

3. H O V G

Hamburger Objekt Verwaltungs GmbH & Co. KG

3. HOVG Hamburger Objekt Verwaltungs GmbH & Co. KG

**c/o Freie und Hansestadt Hamburg – Landesbetrieb
Immobilienmanagement und Grundvermögen**

**Property Management und Facility Management für
den Gerhart-Hauptmann-Platz 46-50 einschließlich
der Einkaufspassage PERLE (2 Lose)**

Angebotsaufforderung

Inhaltsverzeichnis

I.	Status dieses Dokuments.....	2
II.	Auftraggeberin und externe Verfahrensstelle	3
III.	Aufforderung zur Angebotsabgabe	4
	1. Angebotsfrist.....	4
	2. Beschränkung der Angebotsabgabe (nur ein Los)	4
	a) Zuschlagsbeschränkung.....	5
	b) Lospriorität	5
	c) Ausnahme von der Lospriorität.....	5
	3. Vertraulichkeitsvereinbarung	6
	4. Ortsbesichtigung	6
IV.	Vergabeunterlagen.....	7
V.	Vertragliche Grundlagen für den Auftrag.....	9
	1. Vertragswerk.....	9
	2. Auftragsverarbeitungsvertrag (AVV)	10
VI.	Teilnahmebedingungen	10
	1. Form und Sprache	10
	2. Mitteilung von Unklarheiten/ Anfragen (Bieterfragen)	10
	3. Nebenangebote	10
	4. Optionen	11
	5. Öffnung der Angebote	11
	6. Bietergemeinschaften.....	11
	7. Nachunternehmereinsatz	11
	8. Nachforderung	11
	9. Wettbewerbsbeschränkende Absprachen.....	12
	10. Aufhebung des Verfahrens	12
	11. Kosten der Angebotserstellung.....	12
	12. Weiteres Verfahren	12
	13. Zeitplan des Verfahrens	12
VII.	Angebotsauswertung.....	13
	1. Preisprüfung.....	13
	2. Bewertung.....	13
	3. Gestufte Angebotsprüfung / Vorbehalt der Präsentation der Objektleitung	13
	4. Zuschlagskriterien	15
	5. Bewertung des Zuschlagskriteriums 1	16
	6. Bewertung der Zuschlagskriterien 2 und 3	16
	a) Zum Zuschlagskriterium 2	17
	b) Zum Zuschlagskriterium 3	18
	7. Referenzierung	19
VIII.	Checkliste der mit dem Angebot hochzuladenden Unterlagen.....	20
IX.	Hinweise für die Teilnahme an einem Vergabeverfahren	21

I. Status dieses Dokuments

Die 3. HOVG Hamburger Objekt Verwaltungs GmbH & Co. KG (nachfolgend „**3. HOVG**“), vertreten durch die Freie und Hansestadt Hamburg – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, schreibt das Property Management (Los

1) und das Facility Management (Los 2) für den Gerhart-Hauptmann-Platz 46-50 einschließlich der Einkaufspassage „PERLE“ in einem europaweit durchgeführten Offenen Verfahren gemäß § 15 VgV aus.

Eine Angebotsabgabe ist für beide Lose zulässig, es besteht jedoch eine Loslimitierung, d.h. der Zuschlag kann grundsätzlich nur auf eines der beiden Lose erteilt werden. Die Bieter haben hierzu mit der Abgabe ihres Angebots im Angebotsformblatt (Formblatt 2 der Angebotsunterlagen) eine Priorisierung zu treffen (siehe dazu detailliert unten Ziff. III.2).

Der Leistungsbeginn ist zum 1. November 2026 vorgesehen.

Weitere Einzelheiten enthalten die Vergabeunterlagen. Erste Vergabeunterlagen stehen zum Download über die Vergabeplattform „Deutsches Vergabeportal (DTVP)“ bereit. Weitere Vergabeunterlagen werden nur gegen Unterzeichnung der entsprechenden Vertraulichkeitsvereinbarung zur Verfügung gestellt (siehe dazu unten Ziff. III.3).

II. Auftraggeberin und externe Verfahrensstelle

Auftraggeberin für diesen Auftrag ist die

3. HOVG Hamburger Objekt Verwaltungs GmbH & Co. KG
c/o Freie und Hansestadt Hamburg – Landesbetrieb Immobilienmanagement und
Grundvermögen (LIG)
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg

Die gesamte elektronische Kommunikation findet über die Vergabeplattform „DTVP“ statt.

Als externe Verfahrensstelle der 3. HOVG für das Verfahren fungiert:

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Dr. Oliver Jauch und Dr. Jan Scharf
Alter Wall 20-22
20457 Hamburg

Telefon: (040) 500 360-480

Fax: (040) 500 360-444

Weitere Auskünfte zum Verfahren erteilt Ihnen die externe Verfahrensstelle im Notfall – sofern die elektronische Kommunikation nicht funktionieren sollte – unter:

ojauch@goerg.de oder jscharf@goerg.de

III. Aufforderung zur Angebotsabgabe

1. Angebotsfrist

Die Frist für die Abgabe der Angebote endet am

Donnerstag, den

10. September 2026 um 12:00 Uhr.

Dem Angebot sind alle in der Checkliste nach Ziff. VIII aufgeführten Unterlagen beizufügen.

