

Stadt Neuenstein

Europaweite Vergabe von Planungsleistungen der
Objektplanung für den Neubau des Feuerwehrhauses
im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
nach VgV

BEWERBERMEMORANDUM

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand des Verfahrens	3
2	Vergabestelle – Auftraggeber	4
3	Formale Angaben zum Verfahren.....	4
3.1	Art des Verfahrens.....	4
3.2	Teilnahmeberechtigung	5
3.3	Bewerbergemeinschaften	5
3.4	Eignungsleihe / Unterauftragnehmer	5
3.5	Ablauf des Verfahrens.....	6
3.6	Angebotswertung	8
4	Formale Vorgaben zum Teilnahmewettbewerb (Phase 1)	8
4.1	Form und Frist der Teilnahmeanträge, Einreichung	8
4.2	Inhalte der Teilnahmeanträge, Bewerberauswahl	9
4.2.1	Nachweis der Eignung	9
4.2.2	Mindestanforderungen an die Eignung	10
4.2.3	Auswahl der Bewerber	10
4.3	Nachforderung von Unterlagen	11
5	Weitere Rahmenbedingungen des Verfahrens	11
5.1	Einverständnis der Bewerber	11
5.2	Fragen zum Verfahren	12
5.3	Änderung und Aufhebung des Verfahrens	13
5.4	Kostenerstattung für die Teilnahme am Vergabeverfahren	13
6	Vergabekammer	13
7	Anlagen.....	13

1 Gegenstand des Verfahrens

Die Stadt Neuenstein plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses am Standort Öhringer Straße (Flurstück Nr. 1930).

Das Feuerwehrhaus bildet folgendes Raumprogramm ab:

- 5 Stellplätze inkl. Waschplatz
- Platzreserve von mindestens einem Stellplatz
- Schulungsraum, Bereitschaftsraum, Küche, Büro Fü-Kräfte, Umkleideräume/Sanitärräume, Werkstatt, Fernmeldebetriebsstelle, Lager etc. jeweils mindestens nach DIN 14092 auf Basis von 70 Einsatzkräften und 25 Angehörigen der Jugendfeuerwehr
- Lagerflächen geeignet für Logistikkonzept mit GW-T
- Alarmparkplätze
- Außenanlagen mit Übungsmöglichkeiten
- Notstromversorgung mit separatem Stromerzeuger

Auf Basis dieses Bedarfs hat die Stadt Neuenstein Planungsleistungen bis einschließlich LPH 2 erbringen lassen. Diese Planung ist der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen.

Mit Blick auf das prognostizierte Honorarvolumen ist nunmehr eine EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen erforderlich.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist daher die Vergabe von Planungsleistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume in den Leistungsphasen 3 bis 8 nach § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10.1 zur HOAI für den Neubau des Feuerwehrhauses der Stadt Neuenstein.

Die Stadt Neuenstein geht nach derzeitiger Planung von Gesamtkosten von insgesamt rund EUR 7,9 Mio. brutto (KG 200 bis 700 nach DIN 276-1:2018-12) aus. Für die Maßnahme stehen der Stadt Neuenstein Fördergelder zur Verfügung.

Die Planungen sollen nach der Zuschlagserteilung schnellstmöglich begonnen werden. Die für den Förderantrag erforderlichen Unterlagen sind bis Anfang Februar 2027 zu erstellen. Der Baubeginn ist für Mitte 2027 vorgesehen.

Das die LPH 1 und 2 bearbeitende Büro beabsichtigt eine Bewerbung im vorliegenden Vergabeverfahren.

Die Stadt Neuenstein wird in weiteren – separaten – Vergabeverfahren zudem folgende weitere Planungsdisziplinen europaweit ausschreiben:

- TGA Elektro
- TGA HLS

Weitere Einzelheiten zum Leistungsumfang sowie die Planunterlagen erhalten die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerber mit Aufforderung zur Angebotsabgabe.

2 Vergabestelle – Auftraggeber

Vergabestelle und Auftraggeber ist die Stadt Neuenstein, Schlossstraße 20, 74632 Neuenstein.

Die Stadt Neuenstein wird in den Vergabeunterlagen sowie dessen Anlagen gleichbedeutend auch als "Auftraggeber" oder "Vergabestelle" bezeichnet. Die Bewerber werden gleichbedeutend auch als "Unternehmer" oder "Auftragnehmer" bezeichnet. Auftraggeber und Auftragnehmer werden gemeinsam auch als "Parteien" und "Vertragspartner" bezeichnet.

