



INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU DES LANDES SÜDTIROL
ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

**BEKANNTMACHUNG FÜR DEN ANKAUF VON NICHT BEBAUTEN, FÜR DIE
ERRICHTUNG VON 20 (ZWANZIG) WOHNUNGEN GEEIGNETEN, GRUNDSTÜCKEN
IN DER GEMEINDE BRUNECK**

Mit Beschluss Nr. 78/2012 hat die Landesregierung der Autonomen Provinz Bozen das Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Wohnbauinstitut) beauftragt, einen Wettbewerb gemäß Art. 22-ter des Landesgesetzes Nr. 13 vom 17. Dezember 1998, zum Ankauf von Sozialwohnungen und Wohnungen für den Mittelstand in der Gemeinde Bruneck durchzuführen, so wie es die Bauprogramme in den Art. 22 und 90 des Landesgesetzes 13/1998 vorsehen.

Das Wohnbauinstitut hat mit eigenem Beschluss das Verfahren für den Ankauf von Sozial- und Mittelstandswohnungen in der Gemeinde Bruneck eingeleitet und die Ausschreibungsmodalitäten genehmigt, so wie mit Beschluss Nr. 78/2012 von der Landesregierung bestimmt wurde.

Folglich veröffentlicht das Wohnbauinstitut den vorliegenden Wettbewerb.

Art. 1 AUSSCHREIBENDE BEHÖRDE

Der Wettbewerb wird vom Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol (Wohnbauinstitut) ausgeschrieben und organisiert.

Wettbewerbssekretariat: Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol, Horazstrasse 14, 39100 Bozen, Tel. 0471/906748, Fax. 0471/906750, für Anfragen und Erläuterungen www.wobi.bz.it.

ART. 2 VERFAHRENSVERANTWORTLICHER

Gemäß Landesgesetz Nr. 17/1993 i.g.F. ist der Verfahrensverantwortliche der Abteilungsdirektor der technischen Dienste, Arch. Ing. Bruno Gotter.

ART. 3 VERFAHREN

Der Ankauf erfolgt gemäß Art. 55 GVD Nr. 163/2006 über ein offenes Verfahren mit wirtschaftlich günstigstem Angebot. Die Angebote sind in deutscher oder italienischer Sprache zu verfassen.

ART. 4 GEGENSTAND

Ankauf von nicht bebauten, für die Errichtung von 20 (zwanzig) Wohnungen geeigneten Grundstücken in der Gemeinde Bruneck.

Der geschätzte Ausschreibungsbetrag für die zwanzig Wohnungen beträgt Euro 1.320.000,00.

Es können nur Grundstücke berücksichtigt werden, welche den Bau von mindestens 8 und maximal 20 Wohneinheiten ermöglichen.

Das Wohnbauinstitut behält sich in jedem Falle das Recht vor, jene Grundstücke auszuwählen, die zur Erreichung der Ziele des sozialen Wohnbaus am Besten geeignet sind.

Die Immobilien müssen frei sein von jeglichen Oberflächen-, Fruchtgenuss-, Nutzungsrechten zu Gunsten Dritter. Es dürfen keine Vorverträge, Optionsverträge oder einseitige unwiderrufliche Verkaufsversprechen mit Dritten, auch wenn diese nicht im Grundbuch eingetragen sind, bestehen; weiters müssen die Immobilien frei sein von Dienstbarkeiten und anderen dinglichen Nutzungsrechten, welche die Nutzung und den Gebrauch einschränken könnten, sowie Bindungen, die mit dem sozialen und konventionierten Wohnbau unvereinbar sind. Sofern zu Lasten der Immobilie eine Hypothek eingetragen ist, ist der Bieter verpflichtet, eine Erklärung dem Angebot beizulegen, mit welcher er verbindlich erklärt, die Freigabe der Immobilie innerhalb den für die Unterzeichnung des Kaufvertrages festgelegten Termins zu veranlassen.

ART. 5 SUBJEKTIVE VORAUSSETZUNGEN DER BIETER

Die Angebote können ausschließlich von den jeweiligen Immobilieneigentümern eingereicht werden. Sofern die Immobilie Miteigentum mehrere ist, so ist das Angebot von allen Miteigentümern einzureichen.