Das Angebot ist zivilrechtlich verbindlich. Die Zuschlags- und Bindefrist des Angebots läuft bis zum

31. Oktober 2026.

Das Angebot muss fristgerecht auf der Vergabeplattform hochgeladen werden. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist sind die Angebote verschlüsselt, so dass die Auftraggeberin keinen Zugriff auf sie hat. Dem Bieter steht es jedoch frei, sein Angebot bis zum Ablauf der Frist zu bearbeiten und neu über die Vergabeplattform hochzuladen.

Die oben genannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Das bedeutet, dass der Bieter nur dann im Verfahren verbleiben kann, wenn das Angebot fristgerecht über die Vergabeplattform hochgeladen wurde. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der verspätete Eingang nachweislich nicht durch vom Bieter zu vertretende Umstände verursacht worden ist. In diesem Fall haben die Bieter die Umstände, auf die sie Ihre Auffassung stützen, unaufgefordert und unverzüglich darzulegen und glaubhaft zu machen.

2. Beschränkung der Angebotsabgabe (nur ein Los)

Das Vergabeverfahren ist in zwei Lose aufgeteilt:

- Los 1: Property Management

- Los 2: Facility Management

a) Zuschlagsbeschränkung

Bieter können Angebote sowohl für Los 1 als auch für Los 2 einreichen. Gemäß § 30 Abs. 1 Satz 2 VgV wird der Zuschlag jedoch grundsätzlich auf höchstens ein Los je Bieter erteilt. Ein Bieter kann demnach im Regelfall nicht gleichzeitig Auftragnehmer für Los 1 und Los 2 werden.

Die Loslimitierung gilt auch für Bietergemeinschaften und verbundene Unternehmen. Bieter, die demselben Konzern angehören oder anderweitig in einem Abhängigkeitsverhältnis stehen, dürfen jeweils nur für ein Los den Zuschlag. Gibt ein Konzernunternehmen für Los 1 und ein anderes Konzernunternehmen für Los 2 ein Angebot ab (bzw. bei einer Angebotsabgabe in beiden Losen eine jeweils abweichende Präferenz an), haben beide Bieter in ihrem Angebot zu erläutern, dass und auf welche Weise sichergestellt ist, dass zwischen ihnen kein unzulässiger Informationsaustausch stattfindet und der Wettbewerb nicht verfälscht wird.

b) Lospriorität

Bieter, die für beide Lose anbieten, sind verpflichtet, in ihrem Angebot eine verbindliche Lospriorität zu erklären. Die Lospriorität gibt an, auf welches Los der Bieter den Zuschlag bevorzugt erhält, sofern er in beiden Losen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Die Loswahl ist bindend. Eine nachträgliche Änderung der Loswahl nach Angebotsabgabe ist ausgeschlossen.

Die Lospriorität ist auf im Angebotsformblatt (Formblatt 2 der Angebotsunterlagen) verbindlich zu erklären. Ergibt die Wertung, dass ein Bieter auf beiden Losen das wirtschaftlichste Angebot vorgelegt hat, wird der Zuschlag auf das von ihm mit Priorität 1 benannte Los erteilt. Für das andere Los wird das nächstbeste wertbare Angebot berücksichtigt.

Bieter, die nur für ein Los anbieten, müssen keine Lospriorität erklären.

c) Ausnahme von der Lospriorität

Die 3. HOVG behält sich vor, abweichend von der Zuschlagsbeschränkung beide Lose an denselben Bieter (oder Bieter mit derselben Konzernzugehörigkeit) zu

vergeben, wenn für eines der beiden Lose nur ein einziges wertbares Angebot eingegangen ist und dieses Angebot von demselben Bieter (oder Bieter mit derselben Konzernzugehörigkeit) stammt, der auch für das andere Los das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

In diesem Fall entfällt die Zuschlagsbeschränkung nach lit. a; die vom Bieter erklärte Lospriorität ist für die Anwendung dieser Ausnahme unerheblich.

Diese Möglichkeit der Zusammenlegung wird hiermit gemäß § 30 Abs. 3 VgV ausdrücklich vorbehalten. Sie erstreckt sich auf die Kombination von Los 1 und Los 2.

3. Vertraulichkeitsvereinbarung

Für den Erhalt der vollständigen Vergabeunterlagen (vgl. hierzu die entsprechend markierten Dokumente unten in Ziff. IV) müssen die Bieter die in den Vergabeunterlagen enthaltene Vertraulichkeitsvereinbarung während der laufenden Angebotsphase an die 3. HOVG ausgefüllt und unterzeichnet über die Vergabepattform übermitteln.

Erst im Anschluss können die Bieter Zugang zu den vollständigen Vergabeunterlagen erhalten. Diese Vergabeunterlagen sind für die Kalkulation eines Angebots und die weitere Teilnahme am Verfahren unerlässlich.

Die zusätzlichen Vergabeunterlagen werden sodann über eine „Datenbox“ bereitgestellt. Für den Zugang zu dieser Datenbox ist seitens des Bieters eine E-Mail-Adresse zu benennen, die für den Zugang zur Datenbox hinterlegt werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bieter, die diese Vertraulichkeitsvereinbarung nicht abschließen, den Zuschlag in dem o.g. Vergabeverfahren nicht erhalten können. Angebote von solchen Bietern werden zwingend ausgeschlossen.