Die Vergabestelle wird in diesem Verfahren beraten und unterstützt von:

Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB
Rechtsanwalt Dr. Alexander Dörr
Rechtsanwältin Melanie Burger
Stresemannstr. 79
70191 Stuttgart

3 Formale Angaben zum Verfahren

3.1 Art des Verfahrens

Aufgrund des geschätzten Auftragswerts der zu vergebenden Leistungen erfolgt die Ausschreibung europaweit in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach den Regelungen des GWB sowie der VgV.

Das Verfahren wurde dem Amt für amtliche Veröffentlichungen der EU zur europaweiten Bekanntmachung übersandt und im Supplement des Amtsblatts der EU veröffentlicht. Die Auftragsbekanntmachung ist auf der Homepage <http://ted.europa.eu> abrufbar.

3.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen, die die in der Auftragsbekanntmachung geforderte Eignung aufweisen sowie Bewerbergemeinschaften, die die Eignungsanforderungen erfüllen.

Beteiligt sich ein Unternehmen mehrfach – sei es als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Unterauftragnehmer – an diesem Vergabeverfahren, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bewerber/Bewerbergemeinschaften, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. als Unterauftragnehmer vorgesehen ist, führen.

3.3 Bewerbergemeinschaften

Unternehmen können sich für die Teilnahme an diesem Verfahren zu Bewerbergemeinschaften zusammenschließen. Bewerbergemeinschaften stehen Einzelbewerbern gleich.

Eine nachträgliche Bildung von Bewerbergemeinschaften nach Ende der Frist zur Abgabe des Teilnahmeantrags ist nicht zulässig.

Bewerbergemeinschaften haben eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben, in welcher sie die Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft darstellen, einen bevollmächtigten Vertreter der Bewerbergemeinschaft benennen und erklären, dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

3.4 Eignungsleihe / Unterauftragnehmer

Ein Bewerber kann zum Nachweis seiner Eignung (wirtschaftliche und finanzielle sowie technische und berufliche Leistungsfähigkeit) die Kapazitäten anderer Unternehmen in Anspruch nehmen (Eignungsleihe). Diese Möglichkeit besteht unabhängig von der Rechtsnatur der zwischen dem Bewerber und den anderen Unternehmen bestehenden Verbindungen. In diesem Fall ist der Vergabestelle nachzuweisen, dass dem Bewerber die erforderlichen Mittel tatsächlich zur Verfügung stehen werden, indem beispielsweise eine entsprechende Verpflichtungserklärung dieses Unternehmens vorgelegt wird.

Die Unternehmen, auf die sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung stützt, müssen die Eignung nach den Vorgaben der europaweiten Auftragsbekanntmachung hinsichtlich

derjenigen Eignungskriterien erfüllen, zu deren Nachweis sich der Bewerber auf die Eignung des Unternehmens stützt. Zudem sind die Erklärungen über das Vorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 Abs. 1 bis 4 GWB und § 124 Abs. 1 GWB auch für diese Unternehmen vorzulegen. Werden die vorstehend dargestellten Eignungsanforderungen nicht erfüllt oder liegen Ausschlussgründe gemäß § 123 Abs. 1 bis 4 GWB vor, so ist das Unternehmen auf Aufforderung der Vergabestelle innerhalb einer von dieser vorgegebenen Frist zu ersetzen. Liegen Ausschlussgründe nach § 124 Abs. 1 GWB vor, so kann die Vergabestelle verlangen, dass der Bewerber das Unternehmen ersetzt.

Nicht eignungsrelevante Unterauftragnehmer sind mit dem Teilnahmeantrag noch nicht zwingend zu benennen.

3.5 Ablauf des Verfahrens

Das Verhandlungsverfahren wird in zwei Phasen durchgeführt:

Phase 1 – Teilnahmewettbewerb:

Interessierte Unternehmen sind in der derzeit stattfindenden Phase 1 zur Beteiligung am Teilnahmewettbewerb aufgefordert. Auf der Grundlage der unter Ziffer 4.2.2 dargestellten Vorgehensweise werden unter allen grundsätzlich geeigneten Bewerbern im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs drei bis fünf Bewerber/Bewerbergemeinschaften ausgewählt, die zur Abgabe eines ersten Angebots aufgefordert werden.