Sollte das Angebot seitens eines Unternehmens eingereicht werden, so muss das Unternehmen die in Art. 38 GvD 163/2006 genannten Voraussetzungen erfüllen. Sofern das Angebot von anderen Subjekten eingereicht wird, so dürfen keine

Hinderungsgünde zum Abschluss von Verträge mit öffentlichen Verwaltungen bestehen. Im Falle von Miteigentümern, müssen alle die gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen erfüllen.

Es werden keinesfalls Vermittler zugelassen; die öffentliche Verwaltung wird daher keinerlei diesbezüglich Ansprüche bzw. Honorare anerkennen.

Die öffentliche Verwaltung behält sich das Recht vor, die gemäß D.P.R. 445/2000 erklärten, subjektiven Voraussetzungen der Bieter zu überprüfen.

ART. 6 UNTERBREITUNG DER ANGEBOTE

Der Ausschreibungsbetrag entspricht der, gemäß Art. 7 quinquies 3. Absatz des LG 15 April 1991 Nr. 10 vorgesehenen Enteignungsentschädigung für Erweiterungszonen für Wohnbau und beträgt somit **440,00Euro/m²**.

Um am Verfahren teilnehmen zu können, müssen die Bieter einen Umschlag einreichen, der so verschlossen sein muss, dass die Authentizität des Verschlusses und die Herkunft einwandfrei festgestellt werden kann - der Umschlag muss folgende Aufschrift vorweisen: „ANKAUF VON NICHT BEBAUTEN, FÜR DIE ERRICHTUNG VON 20 (ZWANZIG) WOHNUNGEN GEEIGNETEN GRUNDSTÜCKEN IN DER GEMEINDE BRUNECK“; der Umschlag muss seinerseits 3 (drei) Umschläge beinhalten, welche, bei sonstigem Ausschluss, auch so verschlossen sein müssen, dass die Authentizität des Verschlusses und die Herkunft einwandfrei festgestellt werden kann und welche folgende Aufschriften vorweisen müssen:

Umschlag A – VERWALTUNGSUNTERLAGEN

Umschlag B – TECHNISCHE UNTERLAGEN

Umschlag C – WIRTSCHAFTLICHES ANGEBOT

Die Angebote müssen, auf welchem Weg auch immer, bei sonstigem Ausschluss, **bis spätestens 10/09/2012 , 12:00 Uhr beim Amt für Protokoll des Institutes für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol, Horazstrasse 14, 39100 Bozen eingehen.**

Für die Gültigkeit der Abgabe des Angebots innerhalb des festgelegten Termins ist der durch den Eingangsstempel des Protokollamtes des Institutes belegte Zeitpunkt maßgeblich.

Der Umschlag kann auch per Hand im genannten Protokollamt beim Sitz des Institutes in Bozen, Horazstr. 14 innerhalb 12.00 Uhr des verbindlich festgelegten Datums zugestellt werden.

Die Verwaltung haftet nicht für Verzug bei Zustellung durch dem Postdienst oder durch Dritte oder bei Zustellung an eine andere Anschrift als die obgenannte.