4. Ortsbesichtigung

Die Bieter erhalten Gelegenheit, eine geführte Ortsbesichtigung durchzuführen. Die bieterindividuellen Ortsbesichtigungen können unter Angabe der Kontaktdaten (Ansprechperson, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) über die Vergabepattform angefragt werden. Der genaue Termin zur Ortsbesichtigung wird dann nicht über die Vergabepattform vereinbart. Eine Pflicht zur Ortsbesichtigung besteht nicht, die Durchführung ist freiwillig.

IV. Vergabeunterlagen

Für die Erstellung des Angebots stehen den Bietern – neben dieser Angebotsaufforderung – die folgenden Vergabeunterlagen auf der Vergabeplattform zum Download zur Verfügung:

- Vertraulichkeitsvereinbarung (für den Erhalt weiterer Vergabeunterlagen, vgl. oben Ziff. III.3)
- Informationsmemorandum (Bid Book) (gemeinsam für die Lose 1 und 2)
- Leistungsverzeichnis Los 1 – Property Management
- Leistungsbeschreibung Los 2 – Facility Management
- Preisblatt Los 1 – Property Management
- Preisblatt Los 2 – Facility Management
- Projektsteckbrief (gemeinsam für die Lose 1 und 2) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Property Management Vertrag (Los 1) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Facility Management Vertrag (Los 2) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Auftragsverarbeitungsvertrag (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Weitere Anlagen
 - Vertragsliste – Los 1: Property Management (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
 - Vertragsliste – Los 2: Facility Management (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
 - Liste Offene Posten (nur Los 1 – Property Management) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)

- Wartungsliste „PERLE“ (nur Los 2 – Facility Management) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Wartungsliste Büroflächen (nur Los 2 – Facility Management) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Energieausweis (beide Lose) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Flächenaufstellung (beide Lose) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Flurkarte (beide Lose) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Grundrisse (beide Lose) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Mieterliste (beide Lose) (wird nur gegen Übermittlung der Vertraulichkeitsvereinbarung übermittelt)
- Angebotsunterlagen mit nachfolgenden Bestandteilen:
 - Angaben zum Bieter
 - Angebotsformblatt
 - Erklärung der Bietergemeinschaft
 - Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen (§§ 123, 124 GWB, § 48 VgV) [PL1]
 - Eigenerklärung zum Unternehmen [PL2]
 - Eigenerklärung zum EU-Sanktionspaket (RUS-Sanktionen) [PL3]
 - Eigenerklärung über den jährlichen Gesamtumsatz (netto) des Bieters in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (kein Konzernumsatz) [WL1]

- Eigenerklärung über den jährlichen Umsatz (netto) des Bieters für mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbaren Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (kein Konzernumsatz) [WL2]
 - Eigenerklärung über das jährliche Mittel der Beschäftigten für den maßgeblichen Bereich bzw. Geschäftsbereich in den letzten drei Jahren [TL1]
 - Formblatt für Referenzen über die Ausführung von vergleichbaren Leistungen (Eigenerklärungen) [TL2]
- Informationspflichten bei einer Erhebung von Daten bei der betroffenen Person gem. Art. 13 DS-GVO

V. Vertragliche Grundlagen für den Auftrag

1. Vertragswerk

Die Bieter erhalten mit den Vergabeunterlagen – gegen Abgabe der Vertraulichkeitsvereinbarung – auch einen Vertrag für das jeweilige Los, den Property Management Vertrag (Los 1) sowie den Facility Management Vertrag (Los 2).

Die entsprechend gekennzeichneten Felder im jeweiligen Vertrag werden redaktionell mit Erteilung des Zuschlags ausgefüllt.

Der Erstellung/Kalkulation des Angebotes ist in beiden Losen das unveränderte Vertragswerk wie übersandt zu Grunde zu legen. Gravierende Bedenken mit einzelnen vertraglichen Regelungen können Sie während der laufenden Angebotsfrist über die Vergabeplattform an die 3. HOVG adressieren. Eine Verhandlung über das Vertragswerk nach Zuschlagserteilung findet nicht statt.

Von dem vorgelegten Vertragswerk abweichende Vertragsbedingungen des Bieters, die insbesondere den Gerichtsstand, Vertrags- und Zahlungsbedingungen sowie Allgemeine Geschäftsbedingungen betreffen, gelten als Änderung der Vergabeunterlagen und sind grundsätzlich unzulässig. Sie werden nicht Vertragsbestandteil. Maßgeblich ist ausschließlich das von der 3. HOVG bereitgestellte Vertragswerk.

2. Auftragsverarbeitungsvertrag (AVV)

Zum Vertragswerk gehört auch ein Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß § 28 DSGVO, der mit dem erfolgreichen Bieter abgeschlossen wird, sofern ein solcher benötigt werden sollte.

VI. Teilnahmebedingungen

Für das Verfahren gelten in beiden Losen die folgenden Teilnahmebedingungen:

1. Form und Sprache

Die Angebote der Bieter und alle beigefügten Unterlagen müssen in deutscher Sprache abgefasst werden. Ein Verstoß hiergegen kann zum Ausschluss führen. Fremdsprachige Bescheinigungen oder Erklärungen sind in der Regel nur zu berücksichtigen, wenn sie mit Übersetzung in die deutsche Sprache vorgelegt worden sind. Die Vergabestelle kann Ausnahmen zulassen. Technische Dokumente und Zertifizierungen dürfen grundsätzlich in englischer Sprache vorgelegt werden.

