

Landkreis Neumarkt i. d. OPf.

Vergabe von Planungs- und Bauleistungen
für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums

im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

BEWERBERMEMORANDUM

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau
des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 2 von 25 Seiten

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand des Verfahrens	4
1.1	Ausgangssituation und auszuschreibende Leistung	4
1.2	Vorgaben zu Fördermitteln	7
1.3	Leistungszeitraum	8
2	Vergabestelle / Terminologie / Berater.....	8
2.1	Vergabestelle	8
2.2	Terminologie	8
2.3	Berater	8
3	Formale Angaben zum Verfahren.....	9
3.1	Art des Verfahrens.....	9
3.2	Teilnahmeberechtigung	9
3.3	Bewerbergemeinschaften	10
3.4	Eignung / Eignungsleihe / Unterauftragnehmer.....	10
3.5	Ablauf des Verfahrens.....	11
3.6	Vergabeterminplan	12
3.7	Angebotswertung	13
4	Formale Vorgaben zum Teilnahmewettbewerb (Phase 1)	16
4.1	Form und Frist der Teilnahmeanträge	16
4.2	Eignungsnachweise und Bewerberauswahl	17
4.2.1	Nachweis der Eignung	17
4.2.2	Mindestreferenzen	18
4.2.3	Auswahl der Bewerber	19
4.3	Nachforderung von Unterlagen	22
5	Weitere Rahmenbedingungen des Verfahrens	22
5.1	Einverständnis der Bewerber	22
5.2	Fragen zum Verfahren	23

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau
des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 3 von 25 Seiten

5.3	Änderung und Aufhebung des Verfahrens, Aufhebungsvorbehalt.....	23
5.4	Kostenerstattung für die Teilnahme am Vergabeverfahren	24
5.5	Nachrückverfahren	25
6	Vergabekammer.....	25
7	Anlagen.....	25

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 4 von 25 Seiten

1 Gegenstand des Verfahrens

1.1 Ausgangssituation und auszuschreibende Leistung

Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt die Errichtung eines Erweiterungsbaus für das Berufsschulzentrum in Neumarkt.

Das ca. 40 Jahre alte Berufsschulzentrum des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. in Neumarkt entspricht nicht mehr den heutigen baulichen, energetischen und auch pädagogischen Anforderungen. Vor diesem Hintergrund hat der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um verschiedene Varianten zur Sanierung bzw. Neubau der Berufsschule zu untersuchen.

Die Machbarkeitsstudie des beauftragten Büros Krug Grossmann Architekten Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH (Krug Grossmann) kommt in der im Mai 2025 vorgestellten Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass die untersuchte Variante 1.2 die nach den zugrunde gelegten Untersuchungskriterien wirtschaftlich, organisatorisch und ökologisch vorzugswürdige Lösung darstellt. Diese Variante sieht die Generalsanierung des Bestandsgebäudes Deininger Weg und zugleich die Neuerrichtung eines Erweiterungsbaus vor. Der Kreistag des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. hat beschlossen, diese Variante für die Sanierung bzw. den Neubau des Berufsschulzentrums Neumarkt zu realisieren. Krug Grossmann geht in der Machbarkeitsstudie von Gesamtbaukosten (KG 200 – 700) in Höhe von ca. 115 Mio. EUR brutto aus. Hiervon entfallen ca. 48 Mio. EUR auf den Erweiterungsbau.

Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt, in einem ersten Bauabschnitt den Neubau des Erweiterungsbaus im Rahmen einer kombinierten Vergabe von Planungs- und Bauleistungen umzusetzen. Diese ist Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens. Der zweite Bauabschnitt mit der Sanierung des Bestandsgebäudes Deininger Weg erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind somit Planung sowie die anschließende schlüsselfertige Errichtung des Erweiterungsbaus des Berufsschulzentrums Neumarkt.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 5 von 25 Seiten

Der Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums umfasst insgesamt eine Raumprogrammfläche von ca. 5.750 m² (ohne Verkehrs- und Technikflächen). Das Raumprogramm umfasst den Bauabschnitt 1 der Berufsschule und sieht folgende Nutzungen im Erweiterungsbau vor:

- Unterrichtsbereich Agrarwirtschaft
- Unterrichtsbereich Elektrotechnik
- Unterrichtsbereich Metalltechnik
- Werkstatt- und Praxisräume Kfz
- Werkstatt- und Praxisräume Metalltechnik
- Fachschule für Bautechnik: Unterrichtsräume, Fachräume, Werkstatt- und Praxisräume für den Fachbereich Bautechnik/Energiesparendes Bauen
- Fachschule für Bautechnik: Unterrichtsräume, Fachräume, Werkstatt- und Praxisräume für den Fachbereich Elektrotechnik/Informationstechnik-Smart-Energie
- Fachschule für Maschinenbautechnik: Unterrichtsräume, Fachräume, Werkstatt- und Praxisräume für den Fachbereich Maschinenbautechnik-Smart Factory
- Fachschule für KI: Unterrichtsräume und Fachräume
- Fachschule allgemein: Unterrichtsräume und Fachräume
- Verwaltungs- und Lehrerbereiche

Das Grundstück für den Neubau befindet sich am Deininger Weg in Neumarkt. Das Bestandsgebäude der Berufsschule liegt südlich angrenzend.

Die neu zu planende Schule ist so zu errichten, dass sie den Anforderungen an einen zeitgemäßen Unterricht gerecht wird und zugleich flexible, zukunftsorientierte Raumgestaltungen ermöglicht.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 6 von 25 Seiten

Im Rahmen des Vergabeverfahrens soll unter den gegebenen Voraussetzungen die annehmbarste, d.h. die wirtschaftlich, technisch, funktional und gestalterisch beste Lösung zur schnellstmöglichen Umsetzung der Baumaßnahme bei gleichzeitiger voller Funktionsfähigkeit des Gebäudes in seiner Nutzung gefunden werden. Neben den funktionalen Anforderungen des Neubaus steht die Wirtschaftlichkeit des Projekts im Vordergrund. Der Auftragnehmer ist dazu aufgefordert, seine Planungen unter Lebenszyklusgesichtspunkten zu optimieren.

Über das Vergabeverfahren soll unter den gegebenen Voraussetzungen die wirtschaftlichste, d.h. die im Hinblick auf die Zuschlagskriterien beste Angebot für die Planung und Errichtung des Erweiterungsbaus des Berufsschulzentrums gefunden werden.

Mit Durchführung der gesamthaften Vergabe von Bau- und Planungsleistungen erwartet der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. ein planerisch, baulich und wirtschaftlich abgestimmtes Angebot, welches bereits zu einem frühen Zeitpunkt Kosten- und Terminsicherheit gewährleistet und insbesondere durch das Know-how der Bieter Einsparpotential generiert.

Der im Rahmen des Vergabeverfahrens auszuwählende Auftragnehmer ist verpflichtet, Planung und Errichtung des Erweiterungsbaus nach den Vorgaben der Vergabeunterlagen zu planen und schlüsselfertig zu errichten.

Gegenstand der ausgeschriebenen Leistung ist auch die fest mit dem Gebäude verbundene Ausstattung (Lieferung, Montage und Aufstellung) für den Erweiterungsbau sowie das Umzugsmanagement.

Interessierte Unternehmen können sich vor Ort einen Eindruck über den Zustand des Geländes verschaffen.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 7 von 25 Seiten

1.2 Vorgaben zu Fördermitteln

Für diese Schulbaumaßnahme werden vom Auftraggeber Zuwendungen nach Art. 10 des Bayerischen Gesetzes über den Finanzausgleich zwischen Staat, Gemeinden und Gemeindeverbänden (Bayerisches Finanzausgleichsgesetz – BayFAG) beansprucht. Der AN ist verpflichtet, die darin gemachten Vorgaben bei der Leistungserbringung zu beachten.

