DEUTSCHE BUNDESBANK
EUROSYSTEM

00 - Teilnahmebedingungen

Vergabeverfahren zum Erwerb einer Neuen Zentrale der Deutschen Bundesbank

Vergabenr.: 2000082088

Verhandlungsverfahren nach
europaweitem Teilnahmewettbewerb

DEUTSCHE BUNDESBANK EUROSYSTEM

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 3
2. Strengste Geheimhaltung ... 7
3. Vergabeunterlagen für den Teilnahmewettbewerb ... 8
4. Bewerbungsbedingungen ... 8
4.1 Auftraggeberin ... 8
4.2 Verfahrensart ... 8
4.3 Bewerberfragen und Auskünfte der Vergabestelle ... 9
4.4 Bewerbergemeinschaften (Konsortien) ... 9
4.5 Projektgesellschaft ... 10
4.5.1 Projektgesellschaft als Bewerberin und Bieterin ... 10
4.5.2 Projektgesellschaft als Mitglied einer Bewerber- und Bietergemeinschaft 11
4.5.3 Projektgesellschaft tritt einer bestehenden Bietergemeinschaft bei ... 12
4.5.4 Auftragsübertragung an eine Projektgesellschaft nach Zuschlagserteilung 13
4.5.5 Gesellschafterwechsel in der Projektgesellschaft ... 13
4.6 Einsatz von Nachunternehmern / Eignungsleihe ... 13
4.6.1 Austausch von Nachunternehmern oder Eignungsgebern ... 14
4.6.2 Vorgaben der Verordnung (EU) 2022/2560 (Drittstaatssubventionsverordnung) für Nachunternehmer und Eignungsgeber ... 15
4.7 Austausch des Finanzierungspartners ... 15
4.8 Verfahrenssprache ... 15
5. Formale Anforderungen an die Teilnahmeanträge ... 16
5.1 Form des Teilnahmeantrages ... 16
5.2 Einreichen des Teilnahmeantrags ... 16
5.3 Vollständigkeit des Teilnahmeantrages ... 17
5.4 Einholung von Auskünften über die Bewerber ... 17
6. Grundstück ... 18
6.1 Machbarkeitsnachweis Grundstück ... 18
6.2 Verfügbarkeit Grundstück ... 19
6.3 Hinweis zu mehreren Grundstücken und zum Austausch eines Grundstücks ... 19
6.3.1 Mehrere Hauptangebote mit unterschiedlichen Grundstücken ... 20
6.3.2 Einbringung eines neuen, im Teilnahmewettbewerb nicht benannten Grundstücks ... 20
6.4 Mindestkriterien Grundstück und Eigenerklärung zur bauplanungsrechtlichen Situation und Genehmigungsfähigkeit ... 22
7. Voraussichtlicher Ablauf des Vergabeverfahrens ... 22
7.1 Teilnahmewettbewerb ... 22
7.2 Angebots- / Verhandlungsphase ... 23
8. Voraussichtlicher Terminplan des Vergabeverfahrens ... 24
9. Prüf- und Rügepflicht des Bewerbers (§ 160 Abs. 3 GWB) ... 25
10. Aufwandsentschädigung für die Teilnahme am Verfahren ... 26
11. Kennzeichnung von Geheimnissen ... 27
12. Vorgaben der Verordnung (EU) 2022/2560 ... 27
13. Vergabekammer ... 27

1. Einleitung

(1) Die **Deutsche Bundesbank** (nachfolgend auch „*Bundesbank*“ oder „*Auftraggeberin*“ genannt) ist die Zentralbank der Bundesrepublik Deutschland, hat Verfassungsrang als bundesunmittelbare juristische Person des öffentlichen Rechts und ist integraler Bestandteil des Europäischen Systems der Zentralbanken. Sie wirkt mit dem vorrangigen Ziel, die Preisstabilität zu gewährleisten, verwaltet die Währungsreserven, sorgt für die bankmäßige Abwicklung des Zahlungsverkehrs im Inland und Ausland und trägt zur Stabilität der Zahlungs- und Verrechnungssysteme bei. Ihre Zentrale befindet sich in Frankfurt am Main und steht für die Erfüllung dieser gesetzlichen Kernaufgaben sowie die öffentliche Wahrnehmung der Institution.

(2) Mit dem Ende der Nutzungsdauer der bisherigen Zentrale und einer interimistischen Unterbringung in angemieteten Flächen ergibt sich für die Bundesbank die Notwendigkeit, eine moderne, repräsentative und zukunftsfähige **Liegenschaft** für die künftige Zentrale der Bundesbank zu erwerben.

(3) Der Erwerb der Liegenschaft auf der Grundlage eines noch zu verhandelnden Grundstückskaufvertrages mit Bauverpflichtung (**Bauträgervertrag mit endfälliger Zahlung zum Festpreis**) (auch „*Kaufvertrag*“ genannt) ist Gegenstand dieses Vergabeverfahrens. Der Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Es ist derzeit vorgesehen, dass die Zuschlagserteilung und die notarielle Beurkundung in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang erfolgen. Der Entwurf des Grundstückskaufvertrages wird den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bietern von der Bundesbank als Verhandlungsgrundlage zur Verfügung gestellt.

(4) Ziel der Beschaffung ist die Bündelung der Arbeitsplätze der Zentrale in einer Liegenschaft und die Abbildung der in den Vergabeunterlagen beschriebenen Anforderungen und Funktionen in einem Ensemble, das architektonisch und funktional den besonderen Anforderungen der Bundesbank entspricht. Nach derzeitigem Stand sind die Anforderungen der Bundesbank in einem **zusammenhängenden Gebäudeensemble** umzusetzen. Eine Änderung dieser Anforderungen ist im Rahmen des Verhandlungsverfahrens möglich.

(5) In der Liegenschaft sind Flächen für verschiedene **Sonderfunktionen** zu integrieren. Hierzu zählen nach aktuellem Stand beispielsweise ein differenziertes Konferenz- und Besprechungsangebot, eine umfassende Betriebsgastronomie (einschließlich Vorstandsgastronomie), Flächen für Fahrbereitschaft und Logistik sowie Sicherheitszentralen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Sonderfunktionen im Rahmen des Verhandlungsverfahrens entfallen, geändert werden oder andere Sonderfunktionen hinzukommen.

(6) Zur Umsetzung der Anforderungen kommt sowohl ein **Neubau** als auch eine **Kernsanierung** eines bestehenden Gebäudes oder eine Kombination hieraus in Betracht.

(7) Die **Abnahme und Übergabe** der vertragsgemäß hergestellten Liegenschaft durch die Bundesbank muss nach aktueller Planung spätestens sieben Jahre nach Zuschlagserteilung erfolgen (Meilenstein). Die zeitlichen Vorgaben und die Meilensteine können sich im Laufe des Vergabeverfahrens ändern. Eine verbindliche Festlegung der zeitlichen Vorgaben ist im Laufe des Verhandlungsverfahrens für alle Meilensteine vorgesehen.

(8) Nach § 2 S. 2 des Gesetzes über die Deutsche Bundesbank hat die Bundesbank ihren Sitz in Frankfurt am Main. Das **Auswahlgebiet**, in welchem die verfahrensgegenständliche Liegenschaft liegen muss, ist das Stadtgebiet Frankfurt am Main mit der sicherheitsbedingten Ausnahme der Gemarkung 0518 „Flughafen“. Diese umfasst die Bereiche des Flughafenareals und der nahegelegenen Gateway Gardens. Das Auswahlgebiet ergibt sich aus der Unterlage **Auswahlgebiet** (**Anlage 1)** und ist bei der Wahl des Standortes zwingend einzuhalten. Bei Widersprüchen hinsichtlich des Auswahlgebietes zwischen der Beschreibung in den übrigen Vergabeunterlagen und Anlage 1 gilt Anlage 1 vorrangig. Werden Grundstücke und/oder Liegenschaften angeboten, die sich ganz oder teilweise außerhalb des Auswahlgebietes befinden, führt dies zum zwingenden Ausschluss des Teilnahmeantrages.

(9) Die Liegenschaft muss auf einem Grundstück im Auswahlgebiet hergestellt werden, über welches der Auftragnehmer nach Maßgabe der Vergabeunterlagen im Zuschlagsfall zur Erbringung der ausgeschriebenen Leistung rechtssicher **verfügen** und der Bundesbank Eigentum an dem zu bebauenden Grundstück frei von nicht übernommenen Belastungen nach Maßgabe der Vergabeunterlagen, insbesondere des Grundstückskaufvertrages und seiner Anlagen verschaffen kann. Der Grundstückskaufvertrag und die Anforderungen an das Grundstück sind Gegenstand der Vertragsverhandlungen in der Verhandlungsphase und können sich noch ändern.