6.1. Umschlag A - Verwaltungsunterlagen

- a) Gegenständliche Bekanntmachung, die als Annahme derselben unterschrieben werden muss;
- b) Erklärung des Eigentümers, aus welcher der Wille hervorgeht, das Grundstück an das WOBI zu verkaufen;
- c) Erklärung gemäß D.P.R. 445/2000, mit welcher bestätigt wird, die in Art. 5 gegenständlicher Bekanntmachung genannten Voraussetzungen zu erfüllen;
- d) Kopie eines Personalausweises;
- e) Grundbuchsauszug, aus welchem die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts zu Gunsten des Bieters hervorgeht, dessen Datum nicht weiter zurückliegen darf als das Datum der Veröffentlichung der Bekanntmachung.
- f) Erklärung des Eigentümers, aus welcher die vollumfängliche Verfügbarkeit über die Immobilien zu seinen Gunsten, das Fehlen von Oberflächen-, Fruchtgenussrechten, Hypotheken oder anderen Rechten zu Gunsten Dritter sowie das Nichtbestehen von Vorverträgen, Optionsverträgen oder einseitigen unwiderruflichen Verkaufsversprechen mit Dritten - auch wenn diese nicht im Grundbuch eingetragen sind - hervorgeht. Die Immobilien müssen weiters frei von Dienstbarkeiten und sonstigen dinglichen Rechten sein, welche die Nutzung oder dessen Verwaltung einschränken könnten, sowie Bindungen, die mit dem sozialen und konventionierten Wohnbau unvereinbar sind;
- g) Eventuelle Erklärung bezüglich eingetragener Hypotheken (siehe Art. 4 letzter Absatz);
- h) Positives und verbindliches Gutachten der Landesraumordnungskommission gemäß Art. 22ter 1. Absatz Punkt c) des LG 13/1998 bezüglich der Umwandlung der Zweckbestimmung in Wohnbauzone, welches innerhalb von 60 Tagen ab Antrag des Bieters zu erteilen ist;
oder
Nachweis über die urbanistische Zweckbestimmung ausgestellt von der Gemeinde Bruneck, dessen Datum nicht weiter zurückliegen darf als das Datum der Veröffentlichung der Bekanntmachung;

- i) Kautions, die dem Angebot beigelegt wird und die gemäß Art. 75 GvD 163/2006 in Form einer Bankgarantie oder einer Versicherungspolizze ausgestellt werden muss, mit einer Mindestdauer von 180 Tagen ab letztmöglichen Abgabetermin: zum Zwecke der Teilnahme wird, bei sonstigem Ausschluss, eine Kautions in Höhe von 2 % (zweiprozent) des geschätzten Ausschreibungsbetrages und somit in der Höhe von 26.400,00 Euro verlangt.

6.2. Umschlag B – technische Unterlagen

- a) Mappenauszug mit Flächenangabe des angebotenen Grundstückes;
- b) Kurzer technischer Bericht bezüglich des angebotenen Grundstückes, aus welchem insbesondere geologische und umweltspezifische Eigenschaften hervorgehen;
- c) Kartografische Planimetrie, aus welcher eindeutig die Lokalisierung des Grundstückes hervorgeht;
- d) Planovolumetrische Machbarkeitsstudie;
- e) Erklärung bezüglich des Bestehens irgenwelcher Gegebenheiten wie beispielsweise Gerinne, Fernleitungen, Konsortialwege, unterirdische Infrastrukturen, welche den Bau eines zukünftigen Gebäudes behindern könnten;

6.3. Umschlag C – wirtschaftliches Angebot

Das wirtschaftliche Angebot muss in Ziffern und Buchstaben den Verkaufspreis angeben. Das wirtschaftliche Angebot muss in Ziffern und Buchstaben den gebotenen Abschlag auf den Ausschreibungsbetrag von Euro 440,00 pro m², sowie den anhand der angebotenen Fläche berechneten Gesamtpreis anführen.

Der angebotene Preis beinhaltet alle allfälligen Spesen des Bieters, um die Immobilie frei von rechtlichen Bindungen sowie frei von Sachen und Personen zu übergeben.

Das Angebot muss vom Eigentümer unterschrieben werden bzw. von allen Eigentümern und wird als unwiderrufliches Verkaufsangebot gemäß Art. 1329 ZGB für einen Zeitraum von 180 Tagen ab Angebotsstellung gewertet. Bedingte Angebote können, gleichermaßen wie über Immobilienmakler eingelangte Angebote nicht berücksichtigt werden.

Die ausschreibende Behörde behält sich allemal das Recht vor, keinen Zuschlag zu erteilen bzw. keinen Kaufvertrag zu unterzeichnen, sofern die Angebote als wirtschaftlich nicht vorteilhaft gewertet werden würden.

