

05. AUGUST 2026

Öffentliche Ausschreibung nach Unterschwellenvergabeordnung (UVgO)
Schadstoffsanierung und Rückbau

A – ANGEBOTSBEDINGUNGEN

INHALT

1 /	Verfahren	3
1.1 /	Auftraggeber	3
1.2 /	Vergabemanagement	3
1.3 /	Verfahrensart	3
1.4 /	Termine und Fristen	3
1.5 /	Angebotsabgabe	3
1.6 /	Nachforderung	4
1.7 /	Kommunikation.....	4
1.8 /	Vertragsbedingungen.....	4
1.9 /	Vergütung.....	4
1.10 /	Datenschutz	5
1.11 /	Geschlechtergerechte Sprache.....	5
2 /	Angebot	6
2.1 /	Einzureichende Unterlagen	6
2.2 /	Angebotsblatt	6
2.3 /	Honorarblatt.....	6
2.4 /	Umsetzungskonzept	7
3 /	Angebotswertung	8
3.1 /	Zuschlagskriterien.....	8
3.2 /	Bewertung der Zuschlagskriterien A) und B).....	9
3.3 /	Bewertung des Zuschlagskriteriums C)	10
3.4 /	Erläuterung Zuschlagskriterien A) und B)	10
3.5 /	Erläuterung Zuschlagskriterium C)	12
4 /	Anlagen.....	13

1 / VERFAHREN

1.1 / AUFTRAGGEBER

Vorliegende Ausschreibung erfolgt durch:
Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Vertreten durch:
Immobilienmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (IDA)
Mina-Rees-Straße 12
64295 Darmstadt

1.2 / VERGABEMANAGEMENT

Betreuung des Verfahrens erfolgt durch:
PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt a.M.
www.proprojekt.de
vergaben@proprojekt.de

1.3 / VERFAHRENSART

Die Vergabe erfolgt im Rahmen einer Öffentlichen Ausschreibung gemäß § 9 UVgO in der zum Zeitpunkt der Vergabebekanntmachung geltenden Fassung. Es gelten die Bestimmungen des Teils 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB).

1.4 / TERMINE UND FRISTEN

Es gelten folgende Fristen:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| ◆ Frist zur Stellung von Rückfragen: | 7 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist |
| ◆ Frist zur Angebotsabgabe: | 07.09.2026, 14:00 Uhr |
| ◆ Bindefrist: | 60 Tage nach Ablauf der Angebotsfrist |

1.5 / ANGEBOTSABGABE

Das Angebot ist innerhalb der Angebotsfrist elektronisch in Textform (126b BGB) ausschließlich über die Vergabeplattform einzureichen. Unverschlüsselt eingereichte Angebote, wie z.B. per E-Mail, auf dem Postweg oder über den Kommunikationsbereich der Vergabeplattform werden zwin-

gend vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Technische Probleme, die ihre Ursache in der Systemumgebung des Bieters haben, liegen allein in der Risikosphäre des Bieters. Verspätet eingegangene Angebote werden nicht mehr berücksichtigt. Etwaige Änderung, Berichtigung bzw. Rücknahme des Angebotes sind nur bis zum Ablauf der Angebotsfrist zulässig. Danach sind die Bieter bis zum Ablauf der Bindefrist an ihr Angebot gebunden.

Wir empfehlen dringend, die Angebote mit angemessenem zeitlichem Vorlauf hochzuladen bzw. abzugeben. Die Unterlagen dürfen nur zur Erstellung eines Angebotes bzw. für die Auftragsdurchführung durch den Bieter oder beauftragte Dritte verwendet werden.

1.6 / NACHFORDERUNG

Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Angaben und Erklärungen unter Beachtung der Vorgaben des § 41 Abs. 2 UVgO nachzufordern.

1.7 / KOMMUNIKATION

Die Kommunikation erfolgt gemäß § 7 Abs. 1 UVgO auf elektronischem Weg über die Vergabeplattform. Die Bieter haben sich unmittelbar nach dem Erhalt der Vergabeunterlagen über deren Vollständigkeit zu vergewissern. Sofern sich aus den vorliegenden Unterlagen oder im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Angebots Rückfragen ergeben sollten, sind diese Fragen ausschließlich in Textform über den Kommunikationsbereich der Vergabeplattform und rechtzeitig vor Ablauf der Angebotsfrist einzureichen. Als rechtzeitig gelten Fragen, die spätestens bis 7 Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist eingegangen sind. Der Auftraggeber behält sich vor, danach eingehende Fragen nicht zu beantworten.