2. Mitteilung von Unklarheiten/ Anfragen (Bieterfragen)

Bestehen nach Auffassung der Bieter in den Vergabeunterlagen Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche, sind diese unverzüglich über die Vergabepattform mitzuteilen. Fragen sind vor Ablauf der auf der Vergabepattform genannten Frist zu stellen.

Antworten auf rechtzeitig angeforderte Auskünfte (spätestens sechs Tage vor Ablauf einer etwaigen Angebotsfrist) werden über die Vergabepattform zur Verfügung gestellt. (Weitere) Auskünfte werden grundsätzlich ebenfalls nur auf Anfrage über die Vergabepattform erteilt.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens darüber hinaus ergänzende, klärende oder berichtigende Informationen als erforderlich erweisen, werden diese – sofern sie für alle Bieter relevant sein sollten – im Interesse des Wettbewerbs und der Transparenz ebenfalls grundsätzlich allen Bietern unter der Plattform zur Verfügung gestellt.

3. Nebenangebote

Nebenangebote sind nicht zugelassen.

4. Optionen

Die Grundlaufzeit der Verträge beträgt für beide Lose / Leistungen (Property Management und Facility Management) jeweils zwei Jahre. Die 3. HOVG hat die Möglichkeit, die Verträge - unabhängig voneinander - insgesamt viermal um jeweils ein weiteres Jahr zu verlängern. Die Höchstlaufzeit der Verträge beträgt somit maximal sechs Jahre.

Weitere optionale Leistungen sind in den Leistungsverzeichnissen für die Lose ausgewiesen und von den Bietern jeweils anzubieten.

5. Öffnung der Angebote

Bei der Angebotsöffnung sind die Bieter oder ihre Vertreter nicht zugelassen.

6. Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften haben mit ihrem Angebot eine von allen Mitgliedern unterschriebene rechtsverbindliche Erklärung abzugeben.

7. Nachunternehmereinsatz

Nachunternehmer sind mit dem Angebot unter Angabe des Einsatzbereichs zu benennen. Ein gesondertes Formblatt ist hierzu nicht vorgesehen. Nachunternehmer dürfen ihrerseits keine weiteren Nachunternehmer einschalten (Verbot von Nachunternehmerketten).

8. Nachforderung

Die 3. HOVG weist darauf hin, dass gemäß § 56 Abs. 1 VgV Angebote, die nicht die geforderten oder nachgeforderten Erklärungen und Nachweise enthalten oder deren Nachweise Mängel aufweisen, ausgeschlossen werden können.

Die 3. HOVG kann die Bieter jedoch gemäß § 56 Abs. 2 VgV unter Einhaltung der Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung auffordern, fehlende Unterlagen zu übermitteln oder unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen zu ergänzen, zu erläutern, zu vervollständigen oder zu korrigieren. Die Bieter können nicht darauf vertrauen, dass dies geschieht.

Die Nachforderung von leistungsbezogenen Unterlagen, die die Wirtschaftlichkeitsbewertung der Angebote anhand der Zuschlagskriterien betreffen, ist

ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Preisangaben, wenn es sich um unwesentliche Einzelpositionen handelt, deren Einzelpreise den Gesamtpreis nicht verändern oder die Wertungsreihenfolge und den Wettbewerb nicht beeinträchtigen.

Die Unterlagen sind vom Bieter nach Aufforderung innerhalb einer vom 3. HOVG festzulegenden angemessenen, nach dem Kalender bestimmten Frist vorzulegen. Kommt der Bieter dem nichtinnerhalb der Frist ordnungsgemäß und vollständig nach, wird das Angebot ausgeschlossen.

Über etwaige Nachforderungen werden die betroffenen Bieter über die Vergabepattform informiert.

9. Wettbewerbsbeschränkende Absprachen

Wettbewerbsbeschränkende Absprachen zwischen Bietern sind unzulässig. Angebote von Bietern, die sich an einer wettbewerbsbeschränkenden Absprache beteiligen, werden ausgeschlossen.

10. Aufhebung des Verfahrens

Die 3. HOVG behält sich vor, das Verfahren aus sachlichen Gründen, z.B. mangels Wirtschaftlichkeit, aufzuheben. Eine Aufhebung kann auch für nur eines der beiden Lose erfolgen. Ersatzansprüche der Bieter sind – soweit rechtlich zulässig – ausgeschlossen.

11. Kosten der Angebotserstellung

Für die Angebotserarbeitung erhalten die Bieter keine Aufwandsentschädigung. Das Angebot ist für die 3. HOVG kostenfrei.

12. Weiteres Verfahren

Das weitere Verfahren nach der Abgabe der Angebote richtet sich grundsätzlich nach dieser Angebotsaufforderung. Die 3. HOVG behält sich vor, Änderungen des Verfahrens – allen Bietern gegenüber – bekannt zu machen.

13. Zeitplan des Verfahrens

Frist für Bieterfragen	03.09.2026
------------------------	------------

Frist für die Angebotsabgabe	10.09.2026, 12:00 Uhr
Auswertung der Angebote	ab KW 38/2026
Ggf. Präsentationstermine mit den ausgewählten Bietern, sofern diese stattfinden	KW 39/2026
Vergabeentscheidung und Information an die Bieter (§ 134 GWB)	ab KW 40/2026
Zuschlags- und Bindefrist	31.10.2026

VII. Angebotsauswertung

Die Angebotswertung richtet sich nach den folgenden Bestimmungen:

1. Preisprüfung

Erscheinen Angebote je Los im Verhältnis zu der zu erbringenden Leistung ungewöhnlich niedrig oder ungewöhnlich hoch, wird die 3. HOVG im jeweiligen Los Aufklärung verlangen, indem die betreffenden Bieter über die Vergabeplattform zur Vorlage ihrer Kalkulation aufgefordert werden (§ 60 VgV). In Zweifelsfällen wird zur Plausibilisierung einzelner oder aller Kostenansätze und zur weiteren Aufklärung aufgefordert.