(10) Von den Bewerbern bzw. den Bietern sind nach Maßgabe der Vergabeunterlagen Erklärungen zum Grundstück abzugeben, aus denen sich je nach Verfahrensstufe immer konkreter ergibt, ob das angebotene **Grundstück** die Anforderungen der Bundesbank **erfüllt**. Welche Unterlagen diesbezüglich mit dem Teilnahmeantrag einzureichen sind, ergibt sich aus der **Checkliste der vom Bewerber einzureichenden Unterlagen (Anlage 3)**.

(11) Die Liegenschaft mit der noch zu errichtenden oder umzubauenden Immobilie muss die **Anforderungen der Bundesbank** erfüllen, die in den Vergabeunterlagen, insbesondere der Funktionalen Leistungsbeschreibung, im Raum- und Funktionsprogramm sowie den jeweils näher definierten Ausstattungs- und Nutzungsvorgaben aufgeführt sind. Diese

Unterlagen sind Gegenstand der Vergabeunterlagen, die den Bietern, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, zur Verfügung gestellt werden. Eine Änderung oder Konkretisierung der Anforderungen im Rahmen des Verhandlungsverfahrens ist möglich.

(12) Damit die Bewerber bewerten können, ob sie die Anforderungen – ggf. mit Konsortialpartnern und/oder Nachunternehmern und/oder Eignungsgebern erfüllen können, ist den Vergabeunterlagen zum Teilnahmewettbewerb eine **Informative Funktionale Leistungsbeschreibung (Anlage 7)** beigefügt. Hierin sind ausgewählte wesentliche Anforderungen der Auftraggeberin aufgeführt, die nicht vollständig und nicht abschließend sind. Die detaillierten Anforderungen der Bundesbank werden in der Funktionalen Leistungsbeschreibung und ihren Anlagen sowie den übrigen Vergabeunterlagen aufgeführt, die die den Bietern, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, zur Verfügung gestellt werden. Eine Fortschreibung, Änderung oder Konkretisierung der Anforderungen der Bundesbank im Rahmen des Vergabeverfahrens ist möglich, auch können beschriebene Leistungen sich ändern, entfallen oder weitere Leistungen hinzutreten.

(13) Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit der Liegenschaft gelten erhöhte Anforderungen an Sicherheit, Resilienz und Betrieb. Die Anforderungen an die Schutzbedürftigkeit umfassen eine gestufte Sicherheitsarchitektur bis hin zu hochgesicherten Bereichen, eine rund um die Uhr besetzte Sicherheitszentrale, abgestufte Zutrittskontrollsysteme mit baulicher Vereinzelung sowie Maßnahmen zum Außenhautschutz mit technischer Überwachung und Aufschaltung auf die Sicherheitsleitstelle. Diese Vorgaben prägen die Phase der Planung und der Realisierung sowie Grundriss, Erschließung, Fassaden- und Türsysteme sowie die technische Ausstattung nachhaltig und sind über das Marktübliche einer Standardbüroimmobilie hinausgehend. Die Bundesbank behält sich auch im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der Liegenschaft vor, ausgewählte Leistungen selbst bzw. durch von ihr beauftragte Unternehmen auszuführen, insbesondere, wenn dies aus Gründen des Geheimschutzes erforderlich ist (**„Beistellung von Leistungen“)**. Für andere Leistungen ist es erforderlich, dass der Auftragnehmer auf Vertragspartner der Bundesbank zurückgreift („**Rahmenvertragspartner**“). Diese Angaben sind in den Vergabeunterlagen, die den Bietern überreicht werden, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, enthalten, insbesondere in der Funktionalen Leistungsbeschreibung.

(14) Das **Finanzierungsrisiko** für die Errichtung bzw. Sanierung sowie die Vorfinanzierung der angebotenen Liegenschaft und der Bauarbeiten für die schlüsselfertige Herstellung der Immobilie nach Maßgabe des Grundstückskaufvertrages mit Bauverpflichtung trägt ausschließlich der Auftragnehmer. Dieser hat dafür einzustehen, dass die Finanzierung über die gesamte Vertragsdauer gesichert ist und hat dies der Bundesbank auf Anfrage nachzuweisen.

Die Anforderungen an das finanzierende Kreditinstitut bzw. den Kreditversicherer sind in der Unterlage **Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Referenzen (Vordruck 7)** aufgeführt. Welche Angaben und Nachweise hierzu bereits mit dem Teilnahmeantrag zu tätigen bzw. einzureichen sind, ergibt sich zudem aus der **Checkliste der vom Bewerber einzureichenden Unterlagen (Anlage 3)**.

Die Auftraggeberin ist berechtigt, bei Zweifeln an der Leistungsfähigkeit Aufklärung und weitere Nachweise zu verlangen.

In der **Angebotsphase** müssen die Bieter u.a. den konkreten Nachweis einer projektbezogenen Finanzierung erbringen. Die Einzelheiten zu Form, Umfang, Inhalt und Nachweisführung für die Finanzierung – sowie das Sicherheiten- und Versicherungskonzept - ergeben sich aus den Vergabeunterlagen der Angebotsphase. Zudem werden die Anforderungen an die Finanzierung im Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung vorgegeben.

Ein **Wechsel der Finanzierungsstruktur bzw. finanzierenden Institute bzw. Kredit- und Finanzierungsdienstleistungsinstitute** ist nach Maßgabe der Vergabeunterlagen ~~, die den ausgewählten Bietern mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zur Verfügung gestellt werden,~~ zulässig. ~~, wenn die Auftraggeberin zustimmt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Dieser liegt beispielsweise vor, wenn das neue finanzierenden Kreditinstitut oder der neue Kreditversicherer die Anforderungen der Vergabeunterlagen nicht oder nicht vollumfänglich erfüllt oder der Wechsel nicht vergaberechtskonform erfolgen kann.~~ Dies gilt entsprechend für die Anpassung der erforderlichen Finanzierungshöhe an die Angebotsstruktur des jeweiligen Bieters einschließlich der Struktur der Sicherheiten.

(15) Das Vergabeverfahren steht ausschließlich natürlichen und juristischen Personen mit **Sitz oder mindestens einer Niederlassung** in der Europäischen Union sowie solchen natürlichen und juristischen Personen offen, die ihren Sitz oder mindestens eine Niederlassung in einem GPA-Vertragsstaat (Abkommen über das öffentliche Beschaffungswesen / Government Procurement Agreement) oder in einem Staat haben, der mit der Europäischen Union ein vergleichbares bilaterales Abkommen über den Zugang zu öffentlichen Beschaffungsmärkten geschlossen hat. Die **Zulassung** erfolgt nach Maßgabe der Vergabeunterlagen. Diese Voraussetzung gilt nicht nur für Bewerber, sondern entsprechend für Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft, wesentliche Leistungen (Gewerke Rohbau und Fassade) ausführende Nachunternehmer, Eignungsgeber und die Bank bzw. das Kredit- oder Finanzierungsdienstleistungsinstitut (Aussteller des Term Sheets).

~~(15)~~(16) **Maßstab** für die durch den Auftragnehmer geschuldeten Leistungen sind die in den Vergabeunterlagen niedergelegten Anforderungen, Vorgaben und Bestimmungen. Diese definieren insbesondere den Leistungsgegenstand, die wesentlichen Funktionen und Sondernutzungen, die besonderen Sicherheits-, Nachhaltigkeits- und Barrierefreiheitsanforderungen, optionale Leistungen sowie die Rahmenbedingungen und Eckdaten des Vorhabens.

~~(16)~~(17) Im Rahmen des Vergabeverfahrens können sich **Änderungen** der Vergabeunterlagen ergeben. Die Vergabeunterlagen können sich insbesondere im Hinblick auf den konkretisierten Bedarf der Bundesbank im Laufe des Vergabeverfahrens ändern. Auch ist es nicht ausgeschlossen, dass bestimmte, in der Funktionalen Leistungsbeschreibung beschriebene Leistungen (z.B. bestimmte Bereiche für Sonderfunktionen) nicht in der ausgeschriebenen Liegenschaft abgebildet werden müssen, sondern separat außerhalb dieses Vergabeverfahrens durch die Bundesbank realisiert werden. Durch Änderungen der Vergabeunterlagen wird kein Anspruch ausgeschiedener Bewerber oder Bieter auf (erneute) Beteiligung im Vergabeverfahren begründet. Dies gilt auch im Hinblick auf Änderungen der Regelungen des Kaufvertragsentwurfs und die Termine im Vergabeverfahren und zur Übergabe der Liegenschaft.