1.8 / VERTRAGSBEDINGUNGEN

Der Auftraggeber stellt mit den Vergabeunterlagen einen Vertragsentwurf (Anlage A4) zur Verfügung. Bei der Angebotserstellung sind die Regelungen des beiliegenden Vertrags samt allen darin genannten Vertragsbestandteilen zu beachten. Die Bestimmungen dieses Vertragsentwurfs sind bindend. Es ist den Bietern nicht gestattet, Änderungen an dem Vertragsentwurf vorzunehmen. Gleichwohl vorgenommene Änderungen führen zum Ausschluss. Mit der Einreichung des Angebots sind die Vertragsbedingungen anzuerkennen.

1.9 / VERGÜTUNG

Die Bieter haben ihren Aufwand zur Angebotserstellung grundsätzlich so zu bemessen, dass keine Entschädigungspflicht des Auftraggebers begründet wird.

1.10 / DATENSCHUTZ

Der Bieter hat sicherzustellen, dass die Übermittlung personenbezogener Daten durch den Bieter rechtmäßig ist. Soweit erforderlich, hat der Bieter die betroffenen Personen über die Übermittlung der Daten und deren Verarbeitung für Zwecke des Vergabeverfahrens zu informieren und die Zustimmung der betroffenen Personen einzuholen. Der Bieter erklärt sich mit der Abgabe eines Angebots damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten gespeichert und verarbeitet und ggf. auch an Dritte zur Durchführung des Vergabeverfahrens weitergegeben werden.

1.11 / GESCHLECHTERGERECHTE SPRACHE

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument in der Regel die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

2 / ANGEBOT

2.1 / EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Für die Angebotserstellung sind die vorgegebenen Formblätter zu verwenden. An den zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen durch den Bieter keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden. Der Auftraggeber behält sich für diesen Fall einen Ausschluss gemäß § 42 UVgO vor. Alle Dokumente sind in deutscher Sprache einzureichen. Zur Angebotsauswertung werden ausschließlich die nachfolgenden Unterlagen herangezogen, weiterführende Unterlagen oder Nebenangebote werden bei Angebotsauswertung nicht berücksichtigt.

- ◆ A1 – Angebotsblatt
 - › A1.1 – Bietergemeinschaftserklärung (nur bei Bietergemeinschaften einzureichen)
 - › A1.2 – Verpflichtungserklärung Eignungsleihe (nur bei Eignungsleihe einzureichen)
 - › A1.3 - Verpflichtungserklärung Unterauftragnehmer (nur bei Einbeziehung eines Unterauftragnehmers einzureichen)
 - › Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung
 - › Nachweis Berufszulassung
 - › Projektbeschreibung Referenzprojekt
- ◆ A2 – Honorarblatt
- ◆ Umsetzungskonzept mit Angaben zum Unternehmen, Personal und Herangehensweise

Fehlende Formblätter oder ein nicht vorliegendes Umsetzungskonzept führen zum Ausschluss, da wesentliche Teile des Angebotes nicht bewertbar sind.

2.2 / ANGEBOTSBLATT

Das Angebotsblatt (Anlage A1) ist ausgefüllt als PDF einzureichen. Mit der Einreichung des Angebots werden die beschriebenen Rahmenbedingungen bestätigt und anerkannt. Können geforderte Eignungs- und Mindestkriterien nicht erfüllt werden, wird der Bieter von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

2.3 / HONORARBLATT

Das vorgefertigte Honorarblatt (Anlage A2) ist auszufüllen und als PDF oder Excel-Datei einzureichen. Hierbei sind alle geforderten Angaben bzw. Preise in die dafür vorgesehenen Felder einzutragen. Diese gehen als verbindliches Honorarangebot in die Wertung ein. Es ist den Bietern nicht gestattet, Änderungen an den vorgegebenem Honorarparameter vorzunehmen. Anzubieten sind im

Rahmen dieses Vergabeverfahrens sämtliche vom Auftraggeber nachgefragten Leistungen, d.h. sowohl die fest als auch die optional zu beauftragenden Leistungen.