Kann die 3. HOVG nach der Prüfung gemäß § 60 Abs. 1 und 2 VgV die geringe Höhe des angebotenen Preises oder der angebotenen Kosten nicht zufriedenstellend aufklären, darf der Zuschlag auf dieses Angebot (je Los) abgelehnt werden. Im Übrigen gilt § 60 VgV.

2. Bewertung

Die Angebotswertung erfolgt mittels eines Punktesystems. In jedem Kriterium nach der folgenden Ziff. 4 können in beiden Losen jeweils bis zu 15 Punkte erreicht werden. Diese werden sodann mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert. Das Angebot mit der höchsten Punktzahl ist das wirtschaftlichste Angebot.

3. Gestufte Angebotsprüfung / Vorbehalt der Präsentation der Objektleitung

Die 3. HOVG wird die Prüfung der Angebote gestuft vornehmen.

- Angebote von Bietern, die die in der EU-Bekanntmachung aufgestellten Eignungsanforderungen oder die Anforderungen der Vergabeunterlagen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.
- Auf einer weiteren Stufe werden alle wertbaren Angebote anhand der unter Ziff. VII.4 genannten Zuschlagskriterien ausgewertet.
- Die 3. HOVG behält sich nach Auswertung der unter Ziff. VII.4 genannten Zuschlagskriterien vor, entweder dem nach diesen Kriterien erstplatzierten Bieter den Zuschlag zu erteilen oder alternativ einen Präsentationstermin der vorgesehenen Objektleitung vorzusehen und diesen Präsentationstermin bei der Wertung des Zuschlagskriteriums 3 zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Präsentation ist dann auch das Konzept vorzustellen (Zuschlagskriterium 2).
- Im Falle einer Entscheidung für einen Präsentationstermin mit der vorgesehenen Objektleitung werden alle Bieter zu dem Präsentationstermin eingeladen, die nach einer ersten Anwendung der unter Ziff. VII.4 genannten Zuschlagskriterien noch eine rechnerische Chance auf die Zuschlagserteilung haben.
- Die Präsentation wird, sofern die 3. HOVG von dem Vorbehalt Gebrauch macht, sodann im Rahmen des Zuschlagskriteriums 3 gewertet und fließt damit in die Gesamtwertung ein. Wird kein Präsentationstermin vorgesehen, so erhalten alle Bieter für das Zuschlagskriterium 3 die anhand der schriftlichen Vorstellung ermittelten Punktzahl.

Nach der Auswertung der Angebote hinsichtlich der beiden o.a. ersten Stufen erhalten die ausgewählten Bieter für den Fall einer Präsentation kurzfristig über die Vergabeplattform eine Einladung zum Präsentationstermin zugesandt. Die Präsentationstermine werden – nach Wahl der 3. HOVG – in Hamburg oder als Videokonferenz stattfinden.

Sofern Präsentationstermine stattfinden, werden den Bietern weitere Einzelheiten (insbesondere Dauer und Agenda) über die Vergabeplattform mitgeteilt.

Verhandlungen über das Angebot finden im Rahmen des Präsentationstermins nicht statt. Auch eine Überarbeitung des Angebots oder die Einreichung eines zweiten Angebots ist ausgeschlossen.

4. Zuschlagskriterien

Die 3. HOVG wird die Angebote für jedes der beiden Lose gesondert aufgrund der im Folgenden festgelegten Zuschlagskriterien bewerten und das Unternehmen für den Auftrag auswählen, das aufgrund der Zuschlagskriterien die bestmögliche Leistung erwarten lässt (wirtschaftlichstes Angebot).

Die Zuschlagserteilung richtet sich in beiden Losen nach den folgenden beiden Kriterien:

	Kriterium	Gewichtung
1	Gesamtpreis (netto)	50%
2	Projektkonzept, bestehend aus • Personaleinsatzkonzept (inkl. Schulungs- und Weiterbildungskonzept) • Beschreibung der Prozesse (insb. Reaktionszeiten, Kommunikation mit der 3. HOVG und den Mietern, Qualitätssicherung der Leistungserbringung) • IT- und Reporting-Konzept • Notfallkonzept (<u>nur Los 2</u> – FM)	25%
3	Qualifikation und Erfahrung der vorgesehenen Objektleitung (insb. anhand von persönlichen Referenzen)	25%

5. Bewertung des Zuschlagskriteriums 1

Bewertet wird der Gesamtpreis (netto) gemäß Preisblatt im jeweiligen Los. Die für das Zuschlagskriterium 1 je Los zur Verfügung stehenden Punkte werden nach folgendem Punkteschlüssel verteilt:

- Der niedrigste Gesamtpreis ($P_{\min}$) erhält 15 Punkte.
- Eine Punktzahl von 0 Punkten entspricht einem (hypothetischen) Angebot, das 100% über dem niedrigsten Gesamtpreis liegt ($P_{\text{Nulllinie}}$) – sog. „Nulllinie“. Das bedeutet, dass alle Angebote, die den niedrigsten Gesamtpreis um das Doppelte oder mehr überschreiten, mit 0 Punkten bewertet werden.
- Die Punktzahl von Angeboten zwischen dem niedrigsten Gesamtpreis und der Nulllinie wird durch lineare Interpolation zwischen dem niedrigsten Gesamtpreis (entsprechend 15 Punkten) und 100% oberhalb des niedrigsten Gesamtpreises (entsprechend 0 Punkten) ermittelt.

