

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Gildehofstr. 1, 45127 Essen

– An die interessierten Unternehmen –

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Gildehofstr. 1
45127 Essen

Katharina Franke
Rechtsanwältin
Telefon +49 201 9220 25749
katharina.franke@luther-lawfirm.com

Sekretariat:
Lisa Urbschat
Telefon +49 201 9220 24067
Telefax +49 201 9220 110
Lisa.Urbschat@luther-lawfirm.com

www.luther-lawfirm.com

Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags sowie Hinweise zur Erstellung und Einreichung

Stadt Waiblingen

EU-weite Ausschreibung: Schlüsselfertige Planung, Lieferung, Errichtung und – optional – Vermietung einer modularen Unterkunft zur Unterbringung schutzbedürftiger Personen (Anschlussunterbringung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an der oben genannten Ausschreibung.

Falls Sie bereit sind, einen Teilnahmeantrag abzugeben, werden Sie gebeten, diesen bis zum Ablauf der Teilnahmefrist,

**24. August 2026,
12:00 Uhr,**

ausschließlich elektronisch über die Vergabepattform einzureichen.

Die Übermittlung der Antragsunterlagen mittels Telefax oder E-Mail ist **nicht** zulässig.

Die Anwesenheit der Bewerber oder ihrer Bevollmächtigten bei Öffnung der Teilnahmeanträge ist **nicht** zugelassen.

Geschäftsführer: Elisabeth Lepique, Dr. Markus Sengpiel

Die Gesellschaft ist eingetragen beim Registergericht Köln (Sitz der Gesellschaft) Nr. HRB 39853

Bangkok, Berlin, Brüssel, Delhi-Gurugram, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a.M., Hamburg, Hannover, Ho-Chi-Minh-Stadt, Jakarta, Köln, Kuala Lumpur, Leipzig, London, Luxemburg, München, Shanghai, Singapur, Stuttgart, Vösendorf

Wichtige Hinweise:

1. Das vom Auftraggeber durchgeführte Verfahren ist ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach Maßgabe der VOB/A EU. Nach § 3 a EU Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/A ist ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zulässig, wenn der Auftrag aufgrund konkreter Umstände, die mit der Art, der Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlung vergeben werden. Gegenstand des Auftrags ist die schlüsselfertige Planung, Lieferung, Errichtung und – optional – Vermietung einer modularen Unterkunft zur Unterbringung schutzbedürftiger Personen.. Aufgrund der noch zu ermittelnden wirtschaftlich günstigsten Beschaffungsvariante werden sowohl das Bau- bzw. Kaufmodell (Eigentumserwerb mit anschließender Verwertungsmöglichkeit) als auch das Mietmodell (befristete Nutzungsüberlassung mit flexibler Laufzeit) als gleichwertige Angebotsvarianten in das Verfahren einbezogen. Dies erfordert komplexe vertragliche Regelungen – insbesondere hinsichtlich der Vergleichbarkeit beider Modelle, der Risikoallokation, der Rückgabe- bzw. Verwertungsbedingungen sowie der Preisstruktur –, die mit den Bietern im Rahmen der Verhandlungen detailliert erörtert werden müssen.
2. Die veröffentlichte Bekanntmachung hat den vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb eingeleitet. In dieser Aufforderung finden Sie wichtige Hinweise, um einen Teilnahmeantrag einzureichen und die nächsten Runden im Vergabeverfahren zu erreichen.
3. Wichtig ist, dass Sie sich die EU-weite Bekanntmachung sehr aufmerksam durchsehen. Die offizielle Fassung ist als pdf-Dokument ebenfalls auf der genutzten E-Vergabeplattform abrufbar. Bitte nehmen Sie das vor und lesen Sie sich die EU-weite Bekanntmachung durch. Wir bitten ferner um Beachtung der in der EU-weiten Bekanntmachung genannten **Mindestanforderungen**.
4. Die beigelegten Formulare sind auszufüllen und fristgerecht einzureichen. Es ist noch kein Angebot einzureichen!
5. Bestimmte Nachweise müssen Sie **zusätzlich selbst beibringen** und Ihrem Teilnahmeantrag **beifügen**. Dies sind gemäß Bekanntmachung:
 - Auszug aus Berufs- oder Handelsregister
6. Zur Einschaltung von Nachunternehmern bzw. Eignungsleihe:

Ein Bewerber kann andere Unternehmen als Unterauftragnehmer und/oder Eignungsverleiher einsetzen. Diese sind im Teilnahmeantrag unter Verwendung von Formular IX zu benennen.

