

Interessentensuche/Aufforderung zur Angebotslegung

Polizeiinspektion NIKLASDORF - ANMIETUNG Büroflächen, sonstige Nebenräume, Garagen/Carports und Stellplätze

(Ausnahme gem. § 9 Abs 1, Z10 BVergG 2018)

1. Allgemeines

Das Bundesministerium für Inneres plant zur Unterbringung einer Polizeidienststelle die Neuanmietung von Büroflächen, sonstigen Nebenräumen, Garagen/Carports und Stellplätzen in 8712 Niklasdorf/Steiermark.

Die Suche erfolgt im Rahmen eines transparenten und strukturierten Bieterverfahren unter Bezugnahme auf die Ausnahme vom Geltungsbereich des Bundesvergabegesetzes (BVergG 2018) gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BVergG.

Zur Bewertung zugelassen werden ausschließlich Mietanbote über

1. bestehende Gebäudeflächen (bestehende Baubewilligung zum Zeitpunkt der Interessentensuche)
oder
2. vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Interessentensuche zumindest baueingereichte Bauvorhaben

Anforderungsprofil:

- Strategische Lage: 8712 Niklasdorf - siehe Punkt 4
- Nutzfläche nach ÖNORM B 1800: ca. 183 m² zuzügl. Sanitärbereich und Verkehrsflächen
- PKW-Abstellplätze:
 - 2 Stellplätze überdacht (Carport 3-seitig geschlossen) Einfahrtshöhe 2,30m
 - 2 Stellplätze im Freien
 - 1 barrierefreier Stellplatz (sofern nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden ist).

Darüber hinaus kostenfrei verfügbare Stellplätze werden positiv bewertet.

-Ein zeitgemäßes Gebäude am Stand der Technik zur Unterbringung der Polizeidienststelle in einer Standardimmobilie mit barrierefreien Zugangsmöglichkeiten.

Angebote, bei denen sich nach einzelfallbezogener Prüfung ergibt, dass sie nicht unter die Ausnahmebestimmung des § 9 Abs.1 Ziff. 10 BVergG 2018 fallen, können im Zuge dieses Verfahrens nicht berücksichtigt werden.

Das Bundesministerium für Inneres behält sich das Recht vor, die Interessentensuche zu jedem Zeitpunkt begründungslos abubrechen und keinen Mietvertrag abzuschließen. Weiters, die Bedingungen dieser Interessentensuche unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes einseitig abzuändern. Letztlich behält sich das Bundesministerium für Inneres das Recht vor, außerhalb dieses strukturierten Bieterverfahrens Gespräche mit möglichen Bestandgebern zu führen, mit denen der Abschluss eines Mietvertrages ohne öffentliche Ausbietung zulässig wäre.

Aus der Anbotslegung entsteht kein Recht auf Abschluss eines Vertrages. Das Bundesministerium für Inneres übernimmt keine, den Bieter:innen entstandenen Kosten für die Teilnahme an dieser Interessentensuche, auch nicht bei ergebnisloser Einstellung. Das umfasst auch Provisionen oder sonstige Entgelte für Immobilienmakler:innen, welche durch die Teilnahme an dieser Interessentensuche oder die ergebnislose Einstellung derselben entstehen.

Eine Doppelmaklerschaft wird jedenfalls abgelehnt, die Beauftragung eines Maklers kann nur schriftlich und unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des BVergG 2018 erfolgen.

Diese Interessentensuche stellt in keiner Weise eine Beauftragung jedweder Art durch das Bundesministerium für Inneres dar.

Das Bundesministerium für Inneres behält sich jederzeitige Änderungen der Unterlagen und/ oder Ablauf des Verfahrens vor. Jede Änderung wird auf der Homepage der Landespolizeidirektion veröffentlicht.

Interessensbekundungen zur Angebotslegung und diverser Informationsaustausch während des gesamten Verfahrens, sind ausnahmslos schriftlich zu richten an: BMI-IV-A-5@bmi.gv.at

Es wird auf die Grundsätze Rechtsstaatlichkeit, Gleichbehandlung, Transparenz und fairer Wettbewerb hingewiesen.