Es gilt somit die folgende Formel:

$$\text{Punktzahl}_{\text{Angebot}} = 15 * (P_{\text{Nulllinie}} - P_{\text{Angebot}}) / (P_{\text{Nulllinie}} - P_{\min})$$

Die Punktzahl wird auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch gerundet, soweit sich hierdurch die Rangfolge der Bewertung der Angebote für dieses Zuschlagskriterium nicht ändert.

6. Bewertung der Zuschlagskriterien 2 und 3

Für diese qualitativen Zuschlagskriterien erfolgt die Angebotsbewertung im Wege einer vergleichenden qualitativen Betrachtung. Das bedeutet, dass das beste Angebot für das jeweilige Zuschlagskriterium nicht automatisch die vorgesehene maximale Punktzahl erhält. Dies gilt analog für das schlechteste Angebot für jedes der beiden Zuschlagskriterien. Die Angebote werden vielmehr – ähnlich wie Schulnoten – relativ zueinander bewertet und entsprechend bepunktet.

Die für die Zuschlagskriterien 2 und 3 jeweils zur Verfügung stehenden Punkte werden nach folgendem Punkteschlüssel verteilt (jeweils nur glatte Punktzahl möglich):

- Erfüllt die Bedürfnisse der 3. HOVG hinsichtlich des Zuschlagskriteriums in höchstem Maße, lässt eine besonders hervorragende Umsetzung/Erfüllung erwarten = 15 bis 13 Punkte (sehr gut).
- Erfüllt die Bedürfnisse der 3. HOVG hinsichtlich des Zuschlagskriteriums sehr weitgehend, lässt gemessen an den Bedürfnissen ohne jede Einschränkung eine überdurchschnittlich gute Umsetzung/Erfüllung erwarten = 12 bis 10 Punkte (gut).
- Erfüllt die Bedürfnisse der 3. HOVG hinsichtlich des Zuschlagskriteriums recht weitgehend, lässt gemessen an den Bedürfnissen eine Umsetzung/Erfüllung im oberen Durchschnittsbereich, also tendenziell etwas Überdurchschnittliches erwarten = 9 bis 7 Punkte (befriedigend).
- Erfüllt die Bedürfnisse der 3. HOVG hinsichtlich des Zuschlagskriteriums mittelmäßig, lässt gemessen an den Bedürfnissen eine durchschnittliche Umsetzung/Erfüllung erwarten = 6 bis 4 Punkte (ausreichend).
- Erfüllt die Bedürfnisse der 3. HOVG hinsichtlich des Zuschlagskriteriums in einem Mindestmaß (minimal), lässt gemessen an den Bedürfnissen eine nur unterdurchschnittliche Umsetzung/Erfüllung erwarten = 3 bis 1 Punkt(e) (mangelhaft).
- Erfüllt die Bedürfnisse der 3. HOVG hinsichtlich des Zuschlagskriteriums nicht im geforderten Mindestmaß, genügt nicht den Anforderungen an ein Angebot im Hinblick auf die Umsetzung/Erfüllung des Kriteriums, unbrauchbar = 0 Punkte (ungenügend; K.O.-Kriterium = Ausschluss aus dem Verfahren).

a) Zum Zuschlagskriterium 2

In dem Konzept haben die Bieter mit konkretem Bezug auf den hier ausgeschriebenen Auftrag darzulegen, wie sie die erfolgreiche Leistungserbringung der im Leistungsverzeichnis genannten Leistungen gewährleisten möchten.

Die Beschreibung des Konzepts soll nicht abstrakt und/oder aus Lehrbüchern entnommen, sondern konkret und vorhabenbezogen, verständlich und plausibel erfolgen, wobei so detailliert wie möglich auf die konkreten Verhältnisse des Objekts und die Besonderheiten der in dem Leistungsverzeichnis beschriebenen Situation einzugehen ist.

Alle Aspekte der zu behandelnden Teilbereiche

- Personaleinsatzkonzept (inkl. Schulungs- und Weiterbildungskonzept)
- Beschreibung der Prozesse (insb. Reaktionszeiten, Kommunikation mit der 3. HOVG und den Mietern, Qualitätssicherung der Leistungserbringung)
- IT- und Reporting-Konzept
- Notfallkonzept (nur Los 2 – FM)

(jeweils unter besonderer Berücksichtigung der konkreten Anforderungen) werden in höchstem Maße realisiert und decken in ihrer Gesamtheit höchst unterschiedliche Instrumente bzw. Methoden ab. Die Organisation des Projektteams einschließlich Personaleinsatzplanung und verfügbaren Kapazitäten sowie die Prozesse, geplante Projektkommunikation und die Unterstützung durch moderne IT-Tools werden ausführlich und plausibel beschrieben.