Zudem wird vom Auftraggeber die Inanspruchnahme der KfW-Förderung "Klimafreundlicher Neubau – Kommunen (Produktnummer 499)" beansprucht. Das neue Schulgebäude gilt als „Klimafreundliches Gebäude – mit QNG“, wenn es

- die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 oder Effizienzgebäude 40 erfüllt,
- die Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) oder des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM) erfüllt – bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat,
- nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird.

Die zur Erzielung der o.g. Fördermittel erforderlichen Vorgaben sind durch den künftigen Auftragnehmer zu beachten und einzuhalten.

In der Angebots- und Verhandlungsphase ist eine Aufgliederung des Pauschalpreises nach DIN 276:2018-12 2. Ebene erforderlich. Die Kosten für etwaige zusätzliche technische Leistungsbestandteile (z.B. Anlagen, die als Leistungssoll nicht gefordert sind, jedoch Entgeltvorteile in den Betriebskosten bewirken) sind separat auszuweisen.

Der zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer zu schließende Vertrag wird den förderrechtlichen Vorgaben entsprechend so auszugestalten sein, dass mit Zuschlagserteilung noch keine Verpflichtung zur Erbringung von Bauleistungen erfolgt. Diese erfolgt erst dann, wenn und soweit die KfW den Förderantrag bewilligt und gegenüber dem Auftraggeber zugesagt hat.

Nähere Informationen hierzu erhalten die zur Abgabe eines Angebots aufgeforderten Bieter.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau
des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 8 von 25 Seiten

1.3 Leistungszeitraum

Beabsichtigt ist die Realisierung des Erweiterungsbaus der Berufsschule Neumarkt innerhalb des folgenden Leistungszeitraums:

Juli 2027:	Zuschlagserteilung
Dezember 2027:	Einreichung Bauantrag
bis Ende Juli 2030:	Betriebsbereite Fertigstellung und Abnahme
10. September 2030:	Schulstart in Bayern

2 Vergabestelle / Terminologie / Berater

2.1 Vergabestelle

Vergabestelle und Auftraggeber ist der Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

2.2 Terminologie

Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. wird in den Vergabeunterlagen gleichbedeutend auch als „Auftraggeber“ bzw. „AG“ oder „Vergabestelle“ bezeichnet. Die Bewerber/Bieter werden gleichbedeutend auch als „Auftragnehmer“ oder „AN“ bezeichnet. Auftraggeber und Auftragnehmer werden gemeinsam auch als „Vertragspartner“ bezeichnet.

2.3 Berater

Die Vergabestelle wird in diesem Verfahren begleitet durch:

Technische Beratung:

PFALLER INGENIEURE GmbH & Co. KG
Herr Marc Pfaller
Frau Tanja Klötzer
Pirckheimerstraße 68
90408 Nürnberg

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 9 von 25 Seiten

Rechtliche Beratung:

Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB
Herr Rechtsanwalt Dr. Karsten Kayser
Herr Rechtsanwalt/Fachanwalt für Vergaberecht Dr. Markus Schildknecht
Stresemannstraße 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 § 3b EU Abs. 3 Nr. 1 VOB/A.

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

3.2 Teilnahmeberechtigung

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

Die gemeinsame Beteiligung mit weiteren Unternehmen ist als Bewerbergemeinschaft oder unter Einbindung von Nachunternehmern nach Maßgabe der Vorgaben dieses Bewerbermemorandums möglich.

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.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 10 von 25 Seiten

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 Eignung / Eignungsleihe / Unterauftragnehmer

Die Eignung ist für jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft gesondert nachzuweisen. Soweit in der EU-Auftragsbekanntmachung oder in den Teilnahmeformularen nichts Abweichendes geregelt wird, sind daher alle Eignungsnachweise von jedem Mitglied einer Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Die geforderten Eignungsnachweise sind der EU-Auftragsbekanntmachung zu entnehmen.

