüber hinaus mit folgender Aufschrift zu versehen:

Achtung!

Endangebot LIG – Immobilienangebot Fernbahnhof Hamburg Altona (neu)

Öffnungstermin der Angebote: 21. August 2017 um 12:00 Uhr

Nicht vorher öffnen!

Der Auftraggeber bittet die Bieter, das Endangebot in dreifacher schriftlicher Ausfertigung in Papierform (kopierfähig, nicht gebunden) unter Beifügung einer elektronischen Fassung (PDF sowie Pläne gleichzeitig in CAD [.dwg und/oder .dxf]) auf einem Datenträger (USB-Stick/CD/DVD) ausschließlich über den Postweg oder per Boten an die oben genannte Stelle zu übersenden.

Eine allein elektronische Abgabe der Angebote beim Auftraggeber ist nicht möglich. Ausschließlich elektronisch übermittelte Angebote werden von der Wertung ausgeschlossen.

Die oben genannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Das bedeutet, dass das Angebot nur dann berücksichtigt werden kann, wenn dieses fristgerecht bei der vorgenannten Adresse eingegangen ist. Maßgebend für den rechtzeitigen Eingang ist der Zeitpunkt des Zugangs des verschlossenen Umschlags mit den schriftlichen Exemplaren (nicht z. B. per Email) des Angebots und der in diesem Verfahrensbrief genannten Unterlagen, vgl. Checkliste unter Ziff. IX. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der verspätete Eingang des Angebotes nachweislich nicht durch vom Bieter zu vertretende Umstände verursacht worden ist. In diesem Fall haben die Bieter die Umstände, auf die sie ihre Auffassung stützen, unaufgefordert und unverzüglich darzulegen und glaubhaft zu machen.

Bitte beachten Sie: Nach unserer Erfahrung benötigt die Versendung des Angebotes mit der „gelben“ Post einen großen Sicherheitsvorlauf von mehreren Tagen. Wenn Ihr Angebot erst kurz – also wenige Tage – vor der Angebotsfrist versandfertig ist, empfehlen wir dringend, die Versendung mittels Kurier oder durch persönliche Übergabe vorzunehmen.

Dem Angebot sind alle in der Checkliste nach Ziff. IX aufgeführten Unterlagen beizufügen. Weitere Anforderungen und Einzelheiten bezüglich der einzureichenden Unterlagen / Konzepte finden sich im Informationsmemorandum lang (Appendix 4).

2. Vergabeunterlagen

Für die Erstellung des Endangebots erhalten die Bieter neben diesem Verfahrensbrief, den Bieterbogen (**Appendix 1**), den endverhandelten Kaufvertrag „FHH-Bieter“ (**Appendix 2**), die Bewertungsmatrix (**Appendix 3**), das Informationsmemorandum lang (ohne Anlagen) (**Appendix 4**).

3. Bieterbogen (Appendix 1)

Für die Abgabe des Endangebotes ist der beigefügten Bieterbogen (**Appendix 1**) vollständig ausgefüllt mit dem Endangebot einzureichen. Dieser weicht vom Bieterbogen für das erste indikative Angebot im Wesentlichen nur in Formblatt F und G (entfällt) ab.

4. Kaufvertrag „FHH/Bieter“ (Appendix 2) und Änderungswünsche

Die Bieter erhalten mit den Vergabeunterlagen den endverhandelten Kaufvertrag „FHH / Bieter“ (Appendix 2). Dieser ist **unterschrieben und auf jeder Seite paraphiert** mit dem Endangebot einzureichen.

Achtung: Der Erstellung/ Kalkulation der Endangebote ist der **unveränderte Kaufvertrag** „FHH-Bieter“ zu Grunde zu legen. **Änderungswünsche oder ein „Mark-up“** sind **unzulässig** und können zum Ausschluss des Angebotes führen.

5. Eintragungen im Kaufvertrag „FHH-Bieter“

Der Kaufvertrag ist an den gelb hervorgehobenen Stellen zu ergänzen. Sonstige Änderungen sind unzulässig und führen ggf. zum Ausschluss (vgl. Ziff. 4).

6. Sicherheitenkonzept

Die Bieter haben ein fortentwickeltes Sicherheitenkonzept (Anlage zum Vertrag einzureichen.

Hier sind folgende Maßgaben aus den noch ausstehenden Telefonkonferenzen und Zwischenabstimmungen zu beachten, vgl. dazu auch E-Mail vom 13. Juli 2017.

Es gilt insgesamt auch weiterhin die Anforderung mit Mail vom 16. Juni 2017, dass nur Angebote mit hinreichender Sicherheit für den Zuschlag in Betracht kommen.