~~(17)~~(18) Festgelegte **Mindestanforderungen und Mindestkriterien sowie Ausschlusskriterien** sind zwingend einzuhalten. Hier ist keine Abweichung zulässig, auch nicht im Rahmen des indikativen Angebotes. Die Nichteinhaltung von Mindestanforderungen und Mindestkriterien sowie Ausschlusskriterien führt zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

~~(18)~~(19) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in den Vergabeunterlagen die männliche Form verwendet. Diese bezieht sich gleichermaßen auf alle Geschlechter.

2. Strengste Geheimhaltung

Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit der Liegenschaft gelten erhöhte Anforderungen an die Vertraulichkeit für die Beteiligten im Vergabeverfahren während der gesamten Dauer des Vergabeverfahrens und darüber hinaus.

Die mit dem Teilnahmeantrag abzugebende **Vertraulichkeitserklärung (Vordruck 10)** gewährt dem im Teilnahmewettbewerb erfolgreichen Bewerber Zugang zu den Vergabeunterlagen der Angebotsphase (insbesondere zu der Funktionalen Leistungsbeschreibung und ihrer Anlagen sowie dem Entwurf des Kaufvertrages) und verpflichtet ihn zur Vertraulichkeit nach Maßgabe der vorgenannten Erklärung. Welche Konsortialpartner des Bewerbers ebenfalls die **Vertraulichkeitserklärung (Vordruck 10)** abgeben müssen, ergibt sich aus der **Checkliste der vom Bewerber einzureichenden Unterlagen (Anlage 3)**.

3. Vergabeunterlagen für den Teilnahmewettbewerb

Mit diesen Teilnahmebedingungen werden den Bewerbern die in der **Checkliste der von der Auftraggeberin bereitzustellenden Unterlagen** (**Anlage 4**) genannten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese bilden mit den Antworten der Auftraggeberin auf Bewerberfragen nach Maßgabe der veröffentlichten Bewerberfragen- und Antwortenkataloge die Vergabeunterlagen für den Teilnahmewettbewerb.

Auf Grundlage der Bekanntmachung und der Vergabeunterlagen für den Teilnahmewettbewerb ist von den Bewerbern der Teilnahmeantrag einzureichen.

Für die Angebotsphase werden weitere Unterlagen durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellt, die dann neben den Vergabeunterlagen für den Teilnahmewettbewerb die Vergabeunterlagen für das Angebotsverfahren bilden. Die Unterlagen aus dem Teilnahmewettbewerb gelten allerdings nur, soweit die mit der Aufforderung zur Abgabe des ersten, indikativen Angebotes überreichten Unterlagen keine abweichenden oder konkretisierenden Vorgaben treffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Vergabeunterlagen für den Teilnahmewettbewerb und für die Angebotsphase im Laufe des Verfahrens noch ändern. Bei der Erstellung des Teilnahmeantrags und der Angebote sind die Vergabeunterlagen in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde zu legen.

4. Bewerbungsbedingungen

In diesen Teilnahmebedingungen finden sich allgemeine Angaben zum Verfahren und Vorgaben, die bei Erstellung und Einreichung des Teilnahmeantrags zu beachten sind. Sofern im Folgenden von „Bewerbern“ gesprochen wird, sind hiermit auch „Bewerbergemeinschaften“ gemeint, sofern nicht ausdrücklich etwas Anderes geregelt ist.

4.1 Auftraggeberin

Deutsche Bundesbank
Wilhelm-Epstein-Straße 14
60431 Frankfurt am Main

4.2 Verfahrensart

Aufgrund des geschätzten Auftragswertes der beschriebenen Leistungen sowie der fehlenden abschließenden Beschreibbarkeit sämtlicher zu erbringender Leistungen vor Bekanntmachung erfolgt das Verfahren europaweit in einem **Verhandlungsverfahren**

nach Durchführung dieses Teilnahmewettbewerbes nach § 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit. c) VOB/A auf Grundlage der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt nach dem Vierten Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und dem Zweiten Abschnitt der VOB/A unter Berücksichtigung der Richtlinie 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26.02.2014 über die öffentliche Auftragsvergabe.

Es handelt sich um ein zweistufiges Vergabeverfahren. Der Ablauf des Vergabeverfahrens ergibt sich aus Ziffer 7 der Teilnahmebedingungen.

4.3 Bewerberfragen und Auskünfte der Vergabestelle

Fragen der Bewerber sind ausschließlich **über die Vergabeplattform** zu stellen. Die Fragen der Bewerber werden durch die Vergabestelle beantwortet.

Die Fragen werden in Form von Fragelisten erfasst und in regelmäßigen Abständen auf der Vergabeplattform zur Verfügung gestellt. Registrierte Bewerber werden dabei per E-Mail über die Einstellung neuer Fragen und Antworten informiert. Bewerber sind dazu verpflichtet, selbständig in regelmäßigen Abständen zu prüfen, ob auf der Vergabeplattform neue Fragen und Antworten eingestellt wurden („Holschuld des Bewerbers“).

Ausschließlich Antworten, die über die Vergabeplattform durch die Auftraggeberin versendet werden, werden Gegenstand des Verfahrens. Äußerungen außerhalb der Vergabeplattform entfalten keine Wirkung für das Verfahren. Im Falle von Widersprüchen in den in dem Fragen-Antworten-Katalog genannten Antworten der Auftraggeberin gehen die Antworten mit einer höheren Nummerierung denjenigen Antworten mit einer niedrigeren Nummerierung vor.

Die Auftraggeberin ist gehalten, rechtzeitig angeforderte zusätzliche Auskünfte über die Unterlagen spätestens 6 Tage vor Fristablauf zu erteilen. Auskünfte sollen daher innerhalb der in der Terminübersicht (Ziffer 8) genannten Frist für Bewerberfragen angefordert werden.~~Da die Auftraggeberin gehalten ist, rechtzeitig angeforderte zusätzliche Auskünfte über die Unterlagen spätestens 6 Tage vor Fristablauf zu erteilen, sollten Auskünfte bis spätestens 10 Tage vor Ende der Teilnahme- bzw. Angebotsfrist angefordert werden.~~

4.4 Bewerbergemeinschaften (Konsortien)

Die Bewerbung durch eine Bewerbergemeinschaft ist zulässig. Die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft haften gesamtschuldnerisch gegenüber der Auftraggeberin.

Geben mehrere Unternehmen gemeinschaftlich einen Teilnahmeantrag ab, so sind die in der **Checkliste der vom Bewerber einzureichenden Unterlagen (Anlage 3)** aufgeführten Dokumente mit dem Teilnahmeantrag abzugeben.

Die Auftraggeberin behält sich vor, zu verlangen, dass die Bewerbergemeinschaft für die Auftragsausführung eine bestimmte **Rechtsform** annimmt (§ 6 EU Abs. 3 Nr. 2 S. 2 VOB/A).

4.5 Projektgesellschaft

Die Bundesbank erwartet einen leistungsfähigen Auftragnehmer bzw. ein leistungsfähiges Konsortium mit einer projektbezogenen Projektleitung als Angebotsträgerin, die Planung, Bau und Finanzierung bündelt und ihre Konsortialpartner und Nachunternehmer steuert.

~~Eine Projektgesellschaft kann grundsätzlich auch bereits~~ von Anfang ~~an als Bewerberin auftreten, wenn und soweit die Anforderungen nach Maßgabe der Vergabeunterlagen erfüllt sind. Die Projektgesellschaft muss dann allerdings auch bereits den Teilnahmeantrag in der Rechtsform, wie gegebenenfalls der Zuschlag entgegengenommen werden soll, abgeben, damit nicht gegen den Grundsatz der Bieteridentität verstoßen wird.~~

~~Die Übertragung des Auftrags~~ nach ~~der Zuschlagserteilung an eine Projektgesellschaft kann bei vergleichbarer Eignung, Haftung und Ausstattung unter Zustimmung der Auftraggeberin nach den Voraussetzungen des § 132 GWB zulässig sein. Einzelheiten hierzu sind in der Allgemeinen Vergabeunterlage (Bestandteil der Unterlagen für die Angebotsphase) aufgeführt, die den Bietern zur Verfügung gestellt wird, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden.~~

Ist beabsichtigt, den Auftrag über eine bereits bestehende oder noch zu gründende Projektgesellschaft (nachfolgend „Projektgesellschaft“) abzuwickeln, gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

Eine Änderung der Bestimmungen zur Beteiligung von Projektgesellschaften wird, soweit dies von der Auftraggeberin als zweckmäßig angesehen wird, im vergaberechtlich zulässigen Rahmen ausdrücklich vorbehalten. Im Falle einer Änderung der Bestimmungen werden hierüber alle dann noch im Verfahren befindlichen Bewerber bzw. Bieter informiert; ein Anspruch ausgeschiedener Bewerber bzw. Bieter auf erneute Beteiligung wird ausgeschlossen.