Ist ein Unternehmen – sei es als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder im Wege der Eignungsleihe – an mehreren Bewerbungen beteiligt, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bewerber/Bewerbergemeinschaften, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. im Wege der Eignungsleihe einbezogen ist, führen.

Ein Bewerber kann sich zum Nachweis seiner Eignung auf andere Unternehmen stützen, ungeachtet des rechtlichen Charakters der zwischen ihm und diesem Unternehmen bestehenden Verbindungen (Eignungsleihe, vgl. § 6d EU VOB/A). In diesem Fall ist der Vergabestelle mit Einreichung des Teilnahmeantrags nachzuweisen, dass dem Bewerber die erforderlichen Kapazitäten zur Verfügung stehen, indem beispielsweise die diesbezüglichen verpflichtenden Zusagen der Unternehmen vorgelegt werden.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 11 von 25 Seiten

Die Unternehmen, auf die sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung stützt, müssen die Eignung gemäß den Vorgaben der EU-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 § 6e EU Abs. 1 bis Abs. 4 VOB/A und § 6e EU Abs. 6 VOB/A vorzulegen.

Werden die vorstehend dargestellten Eignungsanforderungen nicht erfüllt oder liegen Ausschlussgründe gemäß § 6e EU Abs. 1 bis 4 VOB/A vor, so ist das Unternehmen auf Anforderung der Vergabestelle innerhalb einer von dieser vorgegebenen Frist zu ersetzen. Liegen Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 6 VOB/A vor, so kann die Vergabestelle verlangen, dass der Bewerber das Unternehmen ersetzt. Nicht eignungsrelevante Unterauftragnehmer sind mit dem Teilnahmeantrag noch nicht zu benennen.

3.5 Ablauf des Verfahrens

Das Verhandlungsverfahren wird in drei Stufen durchgeführt:

Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb:

Interessierte Unternehmen sind in der derzeit stattfindenden Stufe 1 zur Beteiligung am Teilnahmewettbewerb aufgefordert. Auf der Grundlage, der unter Ziffer 4.2 dargestellten Vorgehensweise werden unter allen grundsätzlich geeigneten Bewerbern im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs drei bis maximal fünf Unternehmen ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden.

Stufe 2 – Angebotsphase (Zwei-Umschlag-Verfahren):

Die Vergabeunterlagen werden den drei bis maximal fünf zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgeforderten Teilnehmern zeitgleich zur Verfügung gestellt. Es ist geplant, die Bewerber in **KW 34/2026** (17. bis 21. August 2026) zur Abgabe eines Angebots aufzufordern. Der geforderte Inhalt der Angebote ist in den Vergabeunterlagen dargestellt, die den im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten und zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots aufgeforderten Bewerbern zugehen werden. Die für die Angebotsphase ausgewählten Bieter erhalten nähere Informationen zu den Zuschlagskriterien und möglichen Unterkriterien.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 12 von 25 Seiten

Auf Grundlage dieser Unterlagen erarbeiten die Bieter ein erstes Angebot, welches aus dem planerischen Angebotsteil („Umschlag 1“) und dem wirtschaftlichen Angebotsteil („Umschlag 2“) besteht.

Stufe 3 – Verhandlungen:

Die Vergabestelle behält sich vor, im Rahmen des an die erste Wertung anschließenden Verhandlungsverfahrens sukzessive weniger gut platzierte Bieter auszuscheiden, nur mit einzelnen anhand der Wertung besser platzierten Bietern in (weitere) Verhandlungen zu treten und Endverhandlungen nur mit einem Unternehmen zu führen. Die Vergabestelle behält sich vor, schon auf Grundlage des ersten Angebots entsprechend zu verfahren oder ohne weitere Verhandlungen den Zuschlag zu erteilen.