Fall 1: Für die Benennung eines Unterauftragnehmers ohne Eignungsleihe hat der Bewerber zusätzlich für jeden Unterauftragnehmer einzureichen: die zum Nachweis der Zuverlässigkeit und Gesetzestreue des Unterauftragnehmers unter Abschnitt "Eintragung in ein relevantes Berufsregister" der EU-weiten Bekanntmachung aufgeführten Unterlagen allesamt mit Ausnahme der Formulare I und IV.

Fall 2: Für die Benennung eines Unternehmens als Unterauftragnehmer mit Eignungsleihe bezogen auf die technische oder berufliche Leistungsfähigkeit hat der Bewerber zusätzlich einzureichen: (i) die unter Abschnitt "Eignungskriterien" der EU-weiten Bekanntmachung, dort unter "Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen" bezeichnete Unterlage (Formular VIII "Eigenerklärung zu den Unternehmens-Referenzen") für diesen Dritten in dem Umfang, in dem sich der Bewerber auf die Kapazitäten des Dritten zum Nachweis der Leistungsfähigkeit beruft, (ii) die in Abschnitt "Eintragung in ein relevantes Berufsregister" der EU-weiten Bekanntmachung aufgeführten Unterlagen allesamt mit Ausnahme der Formulare I und IV auch von diesem benannten Dritten, (iv) eine Verpflichtungserklärung von dem Unterauftragnehmer unter Verwendung von Formular X.

Hinweis zu Fall 2: Ein Bewerber oder eine Bewerbergemeinschaft kann im Hinblick auf Nachweise für die erforderliche berufliche Leistungsfähigkeit wie die einschlägige berufliche Erfahrung die Kapazitäten anderer Unternehmen nur dann in Anspruch nehmen, wenn diese die Leistung, für die diese Kapazitäten benötigt werden, tatsächlich erbringen werden.

Fall 3: Für die Benennung eines Unternehmens als Eignungsverleiher bezogen auf die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit hat der Bewerber zusätzlich einzureichen: (i) die unter Abschnitt "Eignungskriterien", dort unter „Allgemeiner Jahresumsatz“ bezeichnete Unterlage (Formular VI „Eigenerklärung zu den Umsätzen“) für diesen Dritten in dem Umfang, in dem sich der Bewerber auf die Kapazitäten des Dritten zum Nachweis der Leistungsfähigkeit beruft, (ii) die in Abschnitt "Eintragung in ein relevantes Berufsregister" der EU-weiten Bekanntmachung aufgeführten Unterlagen allesamt mit Ausnahme der Formulare I und IV auch von diesem benannten Dritten, (iii) eine Verpflichtungserklärung von dem Unterauftragnehmer unter Verwendung von Formular XI.

Hinweis zu Fall 3: Das Unternehmen wird in haftungsrechtlicher Hinsicht mit dem Zuschlagsempfänger als Gesamtschuldner behandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein anderes Un-

ternehmen nicht nur ein selbständiges, von dem Bewerber rechtlich verschiedenes Unternehmen sein kann, sondern hierunter auch ein konzernverbundenes/-angehöriges Unternehmen zu verstehen ist.

7. Hinweise für Bewerbergemeinschaften:

Bewerbergemeinschaften haben mit ihrem Teilnahmeantrag eine von allen Mitgliedern unterschriebene Bewerbergemeinschaftserklärung, auf dem hierfür vorgesehenen Formular des Auftraggebers abzugeben.