4.5.1 Projektgesellschaft als Bewerberin und Bieterin

Ist der Einsatz einer Projektgesellschaft beabsichtigt, so hat diese den Teilnahmeantrag und die Angebote in eigenem Namen abzugeben.

In diesem Fall tritt die Projektgesellschaft von Anfang an als alleinige Bewerberin und Bieterin im Vergabeverfahren auf.

Gibt die Projektgesellschaft im Rahmen der letzten Angebotsrunde das nach Maßgabe der bekanntgemachten Zuschlagskriterien wirtschaftlichste Angebot ab, wird dieses bei fortbestehender Beschaffungsabsicht bezuschlagt und die Projektgesellschaft wird Vertragspartei des zu beurkundenden Kaufvertrages.

Die Projektgesellschaft muss zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrages wirksam gegründet, rechtsfähig und in das jeweilige Handelsregister oder vergleichbare Register (soweit erforderlich) eingetragen sein. Die weiteren Anforderungen bestimmen sich nach den Vergabeunterlagen.

4.5.2 Projektgesellschaft als Mitglied einer Bewerber- und Bietergemeinschaft

Alternativ kann die Projektgesellschaft von Anfang an Mitglied einer Bewerbergemeinschaft sein und im Vergabeverfahren gemeinsam mit einem oder mehreren Unternehmen als Bewerbergemeinschaft auftreten, die im Falle einer Aufforderung zur Angebotsabgabe zur Bietergemeinschaft wird.

Der Teilnahmeantrag und die Angebote sind durch die Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft abzugeben. Die Mitglieder der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft haften nach Maßgabe der Vergabeunterlagen gesamtschuldnerisch.

Gibt die Bietergemeinschaft im Rahmen der letzten Angebotsrunde das nach Maßgabe der bekanntgemachten Zuschlagskriterien wirtschaftlichste Angebot ab, wird dieses bei fortbestehender Beschaffungsabsicht bezuschlagt und die Bietergemeinschaft wird Vertragspartei des zu beurkundenden Kaufvertrages.

Die Projektgesellschaft muss zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrages wirksam gegründet, rechtsfähig und in das jeweilige Handelsregister oder vergleichbare Re-gister (soweit erforderlich) eingetragen sein. Die weiteren Anforderungen bestimmen sich nach den Vergabeunterlagen. Insbesondere ist mit dem Teilnahmeantrag eine vollständig ausgefüllte Bewerbergemeinschaftserklärung (Vordruck 8) einzureichen, in der unter anderem die Projektgesellschaft als Mitglied der Bewerbergemeinschaft und der späteren Bietergemeinschaft und die gesamtschuldnerische Haftung der Mitglieder der Bewerbergemeinschaft und der späteren Bietergemeinschaft ausgewiesen ist.

4.5.3 Projektgesellschaft tritt einer bestehenden Bietergemeinschaft bei

Alternativ kann die Projektgesellschaft nach der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes und spätestens im Zeitpunkt der Abgabe des letzten, verbindlichen Angebotes (BAFO) einer bestehenden Bietergemeinschaft als Mitglied der Bietergemeinschaft beitreten.

Der Teilnahmeantrag und die Angebote sind durch die Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft abzugeben. Die Mitglieder der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft haften nach Maßgabe der Vergabeunterlagen gesamtschuldnerisch, dies gilt auch für den Fall, dass eine Projektgesellschaft als Mitglied der Bietergemeinschaft beitritt.

Gibt die Bietergemeinschaft im Rahmen der letzten Angebotsrunde das nach Maßgabe der bekanntgemachten Zuschlagskriterien wirtschaftlichste Angebot ab, wird dieses bei fortbestehender Beschaffungsabsicht bezuschlagt und die Bietergemeinschaft wird Vertragspartei des zu beurkundenden Kaufvertrages.

Die Projektgesellschaft muss spätestens zum Zeitpunkt des Beitritts zur Bietergemeinschaft, wirksam gegründet, rechtsfähig und in das jeweilige Handelsregister oder vergleichbare Register (soweit erforderlich) eingetragen sein.

Voraussetzung für den Beitritt ist zudem, dass die Gesellschafter der Projektgesellschaft mit den übrigen Mitgliedern der bereits bestehenden Bietergemeinschaft identisch sind. Weiter muss die Projektgesellschaft die allgemeinen Anforderungen an die Eignung, welche die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft nach Maßgabe der Vergabeunterlagen erfüllen müssen, nachweisen. Zudem sind die für den spezifischen Leistungsteil erforderlichen Anforderungen an die Eignung durch die Projektgesellschaft als Mitglied der Bietergemeinschaft nachzuweisen, wenn diese für die Ausführung eines bestimmten Leistungsteils vorgesehen ist. Insbesondere sind Eignungsgeber der Bietergemeinschaft verpflichtet, eine gesonderte Verpflichtungserklärung und ggf. weitere, geforderte Erklärungen auch zugunsten der Projektgesellschaft abzugeben. Insgesamt darf die Eignung der Bietergemeinschaft durch den Beitritt nicht beeinträchtigt werden. Wenn und soweit diese Voraussetzungen erfüllt sind, und von der Projektgesellschaft die nach den Vergabeunterlagen des Teilnahmewettbewerbes und der Angebotsphase erforderlichen Erklärungen, die ein Mitglied einer Bewerbergemeinschaft bzw. Bietergemeinschaft hiernach vorzulegen hat, der Auftraggeberin vorliegen, wird diese prüfen, ob dem Beitritt der Projektgesellschaft zugestimmt werden kann. Die Auftraggeberin kann im Rahmen ihrer Prüfung auch weitere Unterlagen, Informationen und Nachweise von bzw. über die Projektgesellschaft und den Mitgliedern der Bietergemeinschaft bzw. der Bietergemeinschaft selber fordern.

4.5.4 Auftragsübertragung an eine Projektgesellschaft nach Zuschlagserteilung

Die Übertragung des Auftrags nach der Zuschlagserteilung an eine Projektgesellschaft kann bei vergleichbarer Eignung, Haftung und Ausstattung unter Zustimmung der Auftraggeberin bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 Nr. 4 GWB zulässig sein, wobei in keinem Fall ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht. Die Auftraggeberin behält sich auch vor, die Anforderungen als Überprüfungsklausel gemäß § 132 Abs. 2 Nr. 4 lit. a GWB vorzugeben.

Die Anforderungen werden, soweit zweckmäßig, in den Vergabeunterlagen, die der Aufforderung zur Angebotsabgabe zugrunde liegen, im Einzelnen geregelt.

Ein Anspruch der bis dahin ausgeschiedenen Bewerber bzw. Bieter auf Beteiligung am Verfahren besteht nicht.

4.5.5 Gesellschafterwechsel in der Projektgesellschaft

Vor Zuschlagserteilung ist ein Wechsel von Gesellschaftern der Projektgesellschaft grundsätzlich nicht zulässig. Ein Wechsel der Gesellschafter in Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur bzw. dem finanzierenden Partner oder Institut bzw. Kredit- und Finanzierungsdienstleistungsinstitut (Finanzierungspartner) ist zulässig, wenn die Auftraggeberin zustimmt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Dieser liegt beispielsweise vor, wenn der neue Gesellschafter die Anforderungen der Vergabeunterlagen an die nachzuweisende Eignung nicht oder nicht vollumfänglich nachweisen kann, die mit dem Teilnahmeantrag nachgewiesene Eignung des Bewerbers oder die Wettbewerbssituation der anderen Bieter durch die Änderung beeinträchtigt wird oder der Wechsel aus anderen Gründen nach Beurteilung der Auftraggeberin nicht vergaberechtskonform erfolgen kann.

Nach Zuschlagserteilung kann ein – mittelbarer oder unmittelbarer – Wechsel von Gesellschaftern der Projektgesellschaft im Einzelfall mit Zustimmung der Auftraggeberin zulässig sein. Auf Erteilung der Zustimmung besteht kein Anspruch.

Die Anforderungen werden, soweit zweckmäßig, in den Vergabeunterlagen, die der Aufforderung zur Angebotsabgabe zugrunde liegen, im Einzelnen geregelt.