2.4 / UMSETZUNGSKONZEPT

Mit dem Angebot hat der Bieter ein Umsetzungskonzept vorzulegen, in welcher das bietende Unternehmen vorzustellen ist und die Qualifikation für die ausgeschriebene Leistung nachzuweisen ist. Aus dem Umsetzungskonzept sollen die in Kapitel 3 aufgeführten Zuschlagskriterien A+B in einer klar strukturierten und nachvollziehbaren Darstellung hervorgehen. Das Fehlen oder die mangelnde Plausibilität von Aussagen führt zu einer schlechteren Bewertung in den jeweiligen Wertungskriterien. Ein nicht vorliegendes Konzept führt zum Ausschluss, da wesentliche Teile des Angebotes nicht bewertbar sind. Bezüglich des Umfangs der Präsentationsfolien sind maximal 10 Seiten (DIN A4 als pdf.-Datei) abzugeben.

3 / ANGEBOTSWERTUNG

3.1 / ZUSCHLAGSKRITERIEN

Der Zuschlag erfolgt an den Bieter, der nach Maßgabe der vom Auftraggeber vorgegebenen Zuschlagskriterien und deren Gewichtung die bestmögliche Leistung erwarten lässt (wirtschaftlichstes Angebot). Hierbei können maximal 100 gewichtete Punkte erreicht werden. Die gewichteten Punkte werden durch Addition der erreichten Punkte der jeweiligen Zuschlagskriterien A) bis C) ermittelt (vgl. Abbildung 01).

Zuschlagskriterium	Punkte	Gewichtung	Gewichtete Punkte
A) Organisation		40%	max. 40 Punkte
A1) Projektteam	max. 100 Punkte	25%	max. 25 Punkte
A2) Projektorganisation	max. 100 Punkte	15%	max. 15 Punkte
B) Herangehensweise		40%	max. 40 Punkte
B1) Projektspezifische Herausforderungen	max. 100 Punkte	40%	max. 40 Punkte
C) Honorar		20%	max. 20 Punkte
C1) Kalkulatorisches Honorarangebot	max. 100 Punkte	20%	max. 20 Punkte
Summe		100%	max. 100 Punkte

Abbildung 01: Zuschlagskriterien und Gewichtung

3.2 / BEWERTUNG DER ZUSCHLAGSKRITERIEN A) UND B)

Bei der Bewertung der Zuschlagskriterien A) und B) und deren Unterkriterien fließt jeweils das vollständige Angebot des Bieters (vgl. Kapitel 2) ein. Die Bewertung erfolgt dabei in zwei aufeinanderfolgenden Schritten:

1. WERTUNG DER UNTERKRITERIEN

Die Bewertung der jeweiligen Unterkriterien der Zuschlagskriterien A) und B) erfolgt relativ und somit vergleichend zwischen den jeweils eingereichten Angeboten sowie gemäß den nachfolgenden Bewertungsmaßstäben (vgl. Abbildung 02):

Bewertung	Punkte
Sehr gute und bestmögliche Herangehensweise an die jeweilige Aufgabenstellung Die Herangehensweise, die Konzepte, die Personen, die Darstellungen bzw. Ausführungen erscheinen in besonders hohem Maße geeignet. Die Inhalte des Unterkriterium überzeugen dabei weit über die Anforderungen und Erwartungen hinaus.	100
Gute Herangehensweise an die jeweilige Aufgabenstellung Die Herangehensweise, die Konzepte, die Personen, die Darstellungen bzw. Ausführungen erscheinen vollumfänglich geeignet. Die Inhalte des Unterkriterium überzeugen, die Anforderungen und Erwartungen werden erfüllt.	75
Durchschnittliche Herangehensweise an die jeweilige Aufgabenstellung Die Herangehensweise, die Konzepte, die Personen, die Darstellungen bzw. Ausführungen lassen leichte Einschränkungen erwarten. Die Inhalte des Unterkriterium sind zufriedenstellend, die Anforderungen und Erwartungen werden weitestgehend erfüllt.	50
Geringe Auseinandersetzung mit der jeweiligen Aufgabenstellung Die Herangehensweise, die Konzepte, die Personen, die Darstellungen bzw. Ausführungen lassen starke Einschränkungen erwarten. Die Inhalte des Unterkriterium sind nur teilweise zufriedenstellend, Anforderungen und Erwartungen werden nur ausreichend erfüllt.	25
Keine Auseinandersetzung mit der jeweiligen Aufgabenstellung Die Herangehensweise, die Konzepte, die Personen, die Darstellungen bzw. Ausführungen erscheinen nicht ausreichend. Die Inhalte des Unterkriterium sind ungenügend oder nicht dargestellt, die Erwartungen des Auftraggebers werden nicht erfüllt.	0

Abbildung 02: Wertung der Unterkriterien

Hierbei ist zu beachten, dass das im Vergleich mit anderen Angeboten das jeweils beste Angebot in einem Unterkriterium nicht automatisch die maximale Punktzahl erhält. Eine gute Herangehensweise an die jeweilige Aufgabenstellung hat immer die Bewertung mit 75 Punkten zur Folge. Auch wenn alle anderen Angebote in diesem Kriterium schlechter bewertet werden, erhält das in diesem Unterkriterium beste Angebot nicht automatisch die Maximalpunktzahl von 100 Punkten.