ART. 7 BEWERTUNGSKRITERIEN DER ANGEBOTE

Um eine Rangordnung zu erstellen sowie das/die wirtschaftlich günstigsten Angebot/e zu ermitteln, wendet die ausschreibende Behörde folgende Bewertungskriterien an:

- | | |
|--|------------------|
| a) Lage, Verbindungen, Umfeld: | 30 Punkte |
| b) Art und Größe des zu errichtenden Bauwerkes: | 30 Punkte |
| c) Preis | 40 Punkte |

Um von der Zuweisung der Punktezahl des Preises nicht ausgeschlossen zu werden, müssen die Angebote mindestens 50% der Punktezahl für jedes Bewertungskriterium erreichen, das heißt es müssen folgende Mindestpunktezahlen erreicht werden:

- | | |
|--|----------------------|
| - Lage, Verbindungen, Umfeld: | mindestens 15 Punkte |
| - Art und Größe des zu errichtenden Bauwerkes: | mindestens 15 Punkte |

Die ausschreibende Behörde behält sich das Recht vor, in der Bewertungsphase Lokalaugenscheine durchzuführen.

Die technische Kommission wird, bei einer oder mehreren nicht öffentlichen Sitzungen, anhand der im Umschlag "**B – Technisches Angebot**" enthaltenen Unterlagen und nach der, in DPR 207/10, Beilage G Punkt 4 vorgesehenen Bewertungsmethode „der Summen der gewichteten Werte“:

- die Bewertungsbeiwerte werden für die qualitativen Bewertungskriterien als Mittel der von den einzelnen Mitgliedern nach eigenem Ermessen zugeteilten Noten von null bis eins ermittelt, schließlich wird der Mittelwert mit der betreffende Gewichtung multipliziert;
- die jeweiligen Wertungspunkte erteilen.

Methode: Summe der gewichteten Werte

Die Bewertung des wirtschaftlich günstigsten Angebotes erfolgt gemäß folgender

Formel:

$$C(a) = \sum_{i=1}^n [W_i * V(a)_i]$$

wobei:

C(a) = Bewertungsindex des zu bewertenden Angebotes (a)

n = Gesamtanzahl der Eigenschaften

W_i = Gewichtung bzw. Punkteanzahl der einzelnen Eigenschaften (i)

V(a)_i = dem jeweiligen Angebot (a) zugeteilter variabler Koeffizient (i) zwischen null und eins

Σ_n = Gesamtsumme

Die Bewertung des Bewertungskriteriums "Preis" erfolgt ebenfalls durch die Bewertungsmethode „der Summe der gewichteten Werte“, gemäß Beilage G des DPR

207/10 durch Anwendung der linearen Interpolation zwischen dem Koeffizienten 1 für den für den Auftraggeber günstigsten Abschlag und dem Koeffizienten 0 für Angebote ohne Abschlag. Schließlich wird diese Punktezahl mit der betreffenden Gewichtung multipliziert. Die Punktezahl für Preisangebote zwischen dem Koeffizienten 1 und 0 erfolgt proportional.

Methode: Summe der gewichteten Werte

Die Bewertung des wirtschaftlich günstigsten Angebotes erfolgt gemäß folgender

Formel:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

wobei:

$C(a)$ = Bewertungsindex des zu bewertenden Angebotes (a)

n = Gesamtanzahl der Eigenschaften

W_i = Gewichtung bzw. Punkteanzahl der einzelnen Eigenschaften (i)

$V(a)_i$ = dem jeweiligen Angebot (a) zugeteilter variabler Koeffizient (i) zwischen null und eins

\sum_n = Gesamtsumme

ART. 8 VERFAHREN DER AUFTRAGSVERGABE

Die Auftragsvergabe erfolgt zu Gunsten der Bieter die, gemäß der in Art. 7 der gegenständlichen Vergabebedingungen genannten Kriterien, das/die wirtschaftlich günstigste/n Angebot/e unterbreitet haben. Die ausschreibende Behörde kann auch mehr als einen Zuspruch erteilen und somit auch mehrere Kaufverträge unterzeichnen, um insgesamt eine Anzahl an Grundstücken zu erwerben, die geeignet ist 20 (zwanzig) Wohnungen zu errichten.