7. Unterschriften Vertragswerke/aufschiebende Bedingungen Bahn

Das Vertragswerk der Bahn wird nach gegenwärtiger Planung kurz nach dem Notartermin unterzeichnet, mit der aufschiebenden Bedingung des Erlasses des Planfeststellungsbeschlusses.

Der Vertrag Sanitäranlagen wurde Ihnen bereits mit E-Mail vom 30. Juni 2017 übersandt und ist Gegenstand des Datenraumes und seinen Regeln. Entsprechendes gilt für die mit E-Mail vom 13. Juli 2017 übersandte Bodenuntersuchung.

8. Informationsmemorandum lang (Appendix 4) und Bewertungsmatrix (Appendix 3)

Den Unterlagen sind nochmal das Informationsmemorandum lang (**Appendix 4**) (ohne Anlagen) und Bewertungsmatrix (**Appendix 3**) beigelegt. Diese Dokumente sind im Vergleich zur Aufforderung zur Abgabe des ersten indikativen Angebotes **unverändert**

(mit Ausnahme der Checkliste in **Appendix 3**) und dienen nur der besseren und schnelleren Information für die Bieter ohne Rückgriff auf die Altunterlagen.

9. Planunterlagen, Rahmenterminplan etc.

Die im Rahmen des Verfahrens überarbeiteten/angepassten Planunterlagen, Rahmenterminplan etc. (Einzureichende Unterlagen nach Bieterbogen, **Appendix 1** und Informationsmemorandum lang, **Appendix 4**) sind – auch soweit unverändert – nochmals mit dem Endangebot einzureichen.

10. Verbindlichkeit der Endangebote/Notartermin

Um Kosten und Aufwand zu sparen, müssen die Endangebote zunächst keiner notariellen Form genügen. Nach Auswahl des Bestbieters anhand der Zuschlagskriterien (vgl. dazu VII.) wird die FHH kurzfristig einen Notartermin mit dem Bestbieter bei einem Notar nach dessen Wahl vereinbaren.

Der Notartermin ist nach Zustimmung der Kommission für Bodenordnung sowie des Vorstandes der Deutsche Bahn AG für die 39 KW geplant. Scheitert die notarielle Beurkundung oder wird diese aus Gründen unangemessen herausgezögert, die der Bieter zu vertreten hat, so behält sich die FHH einen Abbruch des Beurkundungsverfahrens und einen Zuschlag auf das nächstplatzierte Angebot vor.

Die Zuschlags- und Bindefrist des Endangebotes läuft bis zum 31. Oktober 2017.

VI. Teilnahmebedingungen

Für das Verfahren gelten die folgenden Teilnahmebedingungen:

1. Form und Sprache

Verfahrenssprache im Verhandlungsverfahren ist ausschließlich Deutsch. Die Verhandlungen erfolgen ausschließlich in deutscher Sprache.

Die Angebote der Bieter und alle beigefügten Unterlagen müssen in deutscher Sprache abgefasst werden und sind von einem bevollmächtigten Vertreter zu unterzeichnen. Ein Verstoß hiergegen kann zum Ausschluss führen. Fremdsprachige Bescheinigungen oder Erklärungen sind in der Regel nur zu berücksichtigen, wenn sie mit Übersetzung in die deutsche Sprache vorgelegt worden sind (vgl. § 7 Abs. 1 HmbVgG). Die Vergabestelle kann Ausnahmen zulassen.

Änderungen des Bieters an seinen handschriftlichen Eintragungen müssen zweifelsfrei sein. Alle Eintragungen müssen dokumentenecht sein.

2. Elektronische Kommunikation

Mit Ausnahme der Einreichung der Endangebote findet die Kommunikation per E-Mail über die Adressen nach Ziff. IV statt.

Dies gilt sowohl für aus Sicht der Bieter bestehende Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche in den Unterlagen wie auch für Antworten auf rechtzeitig angeforderte Auskünfte (spätestens zehn Tage vor Ablauf der Angebotsfrist).

3. Nebenangebote und Änderungsvorschläge

Nebenangebote und Änderungsvorschläge sind ausgeschlossen.

4. Öffnung der Angebote

Bei der Angebotsöffnung sind die Bieter nicht zugelassen.