Sind diese vorgenannten Voraussetzungen für die drei Teilbereiche kumulativ erfüllt, erhält der Bieter bei diesem Zuschlagskriterium 15 Punkte.

b) Zum Zuschlagskriterium 3

Bewertet werden im Rahmen des Zuschlagskriteriums 3 die berufliche Qualifikation und (anhand von Referenzen belegten) Erfahrungen der Objektleitung. Dabei werden folgende Aspekte in die Wertung einbezogen:

- Berufliche Qualifikation der Objektleitung
- Erfahrungen der Objektleitung, belegt anhand von Referenzen
 - Vorstellung der Objektleitung mit persönlichen Referenzen im Zusammenhang mit vergleichbaren Aufgaben, bestenfalls für Mischimmobilien (Gastronomie-, Einzelhandels- und Büronutzung)
 - Erfahrungen mit vergleichbaren Objekten hinsichtlich der Größenordnung (10.000 m² und mehr)

Zur beruflichen Qualifikation: Im Idealfall erfolgt die Darstellung anhand eines aussagekräftigen Lebenslaufs mit beruflichem Werdegang.

Im Los 2 ist die fachliche Qualifikation mit einem abgeschlossenen Studium im Bereich Facility Management, Versorgungstechnik, MSR, Ingenieurwesen oder eine Ausbildung

zum Techniker, Meister in einem technischen Versorgungsgewerk oder vergleichbar nachzuweisen.

Zu den Erfahrungen: Im Idealfall hat die vorgesehene Objektleitung Leitungserfahrung in mindestens einem mit dem Vorhaben unmittelbar nach Umfang und Größe vergleichbaren Objekt über mehrere Jahre. Die Objektleitung sollte über mindestens zehn Jahre Berufserfahrung verfügen.

Die 3. HOVG behält sich eine Präsentation und deren Wertung hinsichtlich der vorgesehenen Objektleitung inklusive des Konzepts vor (vgl. ausführlich Ziff. VII.3). An dem Präsentationstermin muss die vorgesehene Objektleitung dann freilich teilnehmen. Im Rahmen der Wertung wird insbesondere die Strukturierung und Verständlichkeit der gesamten Präsentation sowie die plausible Beantwortung von fachlichen Rückfragen bewertet. Es gilt: Die Präsentation ist nicht abstrakt und/oder aus Lehrbüchern entnommen, sondern konkret und vorhabenbezogen, verständlich und plausibel vorgetragen und weist das nötige Problembewusstsein auf. Die Präsentation verwirklicht zudem alle Beziehungspunkte und Anforderungen in höchstem Maße und deckt in ihrer Gesamtheit höchst unterschiedliche Gestaltungsaspekte bzw. -instrumente ab.

7. Referenzierung

Für den Fall, dass das bestplatzierte Angebot in den Zuschlagskriterien 2 und 3 im jeweiligen Los jeweils insgesamt weniger als 15 Punkte erzielt, erfolgt – um das Gewichtungsverhältnis des monetären zu diesen qualitativen Kriterien zu gewährleisten – für die Zuschlagskriterien 2 und 3 im betreffenden Los eine entsprechende Skalierung auf 15 Punkte (sog. Referenzierung). Dies erfolgt nach folgender Rechenmethode:

$$WPI = x * 15 \div y$$

Legende:

WPI	=	Wertungspunkte des jeweiligen Bieters im jeweiligen Zuschlagskriterium nach Heraufrechnung
x	=	Punktzahl des jeweiligen Bieters im jeweiligen Zuschlagskriterium vor Heraufrechnung

y = Punktzahl des besten qualitativen Bieters im jeweiligen Zuschlagskriterium vor Heraufrechnung

Die so ermittelten Punktzahlen werden mit dem jeweiligen Gewichtungsfaktor (Prozentsatz) multipliziert. Die entsprechenden Ergebnisse werden zur Gesamtpunktzahl addiert.

VIII. Checkliste der mit dem Angebot hochzuladenden Unterlagen

- ☐ Preisblatt Los 1 – Property Management (ausgefüllt, sofern das Los angeboten wird)
- ☐ Preisblatt Los 2 – Facility Management (ausgefüllt, sofern das Los angeboten wird)
- ☐ Projektkonzept für das jeweilige Los, bestehend aus
 - Personaleinsatzkonzept (inkl. Schulungs- und Weiterbildungskonzept)
 - Beschreibung der Prozesse (insb. Reaktionszeiten, Kommunikation mit der 3. HOVG und den Mietern, Qualitätssicherung der Leistungserbringung)
 - IT- und Reporting-Konzept
 - Notfallkonzept (nur Los 2 – Facility Management)
- ☐ Angebotsunterlagen mit nachfolgenden Bestandteilen (vollständig ausgefüllt):
 - Angaben zum Bieter
 - Angebotsformblatt
 - Erklärung der Bietergemeinschaft (falls einschlägig)
 - Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen (§§ 123, 124 GWB, § 48 VgV) [PL1]
 - Eigenerklärung zum Unternehmen [PL2]
 - Eigenerklärung zum EU-Sanktionspaket (RUS-Sanktionen) [PL3]
 - Eigenerklärung über den jährlichen Gesamtumsatz (netto) des Bieters in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (kein Konzernumsatz) [WL1]

- Eigenerklärung über den jährlichen Umsatz (netto) des Bieters für mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbaren Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (kein Konzernumsatz) [WL2] – für jedes Los gesondert einzureichen
- Eigenerklärung über das jährliche Mittel der Beschäftigten für den maßgeblichen Bereich bzw. Geschäftsbereich in den letzten drei Jahren [TL1]
- Formblatt für Referenzen über die Ausführung von vergleichbaren Leistungen (Eigenerklärungen) [TL2] – für jedes Los gesondert einzureichen

IX. Hinweise für die Teilnahme an einem Vergabeverfahren

Im Folgenden werden häufige Fehler aufgezeigt, die einem Bieter bei der Teilnahme an einem Vergabeverfahren unterlaufen können. Solche Fehler können schlimmstenfalls zum Ausschluss eines wirtschaftlichen Angebots aus rein formalen Gründen führen. Bitte achten Sie daher bei der Angebotserstellung darauf, diese Fehler zu vermeiden.