Folgender Zeitplan ist für die Neuanmietung geplant:

Aktivität	Datum
Ende der 1. Angebotsfrist	23.10.2026
Prüfung Angebote und Versand 2. Stufe bis	30.10.2026
Ende der 2. Angebotsfrist	27.11.2026
Prüfung der Angebote bis	11.12.2026
Verhandlungen mit den zwei bestgereihten Bieter:innen ab	14.12.2026
Geplanter Vertragsabschluss	1./2. Quartal 2027

2. Ablauf des Verfahrens

1. Stufe

Interessierte Personen, welche eine Immobilie, die dem Anforderungsprofil entspricht, zur Verfügung stellen können, werden eingeladen, ein schriftliches, unterfertigtes Angebot samt folgenden Beilagen zu übermitteln:

1. Lage-, Bau- und Vermessungspläne
2. den entsprechenden Baubescheid
3. einen aktuellen signierten Grundbuchsatz
4. ein aktueller und gültiger Vermittlungsauftrag des:der Vermieters:in oder ein Nachweis der Vermieterstellung
5. Bestätigung der Verschwiegenheitsverpflichtung (gem. Punkt 5)

Das indikative Angebot der Stufe 1 ist spätestens zum genannten Zeitpunkt gemäß Punkt 1 ausschließlich mittels E-Mail, an BMI-IV-A-5@bmi.gv.at zu übermitteln. Sollte das Datenpaket über 5 MB betragen, können die Daten stattdessen per Cryptshare® unter folgendem Link <https://cryptshare.bmi.gv.at> hochgeladen/übermittelt werden. Für ein verbindliches indikatives Angebot der Stufe 1 müssen die oben angeführten Unterlagen fristgerecht eingelangt sein.

Die Bindungsfrist der:die Bieter:innen für die indikative erste Angebotsphase beträgt max. 8 Wochen ab Ende der 1. Angebotsfrist. Während dieser Phase sind der:die Bieter:innen zunächst an das abgegebene indikative Angebot gebunden.

2. Stufe

Von den abgegebenen Angeboten der Stufe 1 werden die folgenden ausgeschieden:

- Angebote, die nicht innerhalb der unter Punkt 1 angegebenen Angebotsfrist der 1. Stufe im Bundesministerium für Inneres einlangen.
- Angebote, bei denen sich aus einer einzelfallbezogenen Angebotsprüfung ergibt, dass sie nicht unter die Ausnahmebestimmung des § 9 Abs.1 Ziff. 10 BVergG 2018 fallen.
- Angebote, bei denen die Bestätigung der Verschwiegenheitsverpflichtung fehlt

Die Bieter:innen von geeigneten Angeboten erhalten anschließend die Detailunterlagen für die 2. Stufe und werden vom Bundesministerium für Inneres unter Berücksichtigung der Anforderungen/Detailunterlagen zur Legung eines verbindlichen Angebots aufgefordert. Die Bindungsfrist für das verbindliche Angebot der 2. Stufe beträgt mindestens 4 Monate für die Dauer der weiteren Verhandlungen.

In der 2. Stufe werden den geeigneten Bieter:innen folgende Unterlagen übermittelt:

1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Technische Vorgaben für IT-Infrastruktur

Die in der „Bau- und Ausstattungsbeschreibung“ sowie den „Technischen Vorgaben für IT-Infrastruktur“ des Bundesministerium für Inneres definierten Qualitäten sind auf Kosten der Bieter:innen gleichwertig oder besser und der jeweiligen Nutzung (zB. Büro, Lager, Aufenthaltsraum, Foyer) entsprechend anzubieten.

2. Raum- und Funktionsprogramm

Die im Raum- und Funktionsprogramm des Bundesministerium für Inneres definierten Vorgaben zu Flächen (Anzahl, Größe und Anordnung zueinander) sind auf Kosten der Bieter:innen herzustellen.

3. Mietmietvertrag

Der Mietvertrag wäre auf Basis des Mietmietvertrags mit den wesentlichen Vertragsdaten (Mietkosten /m², Betriebskosten, Zustand: Neuwertig oder brauchbar) sowie sonstiger Kosten (etwaige Vertragserrichtungskosten, etc.) beizulegen. Der Mietvertragsentwurf ist als WORD-Datei zu übermitteln und im Änderungsmodus zu bearbeiten. Änderungswünsche, abweichend vom Muster sind in dieser Datei im Änderungsmodus ersichtlich zu machen und mittels Kommentarfunktion zu argumentieren.