Nach Landesgesetz vom 22.10.1993, Nr. 17, Artikel 6, Absatz 7 ernennt die Wettbewerbsbehörde die technische Kommission nach Ablauf des Termins für die Angebotsabgabe.

Die eingegangenen Umschläge werden in öffentlicher Sitzung **am 11/09/2012 um 9:00 Uhr** im Sitz des Institutes in Bozen, in der Amba Alagi Strasse 24, im Sitzungssaal im 3. Stock geöffnet.

Zu diesem Zeitpunkt wird die Wettbewerbsbehörde die fristgerecht eingegangenen Angebote und den Umschlag "A – Verwaltungstechnische Unterlagen" sowie den Umschlag "B - Technisches Angebot" zur Prüfung der übermittelten Unterlagen öffnen. Der Umschlag "C - Wirtschaftliches Angebot" wird verschlossen bleiben und vom Präsidenten der Kommission aufbewahrt.

In der Folge vertagt der Vorsitzende der Wettbewerbsbehörde die Arbeiten auf einen neuen Termin und leitet die technische und qualitative Bewertung der Angebote in die Wege; er übergibt zu diesem Zweck den Inhalt des Umschlages B der technischen Kommission.

Die technische Kommission wird in der Folge, in einer oder mehreren nicht öffentlichen Sitzungen, anhand der im "Umschlag B – Technische Unterlagen" enthaltenen Unterlagen, die gesamte Dokumentation überprüfen und dabei die in Art. 7 aufgelisteten Bewertungskriterien anwenden.

Zu einem späteren Zeitpunkt und zwar nach Beendigung der Bewertung der technischen Unterlagen, wird der Vorsitzende der Wettbewerbsbehörde das Ergebnis der technischen und qualitativen Bewertung in einer öffentlichen und vorher festgesetzten Sitzung mitteilen und schließlich die Umschläge mit den wirtschaftlichen Angeboten „Umschlag C – wirtschaftliches Angebot“ öffnen, sowie die Punkte, gemäß der in Art. 7 gegenständlicher Bekanntmachung festgelegten Kriterien vergeben bzw. eine Rangordnung erstellen und den provisorischen Zuspruch/die provisorischen Zusprüche erteilen.

Folglich überprüft die ausschreibende Behörde die subjektiven Voraussetzungen der Bieter.

Bei Abschluss des Verfahrens wird die ausschreibende Behörde allen Bietern mittels Fax oder PEC-Adresse den Namen/die Namen der Zuschlagsempfänger mitteilen. Die Zuschlagserteilung ist für den Auftragnehmer unverzüglich verbindlich, für den Auftraggeber wird sie es erst nach Abschluss des Kaufvertrages.

ART. 11 ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN

Die ausschreibende Behörde behält sich das Recht vor keinen Zuspruch zu erteilen, ohne dass dies ein jegliches Recht für den Bieter auf Schadenersatzanspruch bzw. Entschädigung begründe.

Die provisorische Kautions ist bis zum Zeitpunkt der Freistellung seitens der ausschreibenden Behörde gültig.

Die provisorische Kautions, welche zur Absicherung der Unterzeichnung des Kaufvertrages geleistet wurde, wird einbehalten, sofern der Bieter sein Angebot innerhalb 180 Tagen ab Angebotseinreichung widerruft bzw. die Vertragsunterzeichnung aus Verschulden des Bieters nicht innerhalb 120 Tagen ab endgültiger Zusprucherteilung stattfindet. Unabdingbare Bedingung für den Abschluss des

Kaufvertrages ist die Löschung aller zu Lasten der Immobilie eingetragenen Hypotheken. Sofern diese Auflage nicht erfüllt werden würde, so behält sich die ausschreibende Behörde das Recht vor, in allen Fällen den Vertrag aufzulösen und den Gerichtsweg zu beschreiten, um den erlittenen Schaden einzuklagen.

Bei Widersprüchen zwischen dem italienischen und dem deutschen Text der Ausschreibungsunterlagen, somit auch der vorliegenden Wettbewerbsbekanntmachung, gilt der italienische.

DER ABTEILUNGSDIREKTOR DER TECHNISCHEN DIENSTE

Arch. Ing. Bruno Gotter