Ein Anspruch der bis dahin ausgeschiedenen Bewerber bzw. Bieter auf Beteiligung am Verfahren besteht nicht.

4.6 Einsatz von Nachunternehmern / Eignungsleihe

Bewerber dürfen andere Unternehmen als **Nachunternehmer** einsetzen.

Der Bewerber kann darüber hinaus im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche, finanzielle, technische oder berufliche Leistungsfähigkeit oder Fachkunde die Kapazitäten anderer Unternehmen (**Eignungsgeber**) in Anspruch nehmen.

Der Bewerber erklärt, welche Leistungen durch Nachunternehmer bzw. Eignungsgeber ausgeführt werden, nach Maßgabe des **Teilnahmeantrags (Vordruck 1)**.

Unter „andere Unternehmen“ sind alle Unternehmen zu verstehen, die mit dem Bewerber rechtlich nicht identisch sind. Konzernverbundene Unternehmen gelten auch als „andere Unternehmen“. Die Fachkunde, Referenzen oder die Leistungsfähigkeit konzernverbundener Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG werden nur zugerechnet, wenn die Vorgaben der Eignungsleihe erfüllt und nachgewiesen sind.

Wird ein Unternehmen als Nachunternehmer oder Eignungsgeber benannt, sind die in der **Checkliste der vom Bewerber einzureichenden Unterlagen (Anlage 3)** aufgeführten Dokumente mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

4.6.1 Austausch von Nachunternehmern oder Eignungsgebern

Ein Austausch von benannten Nachunternehmern oder Eignungsgebern im Vergabeverfahren bedarf der schriftlichen Zustimmung der Auftraggeberin. Die Auftraggeberin darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung ist es insbesondere anzusehen, wenn der ersatzweise zu stellende Nachunternehmer oder Eignungsgeber nicht mindestens über eine ~~vergleichbare~~ gleiche Eignung wie der im Vergabeverfahren Benannte verfügt oder der Austausch nicht vergaberechtskonform erfolgen kann.

Der Austausch von benannten Nachunternehmern oder Eignungsgebern ist nach Zuschlagserteilung in Abstimmung mit der Auftraggeberin zulässig. Dafür müssen insbesondere sämtliche der folgenden Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

a) Der neue Eignungsgeber/Nachunternehmer muss die Eignungsanforderungen erfüllen, die im Rahmen des Vergabeverfahrens gefordert sind. Er muss dabei mindestens über eine gleiche Eignung wie der im Vergabeverfahren benannte Eignungsgeber verfügen und dies der Auftraggeberin nachweisen.

b) Die Auftraggeberin hat dem Austausch vorher schriftlich zugestimmt, ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht, auch nicht bei Vorliegen der Voraussetzungen für einen zulässigen Austausch.

c) Der Austausch darf den Vergabewettbewerb nicht in einer Weise beeinträchtigen, die eine erneute Durchführung oder Rückversetzung des Vergabeverfahrens erfordern würde. Dies ist unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

~~4.6.1~~4.6.2 Vorgaben der Verordnung (EU) 2022/2560 (Drittstaatssubventionsverordnung) für Nachunternehmer und Eignungsgeber

Die Vorgaben der Verordnung (EU) 2022/2560 (Drittstaatssubventionsverordnung), insbesondere die Anmeldepflichten bei öffentlichen Vergabeverfahren gemäß Art. 28 ff. der genannten Verordnung, sind für Nachunternehmer und leistungsausführende Eignungsgeber nach Maßgabe der Vergabeunterlagen verbindlich und nachzuweisen.

Ziff. 12 bleibt hiervon unberührt.

4.7 Austausch des Finanzierungspartners

Der Austausch des Finanzierungspartners ist im Rahmen des dem Angebot zugrunde liegenden Finanzierungskonzepts zulässig, sofern der neue Finanzierungspartner ~~die über eine vergleichbare Eignung~~ die Anforderungen in gleichem Maße wie der im Vergabeverfahren Benannte ~~verfügt~~ erfüllt und dies der Auftraggeberin nachweist.

Der Austausch ist der Auftraggeberin vorab schriftlich anzuzeigen und bedarf ihrer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die Auftraggeberin behält sich vor, ~~die Eignung des~~den neuen Finanzierungspartner~~s~~ zusätzlich und eigenständig zu überprüfen.

4.8 Verfahrenssprache

Verfahrenssprache ist deutsch. Der Teilnahmeantrag, die Angebote und sämtliche Erklärungen im Rahmen des Verfahrens und der Vertragsausführung sind in deutscher Sprache abzufassen. Die Kommunikation mit der Auftraggeberin und alle Verhandlungen sind in deutscher Sprache abzuhalten.

Einzureichende Nachweise sind, sofern sie im Original in anderer Sprache verfasst sind, in die deutsche Sprache zu übersetzen. Die sprachliche Richtigkeit der Übersetzung ist nachzuweisen. Das Risiko von Übersetzungsfehlern trägt der Bewerber.

5. Formale Anforderungen an die Teilnahmeanträge

5.1 Form des Teilnahmeantrages

Im Teilnahmeantrag sowie – soweit vorgesehen – in den übrigen Vordrucken ist an gekennzeichneter Stelle zur Kenntlichmachung des Abschlusses der Erklärung der Name insbesondere der vertretungsberechtigten natürlichen Person anzugeben.

Als Beleg für die Rechtsverbindlichkeit der Namensangabe ist ein **aktueller (zum Ablauf der Teilnahmefrist nicht älter als 6 Monate)** und vollständiger Ausdruck aus dem Handelsregister oder alternativ dem jeweils einschlägigen Register (bei ausländischen Unternehmen Unterlagen gemäß Anhang XI der Richtlinie 2014/24/EU) einzureichen. Für den Fall, dass keine Pflicht zur Eintragung in ein einschlägiges Register besteht, ist ein vergleichbarer Nachweis oder eine Darstellung einzureichen, aus dem sich die Vertretungsberechtigung der erklärenden Person(en) ergibt.

Für den Fall, dass die Namensangabe nicht vom Unternehmensinhaber oder von einer im Handelsregister als vertretungsberechtigt eingetragenen Person geleistet wird, ist auf Verlangen der Auftraggeberin ein gesondertes Schreiben zu überreichen, das die Bevollmächtigung des Erklärenden nachweist.

5.2 Einreichen des Teilnahmeantrags

Die Teilnahmeanträge sind nach § 11 Abs. 4 EU VOB/A **ausschließlich elektronisch** in Textform gemäß § 126b BGB über das Vergabeportal

https://dtvp.de

abzugeben. Die persönliche Übergabe oder die Einreichung von Teilnahmeanträgen auf dem Postweg, per E-Mail, über das Nachrichtenportal der Plattform oder per Telefax ist nicht zulässig.

Die Teilnahmeanträge müssen bis zum

~~27.11.2026~~29.01.2027, 11:00 Uhr (Bewerbungsfrist)

auf dem Vergabeportal eingegangen sein.

Verspätet eingegangene Teilnahmeanträge werden ausgeschlossen.

Berichtigungen oder Änderungen der Teilnahmeanträge sind nur bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist zulässig. Berichtigungen oder Änderungen müssen zweifelsfrei zuzuordnen sein und rechtzeitig bei dem oben bezeichneten Vergabeportal eingehen.

5.3 Vollständigkeit des Teilnahmeantrages

Die Teilnahmeanträge müssen vollständig sein. Unvollständige Teilnahmeanträge können vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden. Die Teilnahmeanträge müssen alle in der **Checkliste der vom Bewerber einzureichenden Unterlagen (Anlage 3)** aufgeführten Unterlagen enthalten.

Vordrucke sind vollständig auszufüllen.

Die Nachforderung von Erklärungen und Nachweisen richtet sich nach §16a EU VOB/A.

Abweichend gilt im Hinblick auf die Vollständigkeit der **Erklärung zur bauplanungsrechtlichen Situation und Genehmigungsfähigkeit (Vordruck 4)** Folgendes:

Die **Erklärung zur bauplanungsrechtlichen Situation und Genehmigungsfähigkeit (Vordruck 4)** soll von den Bewerbern möglichst vollständig ausgefüllt werden. Die Auftraggeberin behält sich vor, Angaben des Bewerbers nachzufordern und aufzuklären. Sollten Angaben fehlen oder trotz Nachforderung weiterhin nicht fristgerecht eingereicht werden, beispielsweise, weil die Informationen noch nicht vorliegen, führt dies ausnahmsweise **nicht** zum Ausschluss des Teilnahmeantrages.