Grundsätzlich wird vom Bundesministerium für Inneres ein unbefristeter Mietvertrag bevorzugt und wird diesem Umstand in der Beurteilung Rechnung getragen.

Auf Basis der oben angeführten Unterlagen ist ein Planungskonzept zu erstellen und im Zuge der Abgabe der 2. Stufe jedenfalls beizulegen und zu übermitteln. Im Konkreten:

- Planliche Darstellung des Konzeptes (u.a. Darstellung und Lage der geforderten Räume im Grundriss) unter Berücksichtigung des übermittelten Raum- und Funktionsprogramm und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Tabellarische Gegenüberstellung der Flächen des Raum- und Funktionsprogrammes mit den Flächen der planlichen Darstellung des Konzeptes

- Bearbeiteter Mietvertragsentwurf im Änderungsmodus auf Basis des BMI-Mustermietvertrages (mit den wesentlichen Vertragsdaten und als WORD-Datei)

Die verbleibenden indikativen Angebote der Stufe 2 werden gemäß Punkt 3 bewertet. Mit den so ermittelten zwei bestgereihten Bieter:innen werden detaillierte Verhandlungen geführt und wird der:die Bestbieter:in ermittelt. Ab Beginn der Verhandlungen sind diese Bieter:innen zumindest für 4 Monate weiterhin an das abgegebene Angebot gebunden.

3. Auswahlkriterien

Die Beurteilung der Ausarbeitung erfolgt durch eine Kommission (zumindest 3 unabhängige Mitglieder).

Die Bewertung der Subkriterien erfolgt mittels Schulnoten durch die Mitglieder der Bewertungskommission autonom nach subjektiven Kriterien.

Jedes Subkriterium wird unter Beurteilung der zugehörigen Aspekte, in Anlehnung an das Schulnotensystem in der Abstufung sehr gut (1 = bestmöglich), gut (2 = überdurchschnittlich), befriedigend (3 = durchschnittlich), genügend (4 = unterdurchschnittlich) und nicht genügend (5 = unzureichend) bewertet.

Unter Berücksichtigung der Anzahl der Kommissionsmitglieder wird das arithmetische Mittel – auf zwei Kommastellen gerundet – und somit eine Gesamtbenotung pro Angebot gebildet

Beurteilt wird das Angebot in Hinblick auf folgende Subkriterien:

1. die strategische Lage und die Örtlichkeit
2. die Umsetzung der Vorgaben gemäß Raum- und Funktionsprogramm im Hinblick auf eine effiziente dienstbetriebliche Nutzung sowie Bau- und Ausstattungsbeschreibung in der vorgelegten Planung insb. betreffend flexible, funktionale Raumgestaltung und Flächeneffizienz (Verhältnis Nutz- zu Nebenflächen und Soll-Ist-Flächen) sowie Berücksichtigung der Qualität und Ausgestaltung der angebotenen Flächen
3. die Wirtschaftlichkeit, insb. betreffend die Mietkonditionen wie dem Mietpreis in EUR pro m² (unecht steuerbefreit), der Vertragslaufzeit (unbefristete Laufzeit bevorzugt; etwaiger Kündigungsverzicht max. 15 Jahre) und die Abänderungen zum Mustermietvertrag
4. die Berücksichtigung energieeffizienter/nachhaltiger Bauweisen/Anlagen bzw. alternativer Heizsysteme; die Kosten für den Betrieb des Objektes (Betriebskosten, Heizung, etc.)

4. Strategische Lage

Die angebotene Immobilie muss aus strategischen Überlegungen im Gemeindegebiet von 8721 Niklasdorf, 2 km im Umkreis von der derzeitigen Dienststelle liegen. Positiv bewertet wird die Lage bzw. die kurze Anbindung an B116 sowie an ÖBB bzw. Postbus.