Die „Erklärung der Bewerbergemeinschaft“ (**Formular I** der Formulare zum Nachweis der Eignung) enthält die erforderlichen Angaben zu allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft und des/der für die Durchführung des Vertrages bevollmächtigten Vertreter/s, die Zusicherung der gesamtschuldnerischen Haftung im Zuschlagsfall und die Erklärung, dass der bevollmächtigte Vertreter die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich vertritt.

8. Auf die **Checkliste Teilnahmeantrag** zur Einreichung eines vollständigen Teilnahmeantrags wird hingewiesen (Anlage).
9. Der Auftraggeber erstattet keine Kosten für die Bearbeitung und Einreichung der Teilnahmeunterlagen.
10. Die Ausgestaltung des Verfahrens und die zu erwartenden Bewerbungen bedeuten einen erheblichen Aufwand für den Auftraggeber. Daher wird die Zahl der zur Angebotsabgabe aufgerufenen Unternehmen auf fünf Bieter beschränkt. Es wird ggf. erforderlich sein, aus einem größeren Bewerberkreis abzuschichten.

Die Reduzierungskriterien sind in der EU-weiten Bekanntmachung genannt. Es handelt sich hierbei um objektive Kriterien, die sich allein anhand bestimmter Kapazitätsgrößen oder Erfahrungswerte bemessen.

Insgesamt könnten **100 Punkte** erreicht werden. Die Reduzierungskriterien lauten:

- (1) Anzahl und Inhalt der eingereichten, weiteren Unternehmens-Referenzen:

Im Rahmen der mit Formular VIII „Eigenerklärung zu den Unternehmens-Referenzen“ einzureichenden Referenzen hat jeder Bewerber zunächst **mindestens zwei** vergleichbare Unternehmensreferenzen einzureichen. Eine Referenz ist vergleichbar, wenn es sich bei der erbrachten Planungs- und Bauleistung um die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für schutzbedürftige Personen mit gemeinschaftlich zu nutzenden Einrichtungen (Sanitär- und Kücheneinrichtungen, Aufenthaltsräume etc.) in Container- oder Modulbauweise oder eine vergleichbare Wohneinrichtung für besondere Bedarfsgruppen handelt. Umbau- oder Ertüchtigungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden werden nicht als vergleichbare Referenz anerkannt.

Der Bewertung werden **max. drei Referenzen** zugrunde gelegt. Sollten durch den Bewerber mehr als drei Referenzen eingereicht werden, erfolgt die Bewertung auf der Grundlage der drei Referenzen, die nach den Reduzierungskriterien die höchste Punktzahl erreichen. Die Bewerber werden gebeten, sich auf die Vorlage von drei Referenzen zu beschränken bzw. die erforderliche Auswahl der zu bewertenden Referenzen eigenständig zu treffen.

Insgesamt können unter diesem Wertungskriterium **75 Punkte (Maximalbewertung)** erreicht werden. Für eine Referenz werden maximal 25 Punkte vergeben. Die Punktevergabe erfolgt auf der Grundlage der nachfolgend genannten Referenzeigenschaften:

- a) Vergleichbarkeit der Leistung (Art und Umfang) = max. 10 Punkte pro Referenz
- b) Kapazität der Einrichtung (Anzahl Plätze/Betten) = max. 6 Punkte pro Referenz
- c) Auftragswert = max. 6 Punkte pro Referenz
- d) Öffentlicher Auftraggeber i.S.d. § 99 GWB = 3 Punkte pro Referenz

zu a)

Die Wertung erfolgt anhand des nachfolgend genannten Wertungsmaßstabs:

10 Punkte:

Die Referenz betrifft eine Einrichtung mit einem Leistungsumfang, der dem ausgeschriebenen Auftrag in Art und Umfang vollständig entspricht

7-9 Punkte:

Die Referenz betrifft eine weitgehend vergleichbare Einrichtung. Art oder Umfang weichen in einem Merkmal geringfügig ab.

4-6 Punkte:

Die Referenz weist eine eingeschränkte Vergleichbarkeit auf.