5.4 Einholung von Auskünften über die Bewerber

Die Bundesbank ist berechtigt, weitere Auskünfte betreffend die Eignung des Bewerbers durch Rückfrage bei Referenzgebern oder auch durch eine auf die Vergabe bezogene Nachfrage beim Gewerbezentralregister einzuholen. Darüber hinaus ist die Bundesbank berechtigt, abzufragen, ob Eintragungen im Wettbewerbsregister in Bezug auf diejenigen Bewerber vorliegen, die der Auftraggeber zur Abgabe eines Angebots auffordern will (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 WRegG). Bei ausländischen Bewerbern ist die Vergabestelle berechtigt, im Herkunftsland des Bewerbers entsprechende Auskünfte einzuholen.

Zudem haben die Bewerber erst **auf Verlangen der Vergabestelle** folgende Unterlagen vorzulegen:

- Bescheinigung der Berufsgenossenschaft mit dem Nachweis, dass sie die fälligen Beiträge entrichtet haben. Ausländische Bewerber haben eine Bescheinigung des für sie zuständigen Versicherungsträgers vorzulegen.
- Bescheinigung der Krankenkasse(n) betreffend die ordnungsgemäße Abführung von Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung. Ausländische Bewerber haben auf Verlangen eine gleichwertige Bescheinigung ihres Herkunftslandes vorzulegen.
- Unbedenklichkeitsbescheinigung, dass sie ihren gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung der Landes- und Gemeindesteuern sowie zur Ausführung der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung nachgekommen sind.

6. Grundstück

6.1 Machbarkeitsnachweis Grundstück

Der Bewerber hat mit dem Teilnahmeantrag einen **Machbarkeitsnachweis** einzureichen. Mit diesem ist plausibel darzulegen, dass die vorgesehene Nutzung auf dem angebotenen Grundstück grundsätzlich möglich ist und der Nutzerbedarf der Auftraggeberin unter Beachtung der raumprogrammatischen und funktionalen Anforderungen gemäß der **Informativen Funktionalen Leistungsbeschreibung (Anlage 7)** auf dem Grundstück realisiert ist oder realisiert werden kann.

Der Bewerber hat dafür einen überschlägigen geometrisch-räumlichen Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit zu führen. Hierfür ist die Einreichung einer planerischen Darstellung ausreichend. Die planerische Darstellung soll **mindestens** die folgenden Angaben enthalten:

- Grundstücksgrenzen – Darstellung der Grenzen des angebotenen Grundstücks;
- Baufenster – Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen;
- Kubatur – überschlägige Darstellung der geplanten baulichen Kubatur;
- Erschließung – Darstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung.

Scheitert eine plausible Darstellung der Machbarkeit trotz Aufklärung bzw. Nachforderung, führt dies zum Ausschluss des Teilnahmeantrages.

Aus dem eingereichten Machbarkeitsnachweis soll zudem hervorgehen, dass die in der **Grundstückserklärung (Vordruck 2)** aufgeführten Mindestkriterien erfüllt sind.

Die vorstehenden Anforderungen gelten gleichermaßen für den Fall, dass der Bewerber ein Bestandsgebäude anbietet.

6.2 Verfügbarkeit Grundstück

Der Bewerber muss durch Einreichung der **Grundstückserklärung (Vordruck 2)** erklären, dass er selber im Falle der Projektrealisierung über das Grundstück in der Gestalt verfügen kann, dass die Bundesbank Eigentum (direkt oder über Dritte) an dem Grundstück erlangt.

Steht das Grundstück nicht im Eigentum des Bewerbers, hat er eine **Fremdeigentümererklärung (Vordruck 3)** beizufügen. In dieser erklärt sich der nach dem Grundbuchauszug ausgewiesene Eigentümer des Grundstückes bereit, das Grundstück im Falle der Projektrealisierung der Bundesbank (direkt oder über den Bewerber oder sonstige Dritte) zu übereignen. Ist der Eigentümer des Grundstückes aufgrund gesetzlicher Beschränkungen nicht verfügungsbefugt (z.B., wenn über das Vermögen des Grundstückseigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet ist), ist zusätzlich die Erklärung durch den Verfügungsberechtigten in Textform abzugeben.

Mit dem Teilnahmeantrag ist ein entsprechender, **aktueller (zum Ablauf der Teilnahmefrist nicht älter als 6 Monate) Grundbuchauszug** vorzulegen, aus dem sich ergibt, in wessen Eigentum das Grundstück steht.

Der Grundbuchauszug, die Grundstückserklärung (**Vordruck 2**) und die Fremdeigentümererklärung (**Vordruck 3**) müssen in diesem Verfahrensstadium noch nicht notariell beglaubigt sein.

6.3 Hinweis zu mehreren Grundstücken und zum Austausch eines Grundstücks

~~Die Auftraggeberin weist darauf hin, dass die Bieter im weiteren Verfahren berechtigt sein können, das Grundstück mit Zustimmung der Auftraggeberin durch ein anderes, geeignetes Grundstück auszutauschen. Hierfür sind die im Vergabeverfahren geforderten grundstücksrelevanten Erklärungen der Auftraggeberin für das neue Grundstück unverzüglich zur Prüfung vorzulegen. Die Auftraggeberin kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn das zum Austausch vorgesehene Grundstück nicht die Anforderungen nach den Vergabeunterlagen, insbesondere dieser Ziffer 6, erfüllt oder der Austausch aus sonstigen Gründen nicht vergaberechtskonform erfolgen kann.~~

Dasselbe Grundstück darf nicht mehreren Bewerbern oder Bietern für die Teilnahme am Vergabeverfahren zur Verfügung gestellt werden. Wird ein Grundstück von mehreren Bewerbern angeboten, wird dieses Grundstück im Teilnahmewettbewerb nicht berücksichtigt.

6.3.1 Mehrere Hauptangebote mit unterschiedlichen Grundstücken

Gibt ein Bewerber im Teilnahmeantrag mehrere Grundstücke an, teilt die Auftraggeberin bei Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes anhand der vom Bewerber in Vordruck 2 vorgenommenen Rangfolge mit, welche (max. drei) Grundstücke im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Für diese Grundstücke kann der Bieter in der Angebots- und Verhandlungsphase jeweils ein separates Hauptangebot abgeben, also bis zu drei Hauptangebote. Die im Teilnahmewettbewerb vom Bewerber in Vordruck 2 vorgenommene Rangfolge mehrerer benannter Grundstücke bindet den Bieter in der Angebots- und Verhandlungsphase nicht. Der Bieter ist insbesondere in der Angebots- und Verhandlungsphase nicht verpflichtet, sämtliche im Teilnahmewettbewerb benannten Grundstücke anzubieten. Die Entscheidung über die Auswahl, welche und wie viele (maximal drei) der benannten Grundstücke Gegenstand seiner Hauptangebote wird, trifft ausschließlich der Bieter.

Sämtliche grundstücksrelevanten Unterlagen, Erklärungen und Nachweise nach Maßgabe der Vergabeunterlagen sind mit dem Teilnahmeantrag für jedes angebotene Grundstück vollständig beizufügen.

Die Auftraggeberin prüft, verhandelt und wertet sämtliche frist- und formgerecht sowie vollständig und wertungsfähig eingereichten Hauptangebote nach Maßgabe der Vergabeunterlagen.

6.3.2 Einbringung eines neuen, im Teilnahmewettbewerb nicht benannten Grundstücks

6.3.2.1 Zulässigkeit bis zur Abgabe des indikativen Angebotes

Die Einbringung eines im Teilnahmewettbewerb nicht ausgewählten bzw. noch nicht benannten Grundstücks ist bis zur Abgabe des indikativen Angebotes **einmal** für ein Grundstück zulässig. Ein Bieter darf maximal bis zu drei Hauptangebote abgeben.

Die Einbringung bedarf der vorherigen Zustimmung der Auftraggeberin. Die Zustimmung ist vom Bieter unverzüglich und so rechtzeitig vor Ablauf der Frist zur Abgabe des indikativen Angebotes, mindestens 4 Wochen vor Ablauf der Angebotsfrist, über die elektronische Vergabeplattform zu beantragen, dass der Auftraggeberin eine angemessene Prüfung ermöglicht wird. Sämtliche für das neu eingebrachte Grundstück nach Maßgabe der Vergabeunterlagen erforderlichen Unterlagen, Erklärungen und Nachweise sind dem Antrag auf Zustimmung vollständig beizufügen. Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht nicht.

Die Auftraggeberin kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn das neu eingebrachte Grundstück die Mindestanforderungen und Mindestkriterien nicht erfüllt oder die Einbringung nicht vergaberechtskonform erfolgen kann.