Phase 2 – Angebots- und Verhandlungsphase:

Die weiteren Vergabeunterlagen werden den im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten und zur Abgabe eines ersten Angebots aufgeforderten Bewerbern zeitgleich zur Verfügung gestellt. In diesen Vergabeunterlagen ist der geforderte Inhalt der Angebote dargestellt. Neben einem Honorarangebot umfasst dies auch ein Konzept zur Herangehensweise an die Aufgabenstellung inkl. Erarbeitung eines ersten gestalterischen Lösungsansatzes sowie ein Personalkonzept.

Die Bieter haben zudem ihre Konzepte im Rahmen einer Präsentation vorzustellen.

Die ersten Angebote werden auf Grundlage der Zuschlagskriterien bewertet. Auf dieser Grundlage wird ein Bieter ranking erstellt.

Die Vergabestelle behält sich vor, den Zuschlag bereits auf das erste Angebot zu erteilen. Die Vergabestelle behält sich weiter vor, im Rahmen des an die erste Wertung anschließenden Verhandlungsverfahrens sukzessive weniger gut platzierte Bieter auszuscheiden,

Bewerbermemorandum

Seite 7 von 13 Seiten

nur mit einzelnen anhand der Wertung besser platzierten Bietern in Verhandlungen zu treten und Endverhandlungen nur mit einem Unternehmen zu führen. Die Vergabestelle behält sich zudem vor, schon auf Grundlage des ersten Angebots entsprechend zu verfahren.

Nach ggf. erfolgter Durchführung der Verhandlungen sowie Prüfung und Wertung der Angebote wird dem auf Grundlage der Zuschlagskriterien wirtschaftlichsten Angebot der Zuschlag erteilt.

Für das sich an den Teilnahmewettbewerb anschließende Verhandlungsverfahren ist folgender **Terminplan** vorgesehen:

Ende August 2026:	Aufforderung zur Abgabe eines ersten verbindlichen Angebots (Angebotsfrist: 14 Tage , vgl. § 17 Abs. 7 VgV)
Mitte September 2026:	Ende der Frist zur Erstellung des ersten verbindlichen Angebots
Mitte/Ende September 2026:	Bieterpräsentationen
anschließend:	ggf. Bietergespräche inkl. Vertragsverhandlungen, sofern nicht bereits das erste Angebot bezuschlagt wird
Oktober 2026:	Zuschlagserteilung
anschließend:	Leistungsbeginn

Die vorgenannten Termine sind unverbindlich. Den zur Angebotsabgabe ausgewählten Bewerbern werden die genauen Termine mit Aufforderung zur Angebotsabgabe gesondert mitgeteilt.

3.6 Angebotswertung

Die Bewertung der Angebote in Phase 2 und damit die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots erfolgt nach folgenden Kriterien:

Pos.	Kriterium	Max. erreichbare Punkte
1.	Honorar	40
2.	Konzept zur Herangehensweise inkl. Konzept zur Kostenoptimierung	30
3.	Qualifikation und Erfahrung des Projektteams sowie Personalkonzept	30
	Summe	100

Die für die Angebotsphase ausgewählten Bieter erhalten nähere Informationen zu den Zuschlagskriterien und möglichen Unterkriterien. Die Vergabestelle behält sich eine geringfügige Modifikation der Zuschlagskriterien vor.

4 Formale Vorgaben zum Teilnahmewettbewerb (Phase 1)

4.1 Form und Frist der Teilnahmeanträge, Einreichung

Für die Abgabe des Teilnahmeantrags stellt die Vergabestelle das in der Anlage 1 beigelegte **Teilnahmeformular** zur Verfügung.

Der Teilnahmeantrag muss elektronisch in Textform (§ 126b BGB) über das Online-Vergabeportal unter folgenden Link

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZM3VA>

bis spätestens

10. August 2026, 12.00 Uhr

eingereicht werden.

Die Dateien müssen im Dateiformat „**PDF**“ eingereicht werden.

Die Übermittlung des Teilnahmeantrags hat mithilfe elektronischer Mittel über das Online-Vergabeportal dtvp.de zu erfolgen. Diese erfolgt über den Menüpunkt „Teilnahmeanträge“.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Ende der Teilnahmefrist die Übermittlung des Teilnahmeantrags (mindestens 24 Stunden vor Ablauf der oben genannten Teilnahmefrist) zu testen. Bei technischen Problemen und Fragen in diesem Zusammenhang finden Sie unter www.dtv.de weitergehende Informationen und Kontaktmöglichkeiten zum Support der Vergabepattform. Die Vergabestelle kann zu technischen Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe des Teilnahmeantrags grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

Anderweitig auf elektronischem oder postalischem Wege übermittelte Teilnahmeanträge, wie z.B. per Telefax oder auch per E-Mail, sind nicht zugelassen.