- **Die Angebotsfrist wird nicht beachtet:** Ihr Angebot muss unbedingt vor Ablauf der Angebotsfrist über das Bietertool der Vergabeplattform „Deutsches Vergabeportal (DTVP)“ hochgeladen worden sein, da es ansonsten ausgeschlossen werden muss.
- **Technische Probleme mit der Vergabeplattform:** Bei technischen Problemen mit der Vergabeplattform wenden Sie sich bitte an den Support des Anbieters oder die Vergabestelle. Sollten z.B. Probleme beim (fristgemäßen) Upload von Unterlagen (insbesondere Angeboten) entstehen, wählen Sie bitte nicht alternative Wege der Übermittlung, z.B. per E-Mail, sondern wenden sich bitte rechtzeitig vor Fristablauf an den Support des Anbieters oder die Vergabestelle zwecks Lösung des Problems. Bitte beachten Sie, dass der Support des Anbieters eine vorherige Registrierung und einigen zeitlichen Vorlauf in Anspruch nehmen kann.
- Sie können zum Test des Uploads auf der Vergabeplattform auch eine selbst gewählte **Test-Datei hochladen**, die Sie später jederzeit wieder entfernen können. Auf diesem Weg können Sie die **Kompatibilität Ihrer IT-Umgebung mit der Vergabeplattform rechtzeitig testen**.

• Technische Probleme können auch im Zusammenhang mit der Dateigröße Ihrer Unterlagen auftreten. Teilen Sie daher zu große Dateien vor dem Upload bitte auf.
• Fehlende Erklärung der Person bei elektronischen Angeboten: Bei der Abgabe elektronischer Angebote ist darauf zu achten, dass eine lesbare Erklärung abzugeben ist, in der die Person des Erklärenden genannt ist. Die Vergabestelle behält sich bei Fehlen dieser Erklärung eine Nachforderung vor, allerdings kann der Bieter nicht auf eine Nachforderung vertrauen.
• Unterlagen fehlen: Ihr Angebot muss vollständig sein. Diese Angebotsaufforderung leitet Sie sicher durch alle diesbezüglichen Forderungen, welche die Vergabestelle erhebt. Die Vergabestelle kann zwar unter Fristsetzung bestimmte Unterlagen nachfordern, allerdings sind die gesetzlich vorgesehenen Fristen für die Nachlieferungen knapp bemessen. Die Bieter können nicht auf eine Nachforderung vertrauen.
• Änderungen oder Ergänzungen an den Vergabeunterlagen: Änderungen oder Ergänzungen, die der Bieter an den Vergabeunterlagen durchführt, müssen zum Ausschluss des Angebots führen. Besonders häufig treten Änderungen in den folgenden Formen in Erscheinung: – Eigene AGB (mit Ausnahme der einzureichenden Garantiebedingungen des Bieters) werden den Angeboten zugrunde gelegt, die den Vergabeunterlagen widersprechen. – Zusätze auf dem Angebotsschreiben wie „das Angebot ist freibleibend“ oder eigene Standardzahlungsbedingungen werden formuliert. – Ergänzungen auf den Vergabeunterlagen (soweit nicht ausdrücklich gestattet) (oft mittels * gekennzeichnet) mit Einschränkungen oder Erweiterungen zu einer bestimmten Position. – Separat beigelegte Beschreibungen widersprechen den Anforderungen der Vergabeunterlagen. • Erkennt der Bieter Unstimmigkeiten oder Unvollständigkeiten in den Vergabeunterlagen, so hat er dies unverzüglich und rechtzeitig vor Ablauf der

Angebotsfrist mitzuteilen. Auf diese Weise hat die Vergabestelle die Möglichkeit, aufgrund berechtigter Hinweise ggf. die Vergabeunterlagen rechtzeitig anzupassen.
• Fehlende Honorar-/ Preisangaben: Ihr Angebot muss alle geforderten Preisangaben in den entsprechenden Unterlagen und leserlich enthalten. Eine Nachforderung von Preisangaben ist nur bei unwesentlichen Einzelpositionen möglich, die insgesamt die Wertungsreihenfolge nicht verändern.
• Kalkulationsfehler: Bspw. durch Nichtbeachtung von Kalkulationsvorgaben der Ausschreibung.
• Um Fehler zu vermeiden, halten Sie sich bitte an diese Angebotsaufforderung. Um Ihren und den Aufwand der Vergabestelle möglichst gering zu halten, reichen Sie bitte keine anderen bzw. weitergehenden Unterlagen ein; diese sind ggf. nur nach Aufforderung durch die Vergabestelle beizubringen.