2. GEWICHTUNG UND ADDITION DER ERREICHTEN WERTUNGSPUNKTE

Die in den jeweiligen Unterkriterien erreichten Punkte werden mit der prozentualen Gewichtung der jeweiligen Zuschlagskriterien (vgl. Abbildung 1) multipliziert und in gewichtete Punkte umgerechnet.

3.3 / BEWERTUNG DES ZUSCHLAGSKRITERIUMS C)

Die Bewertung des Zuschlagskriteriums C) Honorar erfolgt anhand der im Honorarblatt (Anlage A2) eingetragenen Preise. Die Bewertung erfolgt auf Basis folgender Formel:

$$\text{Punkte} = \left(2 - \frac{\text{Kalkulatorisches Honorarangebot des Bieters}}{\text{Niedrigstes kalkulatorisches Honorarangebot aller Bieter}} \right) \times 100$$

Die höchste Wertung (100 Punkte) erhält der Bieter mit dem niedrigsten kalkulatorischen Honorarangebots. Die übrigen Angebote werden entsprechend ihrem prozentualen Abstand im Verhältnis zum Angebot des günstigsten Bieters linear prozentual schlechter bewertet (Interpolation). Angebote, deren Gesamtsumme die niedrigste angebotene Gesamtsumme um 100 % oder mehr überschreiten, erhalten demnach beim Zuschlagskriterium „Honorarangebot“ 0 Punkte. Dezimalstellen werden auf zwei Ziffern gerundet. Die rechnerisch ermittelten Punkte werden mit der prozentualen Gewichtung des Zuschlagskriteriums C) multipliziert und in gewichtete Punkte umgerechnet.

Bieter	A	B	C	D
Kalkulatorisches Honorarangebot	1.000.000 €	1.100.000 €	1.200.000 €	2.000.000 €
Punkte	100 Punkte	90 Punkte	80 Punkte	0 Punkte

Abbildung 03: Beispielhafte Punktberechnung des Zuschlagskriteriums „Honorarangebot“ gem. o.g. Formel

3.4 / ERLÄUTERUNG ZUSCHLAGSKRITERIEN A) UND B)

Die nachfolgenden Unterkriterien werden auf Basis des Umsetzungskonzeptes bewertet. Das Augenmerk des Auftraggebers gilt der Plausibilität und Zweckmäßigkeit der durch die Bieter dargestellten Inhalte mit Blick auf eine technisch, gestalterisch und wirtschaftlich bestmögliche Leistungserbringung. Wichtig dabei ist die Nachvollziehbarkeit sowie die Angemessenheit und Praktikabilität der Lösungsansätze hinsichtlich der Projektbedingungen. Das Fehlen oder die mangelnde Plausibilität von Aussagen führt dabei zu einer schlechteren Bewertung.

A 1) PROJEKTTEAM

Aus Sicht des Auftraggebers tragen die persönlichen Qualifikationen der wesentlichen projektbeteiligten Personen entscheidend zum Erfolg des Projekts bei. Dabei sind die persönlichen projektrelevanten Erfahrungen mit Verantwortlichkeit für die im vorliegenden Projekt vorgesehene Funktion darzustellen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Personen:

A1) Projektteam	max. 25 Punkte
A1.1) Projektleitung (mind. 5 Jahre Berufserfahrung)	max. 10 Punkte

A1.2) Stellvertretende Projektleitung (mind. 5 Jahre Berufserfahrung)	max. 7,5 Punkte
A1.3) Objektüberwachung (mind. 5 Jahre Berufserfahrung)	max. 7,5 Punkte

Die Projektleitung ist erster Ansprechpartner für den Auftraggeber in allen das Projekt betreffenden Belangen und koordiniert neben dem Projektteam alle am Projekt Beteiligten. Sie ist dabei nicht nur administrativ am Projekt beteiligt, sondern erarbeitet wesentliche Inhalte des Projekts, leitet und koordiniert die Projekt-Jour-Fixe sowie die Planungsbesprechungen und führt die relevanten Sitzungen oder Abstimmungen mit den zu beteiligenden Behörden. Es ist sicher zu stellen, dass dem Auftraggeber über die gesamte Projektlaufzeit eine Projektleitung mit den vorgenannten Ansprechpartnern zur Verfügung steht. Ein Wechsel der Projektleitung während der Projektausführung kann nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers erfolgen und ist mit einer ähnlich erfahrenen Person zu besetzen.

- ◆ Nennung der vorgesehenen Personen inkl. Darstellung deren Erfahrungen und Qualifikation – beispielsweise in Form von persönlichen Referenzen – im Umsetzungskonzept.
- ◆ Nachweis, dass die vorgesehenen Personen über mindestens 5 Jahre Berufserfahrung und über die fachliche Eignung für die zu erfüllende Aufgabe verfügen (vgl. Anlage A1).

A 2) P R O J E K T O R G A N I S A T I O N

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Einzelkriterien:

A2) Projektorganisation	max. 15 Punkte
A2.1) Darstellung der Organisation und Struktur des Projektteams (z.B. Organigramm mit Angabe der Namen und Qualifikation der jeweiligen Teammitglieder in den einzelnen Leistungsbereichen) sowie deren Einsatz und Einbindung in den Projektablauf (z.B. Personaleinsatzplan nach Leistungsphasen, etc.).	max. 7,5 Punkte
A2.2) Darstellung der Kommunikation und der Koordination innerhalb des Projektteams (z.B. Angaben zur internen und externen Kommunikation / Krankheits- oder Urlaubsfällen) und Darstellung der Kommunikation und Besprechungskultur mit dem Auftraggeber	max. 7,5 Punkte

ERWEITERUNG UND GESAMTSANIERUNG KÄTHE-KOLLWITZ-SCHULE

A – BEWERBUNGSBEDINGUNGEN | SCHADSTOFFSANIERUNG & RÜCKBAU

B1) PROJEKTSPEZIFISCHE HERAUSFORDERUNGEN

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Einzelkriterien:

B1) Projektspezifische Herausforderungen	max. 40 Punkte
B1.1) Wo liegen aus Ihrer Sicht wesentlichen Herausforderungen und Projektrisiken in diesem Projekt und wie gehen Sie damit um?	max. 10 Punkte
B1.2) Wie verzahnen Sie die Schadstoffsanierung mit dem eigentlichen Rückbau?	max. 10 Punkte
B1.3) Wie gehen Sie konkret mit unerwarteten Schadstofffinden während der Bauausführung um?	max. 5 Punkte
B1.4) Welche Maßnahmen werden zur Minimierung von Lärm, Staub und Emissionen getroffen?	max. 5 Punkte
B1.5) Wie gehen Sie mit dem laufenden Schulbetrieb um?	max. 10 Punkte

3.5 / ERLÄUTERUNG ZUSCHLAGSKRITERIUM C)

C1) KALKULATORISCHES HONORARANGEBOT

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Einzelkriterien:

C1) Kalkulatorisches Honorarangebot	max. 20 Punkte
C1.1) Das kalkulatorische Honorarangebot umfasst die Addition der folgenden Positionen (vgl. Anlage A2): ♦ Honorarsumme für die Erbringung aller gemäß Vertrag zu erbringenden Leistungen (Grundleistungen sowie besonderen Leistungen) einschließlich der Nebenkosten ♦ Honorarsumme für die Erbringung von nicht vom vereinbarten Honorar gedeckten Zusatzleistungen (Stundensätze)	max. 20 Punkte

4 / ANLAGEN

A – ANGEBOTSBEDINGUNGEN

- ◆ A1 – Angebotsblatt
 - › A1.1 – Bietergemeinschaftserklärung
 - › A1.2 – Verpflichtungserklärung Eignungsleihe
 - › A1.3 – Verpflichtungserklärung Unterauftragnehmer
- ◆ A2 – Honorarblatt
- ◆ A3 – Leistungsbild
- ◆ A4 – Vertragsentwurf inkl. Anlagen

B – PROJEKT BESCHREIBUNG

- ◆ B1 – Liegenschaftsplan
- ◆ B2 – Voruntersuchung der Tragwerksplanung
- ◆ B3 – Ergänzende Unterlagen