4.2 Inhalte der Teilnahmeanträge, Bewerberauswahl

4.2.1 Nachweis der Eignung

Im Teilnahmeantrag ist die Eignung gemäß den Vorgaben der EU-weiten Vergabebekanntmachung nachzuweisen. Die vorzulegenden Erklärungen und Nachweise ergeben sich aus den Vorgaben des Teilnahmeformulars.

Die Eignung ist für jeden Bewerber bzw. – bei Bewerbergemeinschaften – jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft gesondert nachzuweisen.

Die Unternehmen, auf die sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung stützt, müssen die Eignung hinsichtlich derjenigen Eignungskriterien erfüllen, zu deren Nachweis sich der Bewerber auf die Eignung des Unternehmens stützt. Zudem sind die Erklärungen über das Vorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 Abs. 1 bis 4 GWB und § 124 Abs. 1 GWB auch für diese Unternehmen vorzulegen.

Zum Nachweis der Eignungsanforderungen ist das ausgefüllte **Teilnahmeformular** inklusive der dort aufgeführten Anlagen oder eine entsprechend der Vorgaben ausgefüllte Einheitliche Europäische Eigenerklärung vorzulegen.

4.2.2 Mindestanforderungen an die Eignung

Im Rahmen der Eignungsprüfung ist folgende **Mindestreferenz** nachzuweisen:

- Vorlage einer Referenz über die Erbringung von Planungsleistungen im Bereich der Objektplanung Gebäude und Innenräume für einen Neubau eines Feuerwehrhauses/einer Rettungswache mit Herstellkosten in den **Kostengruppen 300 bis 400 von mindestens EUR 2 Mio. brutto**. Bei dem Referenzprojekt müssen die Leistungen der Leistungsphasen 3 bis 8 nach HOAI erbracht worden sein. Die Inbetriebnahme und Abnahme muss in den letzten fünf Jahren (frühestens 1. Januar 2020) und bis zum Ablauf der Teilnahmefrist erfolgt sein.

Hinweise:

Die geforderte Mindestreferenz ist von Bewerbergemeinschaften nur einmal vorzulegen.

4.2.3 Auswahl der Bewerber

Die Bewertung der Teilnahmeanträge und somit die Auswahl der Bewerber, die zur Abgabe eines ersten Angebots aufgefordert werden, erfolgt in einem dreistufigen Verfahren.

Stufe 1:

Zunächst wird geprüft, ob die Teilnahmeanträge den formalen Anforderungen genügen. Unvollständige Teilnahmeanträge, die trotz ggf. erfolgter Nachforderung von Unterlagen weiterhin unvollständig bleiben, können nicht berücksichtigt werden.

Stufe 2:

Anschließend wird beurteilt, ob der Bewerber nach den vorgelegten Angaben und Nachweisen grundsätzlich geeignet erscheint, die verfahrensgegenständlichen Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen.

Stufe 3:

Schließlich wird für den Fall, dass mehr als drei grundsätzlich geeignete Unternehmen sich beworben haben, unter den Bewerbern anhand von bis zu drei Referenzen, die zugleich die oben genannten Mindestanforderungen erfüllen, beurteilt, wer unter den als grundsätzlich geeignet eingestuften Bewerbern im Vergleich zu den Mitbewerbern mit Blick auf die zu erbringende Leistung besonders geeignet erscheint und daher am weiteren Verfahren beteiligt werden soll.

Bewerbermemorandum

Seite 11 von 13 Seiten

Die Vorlage von mehr als drei Referenzen ist nicht erwünscht. Im Rahmen der Auswahlentscheidung können maximal 75 Punkte erreicht werden.

