

01. JULI 2026

Offenes Verfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV)
Objektplanung Freianlagen

A - BEWERBUNGSBEDINGUNGEN

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	4
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 Zuschlagskriterium A und B)	8
3.3 /	Bewertung Zuschlagskriterium C).....	9
3.4 /	Erläuterung Zuschlagskriterium A und B)	10
3.5 /	Erläuterung Zuschlagskriterium C)	12
4 /	Anlagen	13

1 / VERFAHREN

1.1 / AUFTRAGGEBER

Vorliegende Ausschreibung erfolgt durch:

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Der Magistrat

Luisenplatz 5A

64283 Darmstadt

Ansprechpartner auf Seiten des Auftraggebers und ausschreibende Stelle:

Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co.KG (DSE)

Elke Fleck – Aylin Akgöz-Logemann

Mina-Rees-Straße 10

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 Leistung wird im offenen Verfahren nach § 119 Abs. 3 GWB, § 15 Abs. 1 VgV vergeben. Es gelten die Bestimmungen des Teils 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Vergabeverordnung (VgV).

Das offene Verfahren stellt ein einstufiges Vergabeverfahren dar. Die Prüfung der Eignung erfolgt parallel zur Angebotswertung. Bezüglich der Eignung sind geforderte Ausschluss-, Eignungs- und Mindestkriterien zu erbringen und nachzuweisen.

1.4 / TERMINE UND FRISTEN

Es gelten folgende Fristen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| ◆ Frist zur Stellung von Rückfragen | 7 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist |
| ◆ Frist zur Angebotsabgabe: | 31.07.2026, 14:00 Uhr |
| ◆ Bindefrist: | 60 Tage nach Ablauf der Angebotsfrist |

Die Auftraggeberin behält sich Änderungen des Zeitplans und des Verfahrensablaufs ausdrücklich vor. Solche Änderungen werden den Bietern rechtzeitig bekannt gemacht. Die Bieter haben keinen Anspruch auf Einhaltung dieses Zeitplans, insbesondere nicht im Hinblick auf die Geltendmachung von Schadensersatz und/ oder Aufwandsentschädigungen.

1.5 / ANGEBOTSABGABE

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

1.6 / NACHFORDERUNG

Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Angaben und Erklärungen unter Beachtung der Vorgaben des § 56 Abs. 2 VgV nachzufordern.

1.7 / KOMMUNIKATION

Die Kommunikation erfolgt gemäß § 97 Abs. 5 GWB 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, verspätet eingehende Fragen nicht zu beantworten.

1.8 / VERTRAGSBEDINGUNGEN

Die im Beiblatt enthaltenen Vertragsbedingungen (Anlage A3) sind Bestandteil der Vergabeunterlagen und bei der Angebotserstellung zu beachten. Die Bestimmungen sind bindend. 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 (§ 77 Abs. 1 VgV).

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 § 57 VgV 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 (bei Bedarf)
 - > A1.2 - Verpflichtungserklärung Eignungsleihe (bei Bedarf)
 - > A1.3 - Verpflichtungserklärung Unterauftragnehmer (bei Bedarf)
 - > Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung
 - > Nachweis Kammermitgliedschaft
 - > Projektbeschreibung Referenzprojekte
 - > Umsetzungskonzept
- ◆ A2 - Honorarblatt

2.2 / ANGEBOTSBLETT

Das Angebotsblatt 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 / HONORARBLETT

Das vorgefertigte Honorarblatt 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 nachvollziehbaren Darstellung hervorgehen. Das Fehlen oder die mangelnde Plausibilität von Aussagen führt zu einer schlechteren Bewertung in den jeweiligen Wertungskriterien. Eine nicht vorliegende Präsentation 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.

Dieses Zuschlagskriterium dient der Darstellung des konzeptionellen Ansatzes sowie der methodischen Vorgehensweise der Bieter in der Freianlagenplanung. Zur Illustration können Referenzen aus Projekten herangezogen werden, die in Komplexität und Aufgabenstellung vergleichbar sind.

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 Punkte erreicht werden. Die Punkte werden durch Addition der erreichten Punkte der jeweiligen Zuschlagskriterien A) bis C) ermittelt (vgl. Abbildung 01).

Zuschlagskriterium	Punkte	Gewichtung	Gewichtete Punkte
A) Organisation		20%	max. 20 Punkte
A1) Projektteam	max. 100 Punkte	10%	max. 10 Punkte
A1.1) Projektleitung	max. 100 Punkte	5%	max. 5 Punkte
A1.2) Stellv. Projektleitung	max. 100 Punkte	2,5%	max. 2,5 Punkte
A1.3) Objektüberwachung	max. 100 Punkte	2,5%	max. 2,5 Punkte
A2) Personaleinsatz	max. 100 Punkte	10%	max. 10 Punkte
B) Herangehensweise		40%	max. 40 Punkte
B1) Projektspezifische Herausforderungen	max. 100 Punkte	40%	max. 40 Punkte
C) Honorar		40%	max. 40 Punkte
C1) Kalkulatorisches Honorarangebot	max. 100 Punkte	40%	max. 40 Punkte
Summe		100%	max. 100 Punkte

Abbildung 01: Zuschlagskriterien und Gewichtung

3.2 / BEWERTUNG ZUSCHLAGSKRITERIUM 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:

SANIERUNG STADTHAUS GRAFENSTRASSE DARMSTADT

A - BEWERBUNGSBEDINGUNGEN | FREIANLAGEN

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 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 Bewertung des Angebotes erfolgt durch ein Wertungsgremium anhand der oben beschriebenen Zuschlagskriterien. Die in den jeweiligen Unterkriterien erreichten Punkte werden mit der prozentualen Gewichtung (vgl. Abbildung 01) multipliziert und in gewichtete Punkte umgerechnet.