6.3.2.2 Unzulässigkeit nach Abgabe des indikativen Angebotes

Die Einbringung eines im Teilnahmewettbewerb noch nicht benannten Grundstücks. nach Abgabe des indikativen Angebotes ist nicht zulässig und führt regelmäßig, wenn nicht nachfolgend ausdrücklich zugelassen, zum Ausschluss des betroffenen Hauptangebotes vom weiteren Vergabeverfahren.

Eine solche Einbringung wäre mit der Angebotsidentität nicht vereinbar und würde den Anforderungen des Verhandlungsverfahrens nach § 3b EU Abs. 3 Nr. 6 VOB/A widersprechen; nach den dort maßgeblichen Grundsätzen dürfen die eingereichten Erstangebote verhandelt und optimiert, nicht aber durch ein grundlegend anderes Angebotsobjekt ersetzt werden.

6.3.2.3 Vorbehalt der Auftraggeberin für außerordentliche Konstellationen

Die Auftraggeberin behält sich zur Sicherstellung der Bedarfsdeckung und unter Beachtung der Vergabegrundsätze der Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung für den Fall, dass auf keinem der angebotenen Grundstücke der Bedarf der Auftraggeberin realisiert werden kann und eine Aufhebung des Vergabeverfahrens in Betracht kommt, vor, weitere Regelungen zur ausnahmsweisen Zulassung der Austauschmöglichkeit, ggf. im Wege der Zurückversetzung des Vergabeverfahrens, vorzusehen und diese allen in der Angebotsphase verbliebenen Bietern mitzuteilen.

6.3.2.4 Verfahren, Form und Rechtsfolgen

Anträge auf Zustimmung nach dieser Ziffer sowie die zugehörigen Unterlagen, Erklärungen und Nachweise sind ausschließlich über die elektronische Vergabeplattform in Textform zu übermitteln.

Die Auftraggeberin prüft die vorgelegten Unterlagen in angemessener Frist und kann weitere Nachweise, Informationen oder Aufklärungen verlangen. Das Ergebnis ihrer Prüfung teilt die Auftraggeberin dem Bieter über die elektronische Vergabeplattform mit.

Ein ohne vorherige Zustimmung der Auftraggeberin erfolgte Einbringung eines im Teilnahmewettbewerb nicht benannten Grundstückes stellt einen schwerwiegenden Verstoß gegen die Vergabebedingungen dar und kann zum Ausschluss des betroffenen Hauptangebotes vom weiteren Verfahren führen. Entsprechendes gilt auch dann,

wenn der Austausch bzw. die Einbringung zwar nach dieser Ziffer ausnahmsweise zulässig ist, das zum Austausch vorgesehene Grundstück die Anforderungen der Vergabeunterlagen nicht erfüllt oder der Austausch bzw. die Einbringung aus sonstigen Gründen nicht vergaberechtskonform erfolgen kann.

Ein Anspruch bereits ausgeschiedener Bewerber oder Bieter auf (erneute) Beteiligung am Verfahren wird durch eine nach dieser Ziffer zugelassene Einbringung oder einen zugelassenen Austausch nicht begründet.

6.4 Mindestkriterien Grundstück und Eigenerklärung zur bauplanungsrechtlichen Situation und Genehmigungsfähigkeit

Die Bewerber haben mit dem Teilnahmeantrag die **Grundstückserklärung (Vordruck 2)** abzugeben. Damit erklären die Bewerber, dass ihr angebotenes Grundstück die dort aufgeführten Mindestkriterien erfüllt.

Zudem haben die Bewerber mit dem Teilnahmeantrag bereits eine **Eigenerklärung zur bauplanungsrechtlichen Situation und Genehmigungsfähigkeit (Vordruck 4**) abzugeben. Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit muss durch die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bieter im weiteren Verfahren nach Vorlage der Funktionalen Leistungsbeschreibung nach Maßgabe der Vergabeunterlagen für das Verhandlungsverfahren noch weiter spezifiziert und nachgewiesen werden.

7. Voraussichtlicher Ablauf des Vergabeverfahrens

Die Vergabe erfolgt in zwei Phasen, dem mit europaweiter Bekanntmachung eingeleiteten Teilnahmewettbewerb und der sich anschließenden Verhandlungsphase, an der die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber beteiligt werden.

7.1 Teilnahmewettbewerb

Es ist nach derzeitigem Stand beabsichtigt, dass im Rahmen dieses Teilnahmewettbewerbes **bis zu fünf geeignete Bewerber** ausgewählt und zur Abgabe eines ersten indikativen Angebotes aufgefordert werden, deren Teilnahmeanträge die formalen Kriterien und die Mindestkriterien erfüllen und nach der **Eignungsmatrix Teilnahmewettbewerb (Anlage 2)** die höchste Punktzahl erreichen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Wenn es nach Sichtung der Teilnahmeanträge zweckmäßig erscheint, werden weniger als fünf Bewerber zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Die Entscheidung über die Auswahl der zur Abgabe eines Angebotes aufzufordernden Bewerber erfolgt dabei unter

Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes auf der Grundlage der in den Vergabeunterlagen bekannt gemachten **Eignungsmatrix Teilnahmewettbewerb (Anlage 2)** sowie einer vergleichenden Bewertung der Teilnahmeanträge.

Die Bewerber, die nicht zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, werden entsprechend den Vorgaben des § 19 EU Abs. 1 VOB/A informiert.

7.2 Angebots- / Verhandlungsphase

In der zweiten Phase des Verhandlungsverfahrens, der sog. Angebots- und Verhandlungsphase, werden nach Durchführung von Aufklärungs- und Verhandlungsgesprächen in ggf. mehreren Runden der spätere Auftragnehmer ermittelt.

Die Verhandlungsphase beginnt mit der Aufforderung zur Abgabe **indikativer Erstangebote**.

Die Auftraggeberin bietet an, dass nach der Aufforderung zur Abgabe indikativer Erstangebote eine **Bieterinformationsveranstaltung** durchgeführt wird, in welcher den Bietern unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung und Geheimhaltung die wesentlichen Grundzüge des Vorhabens und des Ablaufes der Angebots- und Verhandlungsphase erläutert wird.

Nach dem Eingang der indikativen Erstangebote werden diese auf ihre formale Vollständigkeit und die Erfüllung der Mindestanforderungen hin geprüft. Im Anschluss finden mit jedem Bieter separate **Aufklärungs- und Verhandlungstermine** statt.

Den Bietern soll mit diesen umfassenden Verhandlungsterminen die Gelegenheit geboten werden, ihre indikativen Erstangebote zu optimieren. Im Vorfeld der Verhandlungstermine wird den Bietern eine **bieterindividuelle Klärungs- und Verhandlungsliste** zur Verfügung gestellt. In dieser werden Aspekte aus den jeweiligen indikativen Erstangeboten aufgeführt, bzgl. derer aus Sicht der Auftraggeberin Verhandlungs- oder Optimierungsbedarf besteht. Diese werden dann im Rahmen der Aufklärungs- und Verhandlungstermine besprochen. Die Bieter können bereits mit ihrem indikativen Angebot Vorschläge zur Optimierung der Funktionalen Leistungsbeschreibung und deren Weiterentwicklung zu einer angebotsspezifische Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. des Entwurfes des Kaufvertrags unterbreiten, die dann Gegenstand der Verhandlung werden können. Ein Anspruch der Bieter auf Verhandlung seiner Optimierungsvorschläge besteht nicht.

Im Anschluss an die Aufklärungs- und Verhandlungsgespräche werden die Verhandlungsergebnisse zusammengeführt, und die Bieter auf Grundlage von entsprechend

überarbeiteten Vergabeunterlagen aufgefordert, ein **verbindliches Angebot** abzugeben.

Die Auftraggeberin behält sich vor, einzelne Bieter nach der Phase der indikativen Erstangebote **zurückzustellen**, sofern sie dies für zweckmäßig hält. Die Entscheidung über die Auswahl der zur weiteren Verhandlung vorgesehenen Bieter erfolgt dabei auf Grundlage der in den Vergabeunterlagen bekannt gemachten Zuschlagskriterien sowie einer vergleichenden Bewertung der indikativen Erstangebote. Sollten die Verhandlungen mit einem oder mehreren der ausgewählten Bieter scheitern oder sollte dies absehbar sein, behält sich die Auftraggeberin vor, die Verhandlungen mit einem oder mehreren der nachplatzierten Bieter aufzunehmen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, eine **zweite Verhandlungsrunde** mit zweiten Verhandlungsgesprächen durchzuführen, sofern sie dies für zweckmäßig hält. Für diesen Fall behält sie sich ausdrücklich vor, den Bieterkreis weiter zu reduzieren bzw. weniger Bieter zur Abgabe **zweiter verbindlicher Angebote** aufzufordern. Ggf. finden noch weitere Verhandlungsrunden, auch unter Beteiligung der finanzierenden Institute, statt. Die Entscheidung zur Durchführung weiterer Verhandlungsrunden liegt alleine im Ermessen der Auftraggeberin. Die Bieter haben keinen Anspruch auf die Durchführung weiterer Verhandlungsrunden.