1-3 Punkte:

Die Referenz ist nur bedingt vergleichbar. Es handelt sich beispielsweise um einen Neubau im Wohnungsbau oder eine sozialen Einrichtung ohne direkten Bezug zur Nutzungsart Gemeinschaftsunterkunft.

0 Punkte:

Die Referenz ist nicht vergleichbar oder betrifft keine Neubauleistung.

zu b)

Die maximale Punktzahl von 6 Punkten wird bei einer Kapazität von 350 Plätzen/Betten vergeben. Die Untergrenze zur Punkteerreicherung ist bei einer Kapazität von 50 Plätzen/Betten festgelegt. Zwischen diesen Beträgen werden die Punkte durch lineare Interpolation berechnet.

zu c)

Als Auftragswert ist der Gesamtnettowert der vertraglich vereinbarten Leistung anzugeben. Maßgeblich ist der Nettobetrag ohne Umsatzsteuer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Bei Rahmenverträgen oder Verträgen mit unbestimmter Laufzeit ist der geschätzte Gesamtwert für die Vertragslaufzeit, maximal für 120 Monate, anzugeben, soweit sich dieser auf die Vergütung der Planungs- und Bauleistung bezieht (bei Mietmodellen nur Ansatz der reinen Bereitstellungskosten ohne Nebenkosten, Kosten für Betriebs- oder sonstige Dienstleistungen).

Die maximale Punktzahl von 6 Punkten wird bei einem Auftragswert von EUR 6 Mio. netto vergeben. Die Untergrenze zur Punkteerreicherung ist bei einem Auftragswert von EUR 2 Mio. netto festgelegt. Zwischen diesen Beträgen werden die Punkte durch lineare Interpolation berechnet.

zu d)

Öffentliche Auftraggeber im Sinne des § 99 GWB sind:

1. Gebietskörperschaften sowie deren Sondervermögen (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände);
2. Andere juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die zu dem besonderen Zweck gegründet wurden, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nichtgewerblicher Art zu erfüllen, wenn Stellen gemäß Nr. 1 oder 3 sie einzeln oder gemeinsam durch Beteiligung oder auf sonstige Weise überwiegend finanzieren oder über ihre Leitung die Aufsicht ausüben oder mehr als die Hälfte der Mitglieder eines ihrer zur Geschäftsführung

oder zur Aufsicht berufenen Organe bestimmt haben (sogenannte juristische Personen des öffentlichen Rechts);

3. Verbände, deren Mitglieder unter Nummer 1 oder 2 fallen.

(2) Gesamtumsatz:

Insgesamt können unter diesem Wertungskriterium **25 Punkte (Maximalbewertung)** erreicht werden. Die Punktevergabe erfolgt auf der Grundlage des gemittelten Jahresumsatzes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre. Die maximale Punktzahl (25 Punkte) wird bei einem gemittelten Umsatz von EUR **100 Mio.** netto oder höher vergeben, die Untergrenze zur Punkteerreicherung beträgt EUR **10 Mio.** netto. Zwischen diesen Beträgen werden die Punkte durch lineare Interpolation berechnet.

(3) Die jeweiligen Wertungspunkte werden zu einer Gesamtpunktzahl addiert. Die fünf bestplatzierten Bewerber, die im Rahmen ihrer Teilnahmeanträge die höchste Gesamtpunktzahl erhalten, werden vom Auftraggeber zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert.

Sollten mehrere Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften auf Rang 5 die gleiche Punktzahl erhalten, entscheidet das Los.

11. Hinweis: Einige Dokumente werden erst zum Angebotswettbewerb zur Verfügung gestellt (bspw. funktionale Leistungsbeschreibung und Preisblatt).
12. Fragen durch die Bewerber zum Teilnahmewettbewerb und zu den Vergabeunterlagen sind ausschließlich in Textform bis spätestens 8 Tage vor Ablauf der Teilnahmefrist über die Nachrichtenfunktion der Vergabepattform DTVP zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH