
Neubau von drei Kitas in serieller Holzbauweise in der Freien Hansestadt Bremen

- Generalunternehmerleistungen -

**Verfahrensbrief
Stand: 05.06.2026**

Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1	Auftraggeber	2
2	Aufgabenstellung.....	2
2.1	Ausgangssituation	2
2.2	Leistungsumfang	2
2.3	Vertragsbeginn und Vertragszeitraum	4
3	Ablauf des Verfahrens.....	4
3.1	Maßgebende Mindeststandards	5
3.1.1	Betriebshaftpflicht und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung.....	5
3.1.2	Mindestumsatz	5
3.1.3	Unternehmensreferenzen	6
3.2	Wertungskriterien der Teilnahmeanträge.....	6
3.2.1	Matrix „Unternehmensreferenzen“	7
3.2.2	Matrix „Gesamtumsatz“	8
4	Vergabeunterlagen	8
5	Teilnahmebedingungen.....	8
6	Einreichung Teilnahmeantrag.....	8
7	Eigenerklärungen und Nachweise.....	9
8	Unklarheiten in den Vergabeunterlagen	9
9	Beantwortung von Bewerberfragen	9
10	Nachprüfungsverfahren / Rechtsbehelfsverfahren	10

1 Auftraggeber

Auftraggeberin und Kontaktstelle in diesem Vergabeverfahren ist:

Stadtgemeinde Bremen vertr. d.
Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen vertr. d.
Immobilien Bremen – Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen
Theodor-Heuss-Allee 14
28215 Bremen

Die gesamte Verfahrenskorrespondenz und die Kontaktaufnahme findet ausschließlich über das Vergabeportal DTVP statt.

2 Aufgabenstellung

2.1 Ausgangssituation

Mit dem Neubau von drei Kindertagesstätten in serieller Holzbauweise verfolgt die Freie Hansestadt Bremen das Ziel, eine nachhaltige, zukunftsorientierte und zugleich wirtschaftlich effiziente Bauweise zu realisieren. Die serielle Baukonzeption ermöglicht eine hohe Wiederholbarkeit, flexible Anpassbarkeit an unterschiedliche Grundstückssituationen sowie eine klare räumliche Ordnung ermöglicht.

Das vorliegende Konzept basiert auf einem systematisch entwickelten Baukastensystem, das aus mehreren Funktionsbausteinen besteht und standortübergreifend eingesetzt wird. Diese Struktur erlaubt es, auf spezifische städtebauliche Rahmenbedingungen ebenso präzise zu reagieren wie auf funktionale Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer.

Weitere Informationen erhalten Sie im Dokument „Planungsbeschreibung“.

2.2 Leistungsumfang

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die Planungs- und Bauleistungen sowie optional die Wartungsleistungen für schlüsselfertige Neubauten der in der Planungsbeschreibung benannten drei Kindertagesstätten in serieller Holzbauweise.

Der Auftragnehmer (AN) schuldet sämtliche Leistungen, die zum Erreichen des Werkerfolgs erforderlich sind. Dazu gehören auch alle erforderlichen Planungs- und sonstigen Leistungen.

Durch die Planung ist dem AG umfassend - bis ins Detail - Kenntnis über den Aufbau der Konstruktion und der verwendeten Materialien zu verschaffen (Detailplanung, Werkstattplanung, Herstellerangaben).

Der AN hat insbesondere folgende Planungsleistungen zu erbringen:

- Fortschreibung Genehmigungsplanung (wenn die Planung des AN genehmigungsrelevant von der Zustimmung abweicht)
- Ausführungsplanung inkl. Detailplanung
- Werkstatt- und Montageplanung
- Technische Bearbeitung und Fertigungszeichnungen einschließlich der Werkplanung / Fertigungszeichnungen
- Mitwirkung bei der Vorbereitung von Partizipationsverfahren für jeden Standort zur Vorstellung der Planungsergebnisse und Farbkonzepte ggü. dem Bauherrn und den Nutzern jeweils für die relevanten Planungsbereiche Gebäude / Innenräume und die Technische Ausrüstung. Der Leistungsumfang des AN umfasst auch die Tragwerksplanung.

Es ist dem AN freigestellt, die Detailplanung oder Teile der Detailplanung direkt als Fertigungszeichnung zu erstellen. Ferner hat der AN insbesondere die folgenden, sonstigen Planungs- bzw. Beratungsleistungen zu erbringen:

- Planung Raumakustik
- Berechnungen zum GEG (Gebäudeenergiegesetz)

Zur Leistung des AN gehören auch die erforderlichen Abstimmungen mit Prüfmännern und Prüfingenieuren (Statiker, Brandschutz, Akustik, Wärmeschutz). Darüber hinausgehend sind die Abstimmungen mit den Fachbehörden, dem AG, den Bevollmächtigten des AG zu berücksichtigen.

Planungsleistungen in der Tragwerksplanung:

- Aufstellen einer prüffähigen statischen Berechnung und Fortführen der Abstimmung mit Prüfmännern und Prüfingenieuren oder Eigenkontrolle
- Nachweis der ausreichenden Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile
- Anfertigen von Positionsplänen
- Anfertigen von Schal- und Bewehrungsplänen
- Anfertigen von Holzkonstruktionsplänen

Des Weiteren sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Wärmeschutz und Energiebilanzierung inkl. Wärmeschutznachweis, Energieausweis und Nachweis sommerlicher Wärmeschutz
- Bauakustik und Raumakustik inkl. Schallschutznachweis

2.3 Vertragsbeginn und Vertragszeitraum

Der Vertragszeitraum beginnt mit Zuschlagserteilung voraussichtlich im Februar 2027 und endet mit Fertigstellung der beauftragten Leistungen. Die Fertigstellung der drei Kitas wird im August 2028 angestrebt.

3 Ablauf des Verfahrens

Der Schwerpunkt der mit diesem Vergabeverfahren ausgeschriebenen Leistungen sind Bauleistungen. Die Vergabe der Gesamtleistungen richtet sich nach den Regelungen der VOB/A (2019) Abschnitt 2.

Die Leistungen werden im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb vergeben.

In der ersten Verfahrensstufe wird der Teilnahmewettbewerb durchgeführt und die Eignung der interessierten Unternehmen festgestellt. Die interessierten Unternehmen haben alle in der Bekanntmachung und in diesen Teilnahmebedingungen genannten Anforderungen, Nachweise und Erklärungen beizubringen. Der vollständige Teilnahmeantrag ist elektronisch in Textform einzureichen.

Die in der Bekanntmachung aufgeführten maßgebenden Mindeststandards, die vom Bewerber zu erfüllen sind, sind ebenfalls im Kapitel 3.1 aufgeführt.

Die Teilnahmeanträge, der geeigneten Teilnehmer werden gemäß den Wertungskriterien für den Teilnahmewettbewerb (siehe Kapitel 3.2) gewertet. Der Auftraggeber wird mind. 3, max. 5 Bewerber zur Abgabe eines Erstangebotes auffordern.

Im Rahmen der Angebotsauswertung werden die fristgerecht vorliegenden Angebote gem. der in der Bekanntmachung veröffentlichten Zuschlagskriterien bewertet und in eine Rangfolge gebracht sowie mit den Bietern ein Verhandlungsgespräch geführt. Nach Abschluss der Verhandlungsgespräche werden die verbleibenden Bieter zur Abgabe eines endgültigen Angebotes aufgefordert. Der Bieter, der das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt hat, erhält den Zuschlag.

Die Bereitstellung der Vergabeunterlagen für den Teilnahmewettbewerb und das sich anschließende Verhandlungsverfahren erfolgt ausschließlich über die Vergabeplattform Deutsches

Ausschreibungsblatt (DTVP). Soweit Auskünfte erforderlich sind, sind die Fragen ausschließlich über den Kommunikationsbereich des Vergabeportals zu stellen.

3.1 Maßgebende Mindeststandards

Nachfolgend aufgeführten Mindeststandards, sind vom Bewerber gefordert:

3.1.1 Betriebshaftpflicht und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

Nachweis, dass eine gültige Betriebshaftpflicht und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 5.000.000 € für Personenschäden sowie mindestens 5.000.000 € für Sach- und Vermögensschäden vorliegt. Diese Versicherungssummen müssen jeweils für mindestens 2 Haftungsfälle pro Jahr zur Verfügung stehen (2-fache Maximierung). Der Versicherungsschutz ist während der gesamten Vertragsdauer aufrecht zu halten.

Der Nachweis in Form einer gültigen Versicherungsbescheinigung, nicht älter 12 Monate, ist mit dem Teilnahmeantrag vorzulegen.

3.1.2 Mindestumsatz

Der Bewerber / die Bewerbergemeinschaft muss im Mittel der letzten drei Jahre mindestens einen Umsatz in Höhe von 10 Mio. EUR brutto nachweisen.

Hinweise: Die Umsätze von Bewerbergemeinschaften werden addiert. Die Umsätze von Eignungsverleihern werden nur berücksichtigt, wenn die wirtschaftliche Eignungsleihe gemäß dem zur Verfügung gestellten Vordruck „Verpflichtungserklärung Eignungsleihe“ vereinbart wurde.

3.1.3 Unternehmensreferenzen

Der Bewerber / die Bewerbergemeinschaft muss seit 2020 mindestens eine Referenz für Generalunternehmerleistungen oder Totalunternehmerleistungen für den Neubau eines Gebäudes in der Gebäudeklasse 3 oder höher in Holz- oder Holzmodulbauweise nachweisen.

Hinweise:

- *Die Referenzen von Eignungsverleihern werden nur berücksichtigt, wenn die Eignungsleihe gemäß dem zur Verfügung gestellten Vordruck „Verpflichtungserklärung Eignungsleihe“ vereinbart wurde.*
- *Gewertet wird eine Referenz seit 2020 (d.h. die Baufertigstellung muss zwischen 2020 und Einreichung des Teilnahmeantrages abgeschlossen sein). Der Projektstart kann bereits vor 2020 erfolgt sein.*
- *Definition der Gebäudeklassen:*
 - *Gebäudeklasse 1: Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude*
 - *Gebäudeklasse 2: Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²*
 - *Gebäudeklasse 3: Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m*
 - *Gebäudeklasse 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²*
 - *Gebäudeklasse 5: sonstige Gebäude, einschließlich unterirdischer Gebäude*

3.2 Wertungskriterien der Teilnahmeanträge

	Kriterien	Wichtung (v.H.)
K1	Unternehmensreferenzen	80
K2	Gesamtumsatz des Unternehmens bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (Mittelwert):	20
		Summe 100 v.H.

3.2.1 Matrix „Unternehmensreferenzen“

Gewertet werden Referenzen seit 2020 (d.h. die Baufertigstellung muss zwischen 2020 und Einreichung des Teilnahmeantrages abgeschlossen sein). Der Projektstart kann bereits vor 2020 erfolgt sein. Falls einzelne Leistungen durch einen Unterauftragnehmer erbracht und dessen Referenzen zur Wertung herangezogen werden sollen, ist eine Eignungsleihe zu vereinbaren.

Es werden Referenzen des Unternehmens im Bereich Generalunternehmerleistungen/
Totalunternehmerleistungen gewertet und nach folgender Matrix bepunktet:

1 Punkt:

Der Bewerber / die Bewerbungsgemeinschaft verfügt über Erfahrung mit Generalunternehmerleistungen oder Totalunternehmerleistungen für den Neubau von Gebäuden in der Gebäudeklasse 3 oder höher in Holz- oder Holzmodulbauweise mit Baukosten (KG 300-400) > 5,0 Mio. Euro brutto.

2 Punkte:

Der Bewerber / die Bewerbungsgemeinschaft verfügt über **mehrfache Erfahrungen (mind. 2-fach)** mit Generalunternehmerleistungen oder Totalunternehmerleistungen für den Neubau von Gebäuden in der Gebäudeklasse 3 oder höher in Holz- oder Holzmodulbauweise mit Baukosten (KG 300-400) > 5,0 Mio. Euro brutto.

3 Punkte:

Der Bewerber / die Bewerbungsgemeinschaft verfügt über **mehrfache Erfahrungen (mind. 3-fach)** mit Generalunternehmerleistungen oder Totalunternehmerleistungen für den Neubau von Gebäuden in der Gebäudeklasse 3 oder höher in Holz- oder Holzmodulbauweise mit Baukosten (KG 300-400) > 5,0 Mio. Euro brutto, **davon 1-fach in serieller Wiederholung von mind. drei Gebäuden.**

Es können maximal 3 Punkte erreicht werden.

3.2.2 Matrix „Gesamtumsatz“

Der Gesamtumsatz des Unternehmens bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (Mittelwert) wird wie Folgt bepunktet:

1 Punkt:

≥ 10,00 – 12,50 Mio. € brutto

2 Punkte:

> 12,50 – 15,00 Mio. € brutto

3 Punkte:

> 15,00 Mio. € brutto

Die Umsätze von Bewerbergemeinschaften werden addiert. Die Umsätze von Eignungsverleihern werden nur berücksichtigt, wenn die wirtschaftliche Eignungsleihe gemäß dem zur Verfügung gestellten Vordruck „Verpflichtungserklärung Eignungsleihe“ vereinbart wurde.

4 Vergabeunterlagen

Die Vergabeunterlagen werden über das Vergabeportal DTVP zur Verfügung gestellt.

Die Unterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung.

5 Teilnahmebedingungen

Die Bewerber haben die in der Datei „Teilnahmebedingungen“ benannten Bedingungen zu berücksichtigen:

6 Einreichung Teilnahmeantrag

Es sind zwingend die zur Verfügung gestellten Formblätter zu verwenden.

Der Teilnahmeantrag ist elektronisch in Textform über das Vergabeportal DTVP einzureichen. Die Einreichung von Teilnahmeanträgen per E-Mail; Post usw. oder über das Vergabeportal unter „Kommunikation“ ist unzulässig.

Nicht fristgerecht und formgerecht eingegangene Teilnahmeanträge werden nicht berücksichtigt und die Bewerber vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Der Teilnahmeantrag inklusive der geforderten Unterlagen, Nachweise und Erklärungen ist einzureichen bis zum

10.07.2026, 11:00 Uhr

7 Eigenerklärungen und Nachweise

Der Auftraggeber überprüft die Eignung der Bewerber anhand der Eigenerklärungen und Nachweise gem. Nr. III. der Bekanntmachung.

Fehlt eine der geforderten Erklärungen oder Nachweise oder sind diese fehlerhaft, kann der Auftraggeber die fehlenden Erklärungen/Nachweise nachfordern. Werden die geforderten Erklärungen/Nachweise nicht innerhalb der vom Auftraggeber gesetzten Frist vorgelegt, wird der Bewerber vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Die Bewerber haben die in den Vergabeunterlagen genannten Nachweise und Eigenerklärungen vorzulegen. Die Bewerberformulare sind entsprechend auszufüllen. Im Übrigen gilt die Eintragung ins Präqualifikationsverzeichnis für die dort aufgeführten Eignungskriterien bzw. der vorläufige Nachweis durch eine einheitliche europäische Eigenerklärung (EEE) gemäß § 6b Abs. 1 VOB/A EU als ausreichend, sofern die geforderten Anforderungen dort erkenntlich sind.

8 Unklarheiten in den Vergabeunterlagen

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten oder Fehler, so hat der Bewerber die Auftraggeberin unverzüglich und schriftlich über das Vergabeportal darauf hinzuweisen.

9 Beantwortung von Bewerberfragen

Bewerberfragen zu diesem Verfahren sind ausschließlich über den Kommunikationstool der Vergabeplattform zu stellen und werden ebenfalls ausschließlich über das Vergabeportal beantwortet. Fragen zum Teilnahmewettbewerb werden, wenn sie rechtzeitig eingegangen sind, bis spätestens 6 Kalendertage vor Ablauf der Teilnahmefrist beantwortet.

10 Nachprüfungsverfahren / Rechtsbehelfsverfahren

Die zuständige Stelle für Nachprüfungsverfahren ist:

Vergabekammer Bremen bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Contrescarpe 72
28195 Bremen