Nach der Prüfung und Wertung der letzten verbindlichen Angebote soll der Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt werden.

Die Auftraggeberin behält sich vor, den beschriebenen Ablauf, die beschriebenen Leistungen oder Termine des Vergabeverfahrens im Laufe des Verfahrens zu ändern, soweit dies zweckmäßig ist. Ein Anspruch der bis dahin ausgeschiedenen Bewerber bzw. Bieter auf Wiedereintritt in das Verfahren wird hierdurch nicht begründet. Die Auftraggeberin wird die in der jeweiligen Verhandlungsstufe noch im Verfahren verbliebenen Bieter über den weiteren Ablauf des Vergabeverfahrens informieren.

8. Voraussichtlicher Terminplan des Vergabeverfahrens

Der Terminplan bildet einen störungsfreien Idealverfahrensablauf ab. Potenzielle Verzögerungen, etwa längere Zeiträume für die Auswertung der Teilnahmeanträge oder der Angebote, mehrere Verhandlungsrunden, Fragen seitens der Bewerber/Bieter oder sonstige unvorhergesehene Ereignisse oder Verfahrenshindernisse können zu Verzögerungen des Ablaufs führen Jegliche Abweichung vom geplanten Ablauf oder zusätzliche Verfahrensschritte führen dazu, dass der Terminplan nicht eingehalten werden kann und fortgeschrieben werden wird. Er dient somit lediglich als Orientierung.

Termine	ohne zweite Verhandlungsrunde	mit zweiter Verhandlungsrunde
Bekanntmachung	12.08.2026	
Frist zu Einreichung von Bewerberfragen	15.01.2027	
Abgabe Teilnahmeanträge (Teilnahmefrist)	29.01.2027, 11 Uhr	
Aufforderung zur Abgabe der indikativen Erstangebote	14.04.2027	
Voraussichtliche Frist zur Abgabe der indikativen Erstangebote	28.07.2027, 11 Uhr	
Voraussichtliche Verhandlungstermine / Präsentationstermine	27.10.2027	
Voraussichtliche Aufforderung zur Abgabe der verbindlichen Angebote	15.11.2027	
Voraussichtliche Frist zur Abgabe der verbindlichen Angebote	17.01.2028, 11 Uhr	
Optional: zweite Verhandlungsrunde	-	15.03.2028
Optional: Aufforderung zweites verbindliches Angebot	-	20.03.2028
Optional: Abgabe zweites verbindliches Angebot	-	08.05.2028, 11 Uhr
Voraussichtliche Zuschlagserteilung	März/April 2028	August 2028
Beurkundung	März/April 2028	August 2028
Voraussichtlicher spätester Übergabetermin gemäß Kaufvertrag	sieben Jahre nach Zuschlagserteilung	sieben Jahre nach Zuschlagserteilung

9. Prüf- und Rügepflicht des Bewerbers (§ 160 Abs. 3 GWB)

Dem Teilnahmeantrag sind die Bekanntmachung und die Vergabeunterlagen einschließlich der Antworten der Bundesbank auf Bewerberfragen zugrunde zu legen.

Enthalten die Bekanntmachung, die Vergabeunterlagen, die Antworten der Bundesbank auf Bewerber-/Bieterfragen oder die späteren Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bewerbers Unklarheiten, welche die Wettbewerbssituation beeinflussen können, oder Widersprüche oder Unvollständigkeiten oder verstoßen diese nach Auffassung des Bewerbers gegen geltendes Recht, so hat der Bewerber die Auftraggeberin unverzüglich über die Vergabeplattform darauf hinzuweisen. Anderenfalls kann sich der Bewerber auf

die Unklarheit, den Fehler oder den Rechtsverstoß nicht berufen. Auf die gem. § 160 Abs. 3 GWB bestehende Rügeverpflichtung wird ausdrücklich hingewiesen[1].

10. Aufwandsentschädigung für die Teilnahme am Verfahren

Für das Bearbeiten und Erstellen des Teilnahmeantrages wird dem Bewerber keine Entschädigung gewährt.

Für das Bearbeiten und Erstellen des **ersten indikativen** Angebots, das frist- und formgemäß sowie vollständig und wertungsfähig sein muss, wird dem Bieter eine einmalige Entschädigung in Höhe von **150.000,00 EUR brutto** gewährt.

Für die Erstellung des frist- und formgemäßen, vollständigen und wertungsfähigen **verbindlichen** Angebotes erhält jeder Bieter einmalig eine Entschädigung in Höhe von **50.000,00 EUR brutto**. Hiermit ist auch der Aufwand für die Erstellung ggf. weiterer verbindlicher/finaler Angebote abgegolten. Weitergehende Ansprüche im Zusammenhang mit der Erstellung der Angebote sind ausgeschlossen. Insgesamt können die Bieter damit maximal jeweils **200.000,00 EUR brutto** an Entschädigung unter den genannten Voraussetzungen geltend machen. Die den Bietern darüberhinausgehend entstehenden Kosten für die Beteiligung an diesem Vergabeverfahren − insbesondere für die Teilnahme an den Verhandlungen − werden von der Auftraggeberin nicht erstattet.

Der Anspruch eines Bieters auf Entschädigung entfällt, wenn er den Zuschlag erhält.

Der Anspruch auf Entschädigung der nicht bezuschlagten Bieter wird erst fällig, wenn der Zuschlag in dem Verhandlungsverfahren rechtswirksam erteilt wurde. Der nicht bezuschlagte Bieter hat seinen Anspruch gegenüber der Auftraggeberin schriftlich innerhalb eines Jahres ab Zuschlagserteilung geltend zu machen.

[1] § 160 Abs. 3 S. 1 GWB:
Der Antrag ist unzulässig, soweit
1. *der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt,*
2. *Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,*
3. *Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,*
4. *mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.*
5. *ein offensichtlicher Missbrauch des Antrags- oder Beschwerderechts gemäß § 180 Absatz 2 vorliegt.*

11. Kennzeichnung von Geheimnissen

Der Bewerber wird aufgefordert, die Teile seines Teilnahmeantrages, die ein Fabrikations-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis beinhalten, auf jeder betreffenden Seite deutlich zu kennzeichnen. Geschieht dies nicht, kann die Vergabekammer im Falle eines Nachprüfungsverfahrens von ihrer Zustimmung auf Einsicht durch andere Verfahrensbeteiligte ausgehen (vgl. § 165 Abs. 3 S. 2 GWB).

12. Vorgaben der Verordnung (EU) 2022/2560

Interessierte Unternehmen haben bei einer Beteiligung als Bewerber und gegebenenfalls später als Bieter in eigener Verantwortung dafür Sorge zu tragen, dass die **Vorgaben der Verordnung (EU) 2022/2560** über den Binnenmarkt verzerrende drittstaatliche Subventionen, soweit sie Teilnehmer am Vergabeverfahren und deren Zuwendungen betreffen (insbesondere Art. 28, 29), eingehalten werden. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die im Rahmen der vorgesehenen Finanzierung eingebundenen Kreditinstitute und sonstigen Finanzierungspartner sowie Grundstückseigentümer und Nachunternehmer, Eignungsgeber und Lieferanten, soweit deren Zuwendungen in den Anwendungsbereich der Verordnung (EU) 2022/2560 fallen können. Der Bewerber hat auf Anforderung der Bundesbank nach Maßgabe der Auftragsunterlagen und der vergaberechtlichen Mitwirkungspflichten darzulegen, dass die in die Bewerbung bzw. das Angebot eingebundenen Unternehmen entsprechend informiert und sensibilisiert wurden und die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben im Rahmen des vorliegenden Vergabeverfahrens verfahrensbezogen geprüft wird.

Zudem gilt für Nachunternehmer und Eignungsgeber Ziff. 4.6.2.

~~12.~~13. Vergabekammer

Die zuständige Vergabekammer lautet:

Bundeskartellamt
Vergabekammern des Bundes
Kaiser-Friedrich-Straße 16
53113 Bonn
Fax: +49 (0)228 94 99-163
E-Mail: vk@bundeskartellamt.bund.de