5. Nachforderungen

Der Auftraggeber weist auf § 16a EU VOB/A entsprechend hin. Fehlen geforderte Erklärungen oder Nachweise und wird das Angebot nicht entsprechend § 16 EU VOB/A Nummern 1 und 2 ausgeschlossen, verlangt der öffentliche Auftraggeber die fehlenden Erklärungen oder Nachweise nach. Diese sind spätestens innerhalb von sechs Kalendertagen nach Aufforderung durch den öffentlichen Auftraggeber vorzulegen. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Aufforderung durch den öffentlichen Auftraggeber. Werden die Erklärungen oder Nachweise nicht innerhalb der Frist vorgelegt, ist das Angebot auszuschließen.

Achtung: Einer Nachforderung zugänglich sind alle geforderten Angaben und Erklärungen zum Endangebot.

6. Wettbewerbsbeschränkende Absprachen

Wettbewerbsbeschränkende Absprachen zwischen Bietern sind unzulässig. Angebote von Bietern, die sich an einer wettbewerbsbeschränkenden Absprache beteiligen, werden ausgeschlossen.

7. Aufhebung des Verfahrens

Der Auftraggeber behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen, z.B. mangels Wirtschaftlichkeit, aufzuheben. Ersatzansprüche der Bieter sind – soweit rechtlich zulässig – ausgeschlossen.

8. Mitteilung über nicht berücksichtigte Angebote

Alle Bieter werden entsprechend § 134 Abs. 2 GWB über die Vergabeentscheidung informiert.

9. Belehrung

Auf § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 4 GWB wird hingewiesen.

10. Vorbehalt der Änderung des Verfahrensablaufs

Der Auftraggeber weist darauf hin, dass es sich bei dem dargestellten Verfahrensablauf und dem voraussichtlichen Zeitplan lediglich um eine vorläufige Planung handelt und sich der Auftraggeber vorbehält, von dem zeitlichen und sachlichen Ablauf abzuweichen. Die genannten Termine sind dementsprechend ebenfalls vorläufig und stehen unter dem Vorbehalt der Änderung. Es versteht sich von selbst, dass Änderungen des Verfahrens transparent und diskriminierungsfrei erfolgen. Sollte es im Verfahrensablauf zu Änderungen kommen, so wird der Auftraggeber die Bieter hierüber rechtzeitig informieren.

11. Kosten der Angebotserstellung

Siehe unter VIII. Ziff. 15 des Verfahrensbriefes zur Abgabe der ersten indikativen Angebote.

12. Sonstige Hinweise

Auf den den Bietern vorliegenden Datenraum und seinen Inhalt wird hingewiesen. Der Bieter hatte Gelegenheit, sich über etwaige Risiken im Datenraum zu informieren, dies gilt insbesondere für Risiken im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren, Genehmigungen etc.

VII. Angebotsauswertung

Die Angebotswertung für das Endangebot richtet sich nach der Bewertungsmatrix (**Appendix 3**).

Weitere Einzelheiten zur Wertung finden sich auch unter IX. des Verfahrensbriefes zur Abgabe der ersten indikativen Angebote.

VIII. Weiteres Verfahren

Das weitere Verfahren nach der Abgabe der Endangebote richtet sich grundsätzlich nach diesem Verfahrensbrief. Der Auftraggeber behält sich vor, Änderungen des Verfahrens mittels weiterer Verfahrensbriefe allen Bietern bekannt zu machen.

IX. Checkliste

Nachfolgend finden Sie eine Checkliste der mit dem Endangebot vorzulegenden Unterlagen.

- Schriftliche Vorlage des Endangebots (dreifach schriftliches und ein elektronisches Exemplar (PDF sowie Pläne gleichzeitig in CAD [.dwg und/oder .dxf]) auf Datenträger (USB-Stick/CD/DVD))
- Unterschriebener und paraphierter Kaufvertrag „FHH-Bieter“ nebst Eintragungen an den gelb hervorgehobenen Stellen
- Ausgefüllte und unterschriebener Bieterbogen (**Appendix 1**) nebst Formblätter A bis I (G entfällt)
- Anhang 01: Planunterlagen inkl. Stellplatzkonzept (vom Bieter zu erstellen)
- Anhang 02: Rahmenterminplan (vom Bieter zu erstellen)
- Anhang 03: Nachweis der gesicherten Finanzierung (EK und FK) mit einem möglichst hohen Verbindlichkeitsgrad (z.B. Lol mit der finanzierenden Bank, Finanzierungszusage der finanzierenden Bank oder vergleichbare Nachweise)
- Sicherheitenkonzept (Anlage Sicherheiten zum Kaufvertrag)

X. Appendizes

Appendix 1	Bieterbogen
Appendix 2	Kaufvertrag „FHH-Bieter“
Appendix 3	Bewertungsmatrix
Appendix 4	Informationsmemorandum lang