Für den bewerberübergreifenden Vergleich sind nachfolgende Kriterien bei den Referenzen maßgeblich:

Kriterium „Herstellkosten“

bis EUR 3 Mio. brutto	3 Punkte
EUR 3 Mio. brutto bis EUR 4 Mio. brutto	5 Punkte
über EUR 4 Mio. brutto	10 Punkte

Kriterium „Aktualität“

Fertigstellung / Inbetriebnahme vor dem 01.01.2022	3 Punkte
Fertigstellung / Inbetriebnahme ab dem 01.01.2022	5 Punkte

Kriterium „Vergleichbarkeit der Nutzungsanforderungen“

Feuerwache Berufsfeuerwehr/Feuerwehrhaus mit mehr als 12 Stellplätzen	2 Punkte
Rettungswache/Feuerwehrgerätehaus mit weniger als 3 Stellplätzen	5 Punkte
Feuerwehrgerätehaus mit 3-12 Stellplätzen	10 Punkte

Für den Fall, dass nach der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise durch Punktegleichstand die vorgesehene Anzahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bieter überschritten wird, entscheidet das Los.

4.3 Nachforderung von Unterlagen

Die Vergabestelle behält sich vor, von den Bewerbern die Nachreichung, Vervollständigung und/oder Korrektur von Unterlagen im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen zu verlangen. Werden Unterlagen nicht fristgemäß nachgereicht, vervollständigt oder korrigiert, wird der Teilnahmeantrag ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht.

5 Weitere Rahmenbedingungen des Verfahrens

5.1 Einverständnis der Bewerber

Jeder am Verfahren beteiligte Bewerber erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung mit den vorliegenden Verfahrensbedingungen einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf des Verfahrens vor und während der Laufzeit des Wettbewerbs sowie

des ggf. anschließenden Vergabeverfahrens einschließlich der Veröffentlichung aller Ergebnisse dürfen nur durch die Vergabestelle und ihre Bevollmächtigten abgegeben werden.

Jeder Bewerber willigt durch seine Beteiligung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Vertreter, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Nach Abschluss des Verfahrens werden diese Daten entsprechend den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gelöscht.

Jeder Bewerber hat mit Übersendung von Unterlagen im Teilnahmewettbewerb bzw. in den nachfolgenden Vergabeverhandlungen diejenigen Unterlagen deutlich kenntlich zu machen, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten und in welche nach Auffassung des Bewerbers daher im Falle eines vergaberechtlichen Nachprüfungsverfahrens die Akteneinsicht durch Dritte zu versagen ist.

5.2 Fragen zum Verfahren

Interessenten haben die Möglichkeit, auf den Teilnahmewettbewerb bezogene Rückfragen zu diesem Vergabeverfahren mittels Vergabepattform

<https://www.dtvp.de/Satellite/notice/CXP4YMZM3VA>

zu stellen.

Bitte beachten Sie:

Antworten zu rechtzeitig eingehenden Bewerberfragen sowie aktualisierte oder weitere Unterlagen, welche sämtliche Interessenten und Bewerber im Verfahren betreffen, werden unter vorstehend genanntem Link zur Verfügung gestellt.

Bewerber müssen sicherstellen, dass sie regelmäßig und insbesondere unmittelbar vor Abgabe ihres Teilnahmeantrags prüfen, ob seitens der Vergabestelle zusätzliche Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, welche für die Abgabe des Teilnahmeantrags zu beachten sind.

Verbindlicher Bestandteil der Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb werden die unter vorstehendem Link veröffentlichten Antworten und Informationen. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

5.3 Änderung und Aufhebung des Verfahrens

Die Vergabestelle behält sich vor, den Teilnahmewettbewerb zu jedem Zeitpunkt zu modifizieren oder durch einfache Mitteilung zu beenden, insbesondere dann, wenn nicht genügend qualifizierte Bewerbungen eingehen. Im Falle der Beendigung des Verfahrens während des Teilnahmewettbewerbs sind Ansprüche gegen die Vergabestelle ausgeschlossen.

Bewerber, die ihre Bewerbungsunterlagen im Verlauf des Verfahrens ganz oder teilweise publizieren oder Dritten ohne Einverständnis der Vergabestelle aushändigen, können vom Verfahren ausgeschlossen werden.

5.4 Kostenerstattung für die Teilnahme am Vergabeverfahren

Für das Bearbeiten und Erstellen der Teilnahmeanträge sowie der Angebote wird den Bewerbern keine Entschädigung gewährt.

6 Vergabekammer

Für Nachprüfungsverfahren zuständige Stelle:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe
Kapellenstraße 17
76131 Karlsruhe
Telefax: +49 721 926-3985

7 Anlagen

Anlage 1: Teilnahmeformular