5. Verschwiegenheitspflichten

Die Bieter:innen verpflichten sich mit Angebotslegung zur Einhaltung aller gesetzlichen Verschwiegenheitspflichten. Insbesondere verpflichten sich die Bieter:innen zur Geheimhaltung aller in Ausführung dieser Interessentensuche erlangten Kenntnisse. Diese dürfen von den Bieter:innen nicht an Dritte weitergegeben, sondern ausschließlich nur für die Vertragsabwicklung verwendet werden, es sei denn das Bundesministerium für Inneres hat den Bieter:innen in einem bestimmten Fall schriftlich von dieser Verpflichtung entbunden. Den Bieter:innen wird bei sonstiger verschuldensunabhängiger Haftung für den Fall, dass sie sich zur Erfüllung des Auftrags anderer Personen bedient, diese Verschwiegenheitspflichten überbinden. Unterlassen die Bieter:innen die Überbindung der Geheimhaltungspflichten, so haften sie für alle Schäden. Die Bieter:innen werden weiter nur solche Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen einsetzen, die sich gemäß § 6 des Datenschutzgesetzes, DSG, BGBl. I Nr. 1999/165 in der jeweils geltenden Fassung, sowie sonstiger gesetzlicher Verschwiegenheitspflichten, ihrem Arbeit- oder Dienstgeber gegenüber ausdrücklich schriftlich verpflichtet haben, das Datengeheimnis hinsichtlich aller ihnen im Rahmen der Vertragserfüllung bekannt gewordenen Daten (personenbezogene wie nicht personenbezogene, beispielsweise technische Daten) zu wahren. Im Übrigen verpflichten sich beide Vertragsteile, keine vertraulichen Informationen Dritten mitzuteilen oder Dritten sonst direkt oder indirekt zukommen zu lassen sowie die vertraulichen Informationen sonst zu verwerten.

6. Informationsfreiheit

Die Bieter:innen nehmen zur Kenntnis, dass das Bundesministerium für Inneres verpflichtet sein kann, Informationen von allgemeinem Interesse gemäß Art. 22a Abs. 1 B-VG sowie Informationen nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Zugang zu Informationen (Informationsfreiheitsgesetz – IFG), BGBl. I Nr. 5/2024, zu veröffentlichen oder Zugang zu diesen zu gewähren. Die Bieter:innen haben dem Bundesministerium für Inneres allfällige Gründe gemäß § 6 IFG bis zum Vertragsabschluss zu melden, die aus ihrer Sicht gegen eine Veröffentlichung oder sonstige Preisgabe einer bestimmten Information nach den Bestimmungen des IFG sprechen könnten (wie insbesondere Berufs-, Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse).

7. Verarbeitung von Daten durch das Bundesministerium für Inneres

Das Bundesministerium für Inneres weist darauf hin, dass die Verarbeitung der im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages und der Abwicklung der Interessentensuche anfallenden personenbezogenen Daten gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO in der jeweils geltenden Fassung für den geplanten Abschluss und die Erfüllung des Vertrages erforderlich ist. Diese personenbezogenen Daten werden vom Bundesministerium für Inneres für Zwecke des Abschlusses und der Abwicklung des Vertrages und für Kontrollzwecke verarbeitet und insbesondere an Organe und Beauftragte des Rechnungshofes (insbesondere § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 und § 13 Abs. 3 des Rechnungshofgesetzes, RHG, BGBl. Nr. 1948/144 in der jeweils geltenden Fassung), des Bundesministeriums für Finanzen (insbesondere Bundeshaushaltsgesetz, BHG 2013, BGBl. I Nr. 2009/139 in der jeweils geltenden Fassung iVm Vorhabensverordnung BGBl. II Nr. 2013/22 in der jeweils geltenden Fassung) sowie der Europäischen Union nach den EU-rechtlichen Bestimmungen übermittelt werden. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die Vertragspartner personenbezogene Daten des jeweils anderen Vertragspartners, die zur Erfüllung dieses Vertrages einschließlich der Durchsetzung und Abwehr von Rechtsansprüchen aus dieser Interessentensuche und damit zusammenhängenden behördlichen oder gerichtlichen Verfahren erforderlich sind, verarbeiten. Die Vertragspartner sichern sich wechselseitig zu, dass sie im Sinne der Art. 13 Abs. 4 und Art. 14 Abs. 5 lit. a DSGVO über die Verarbeitung ihrer Daten durch den jeweils anderen Vertragspartner ausreichend informiert sind, sodass eine gesonderte Information nach Art. 13 und Art. 14 DSGVO unterbleiben kann.