3.3 / BEWERTUNG ZUSCHLAGSKRITERIUM C)

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

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

SANIERUNG STADTHAUS GRAFENSTRASSE DARMSTADT

A - BEWERBUNGSBEDINGUNGEN | FREIANLAGEN

Die höchste Wertung (100 Punkte) erhält der Bieter mit dem niedrigsten kalkulatorischen Honorarangebot. 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 ZUSCHLAGSKRITERIUM A UND B)

Die nachfolgenden Unterkriterien werden auf Basis der Bieterpräsentation 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. Darzustellen sind die projektrelevanten Erfahrungen der benannten Personen unter Angabe ihrer jeweiligen Verantwortlichkeiten im vorliegenden Projekt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der nachfolgend benannten Personen:

A1) Projektteam	max. 10 Punkte
A1.1) Projektleitung (mind. 5 Jahre Berufserfahrung)	max. 5 Punkte
A1.2) Stellvertretende Projektleitung (mind. 5 Jahre Berufserfahrung)	max. 2,5 Punkte
A1.3) Objektüberwachung (mind. 5 Jahre Berufserfahrung)	max. 2,5 Punkte

SANIERUNG STADTHAUS GRAFENSTRASSE DARMSTADT

A - BEWERBUNGSBEDINGUNGEN | FREIANLAGEN

A 2) PERSONALEINSATZ

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der nachfolgenden Einzelkriterien:

A2) Personaleinsatz	max. 10 Punkte
A2.1) Darstellung der Organisation und Struktur des Projektteams (z.B. Organigramm mit Angabe der Namen, Qualifikation / persönlichen Eignung der jeweiligen Teammitglieder in den einzelnen Leistungsbereichen)	max. 5 Punkte
A2.2) Angaben zum Personaleinsatz in den einzelnen Leistungsbereichen und Einbindung dieser in den Projektablauf (z.B. Personaleinsatzplan nach Leistungsphasen etc.)	max. 2,5 Punkte
A2.3) Angaben zur Organisation der Vertreterregelung (z.B. im Krankheits- oder Urlaubsfall für die wesentlichen Teammitglieder und unter Sicherstellung eines geregelten Informationsflusses)	max. 2,5 Punkte

B 1) 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. 20 Punkte
B1.2) Wie stellen Sie die Integration denkmalpflegerischer Belange in die Planung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen (z.B. Ladeinfrastruktur) sicher?	max. 5 Punkte
B1.3) Wie gestalten Sie die interdisziplinäre Zusammenarbeit innerhalb der Fachplanungsgruppe und die Koordination der Schnittstellen, insbesondere zur Infrastrukturplanung?	max. 5 Punkte
B1.4) Wie stellen Sie die Berücksichtigung nutzerspezifischer Anforderungen und die Sicherstellung einer hohen Aufenthaltsqualität unter Einbezug der Ergebnisse der Bedarfsplanung sicher?	max. 5 Punkte
B1.5) Wie gehen Sie mit Zielkonflikten zwischen Nutzung, Denkmalschutz, Klimaschutz und technischen Anforderungen um?	max. 5 Punkte

3.5 / ERLÄUTERUNG ZUSCHLAGSKRITERIUM C)

C1) KALKULATORISCHES HONORARANGEBOT

Das kalkulatorische Honorarangebot dient der Bewertung des Zuschlagskriteriums C) und umfasst die Addition der folgenden Positionen (vgl. Anlage A2):

- ◆ Honorarsumme für die Erbringung aller gemäß Vertrag zu erbringenden Leistungen (Grundleistungen der HOAI inkl. etwaiger Zu- und Abschläge sowie besonderer Leistungen) einschließlich der Nebenkosten.
- ◆ Honorarsumme für die Erbringung von Zeithonoraren für etwaige und von dem vereinbarten Honorar nicht gedeckten Zusatzleistungen.

4 / ANLAGEN

A - BEWERBUNGSBEDINGUNGEN

- ◆ A1 – Angebotsblatt
- ◆ A1.1 – Bietergemeinschaftserklärung
- ◆ A1.2 – Verpflichtungserklärung Eignungsleihe
- ◆ A1.3 – Verpflichtungserklärung Unterauftragnehmer
- ◆ A2 – Honorarblatt
- ◆ A3 – Beiblatt Vertragsbedingungen

B - PROJEKT BESCHREIBUNG

- ◆ B1 - Flurkarte mit Vermessungsangaben (Bestandsplan)
- ◆ B2 – Klimavorbehalt der Wissenschaftsstadt Darmstadt – Kriterienkatalog Hochbau