Über das Verhandlungsverfahren soll die annehmbarste, d. h. die wirtschaftlich, technisch/funktional und gestalterisch beste Lösung gefunden werden.

Nach ggf. erfolgter Durchführung der Verhandlungen sowie Prüfung und Wertung der Angebote wird dem auf Grundlage der Zuschlagskriterien für die Verhandlungsphase wirtschaftlichsten Angebot (= Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl) der Zuschlag erteilt.

3.6 Vergabeterminplan

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens ist folgender **Zeitplan** vorgesehen:

<u>KW 34/2026:</u>	Aufforderung zur Angebotsabgabe
<u>Anfang November 2026:</u>	Ende der Frist zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots
<u>Januar 2027:</u>	Beginn des Verhandlungsverfahrens
<u>anschließend:</u>	Überarbeitung der Angebote und weitere Verhandlungen
<u>Juli 2027:</u>	Abschluss des Verhandlungsverfahrens und Zuschlagserteilung

Alle vorgenannten Termine sind unverbindlich. Die Vergabestelle weist darauf hin, dass eine Änderung aller oder einzelner Termine vorbehalten bleibt. Die Vergabestelle wird die Bewerber/Bieter über Modifikationen des Terminplans informieren. Denn zur Angebotsabgabe ausgewählten Bewerbern werden die genauen Termine mit Aufforderung zur Angebotsabgabe gesondert mitgeteilt.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 13 von 25 Seiten

3.7 Angebotswertung

Der geforderte Inhalt der Angebote ist in den Vergabeunterlagen dargestellt, die den im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten und zur Abgabe eines Angebots aufgeforderten Bewerbern zugehen werden. Auf Grundlage dieser Unterlagen erarbeiten die Bieter ein erstes Angebot. Die Bieter müssen ein erstes Angebot einreichen, das aus zwei getrennten Teilen besteht („Zwei-Umschlag-Verfahren“): einem planerischen Angebotsbestandteil („Umschlag 1“) sowie einem wirtschaftlichen Angebotsbestandteil („Umschlag 2“).

Die ersten (indikativen) Angebote werden auf Grundlage der Zuschlagskriterien bewertet.

Zunächst werden die planerischen Angebotsteile („Umschlag 1“) unter Einbeziehung einer Bewertungskommission auf Grundlage der qualitativen Zuschlagskriterien, die den für das Verhandlungsverfahren ausgewählten Bewerbern im Einzelnen mitgeteilt werden, bewertet. Zur Sicherstellung einer hohen architektonischen und bautechnischen Qualität werden nur diejenigen Angebote, die eine vorgegebene Mindestpunktzahl für den planerischen Angebotsteil erreichen, weiter berücksichtigt. Die übrigen Angebote scheiden aus.

Die verbliebenen Angebote werden sodann auch preislich („Umschlag 2“) gewertet und es wird auf dieser Grundlage anhand der Gesamtwertung auf Grundlage der Zuschlagskriterien ein Bierranking erstellt.

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die ausgewählten Bieter das vorgesehene Team, das die ausgeschriebenen Leistungen erbringen wird, sowie die konzeptionelle Herangehensweise im Rahmen eines Verhandlungsgesprächs (ohne Bewertung) vorstellen.

Der Auftraggeber behält sich vor, im Rahmen des an die erste Wertung anschließenden Verhandlungsverfahrens sukzessive weniger gut platzierte Bieter auszuschneiden, nur mit einzelnen anhand der Wertung besser platzierten Bietern in (weitere) Verhandlungen zu treten und Endverhandlungen nur mit einem Unternehmen zu führen. Der Auftraggeber behält sich vor, schon auf Grundlage des ersten Angebots entsprechend zu verfahren oder ohne weitere Verhandlungen den Zuschlag zu erteilen.

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

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 14 von 25 Seiten

Stufe 1: Erstes indikatives Angebot, „Zwei-Umschlags-Verfahren“

Das Vergabeverfahren wird unter Durchführung des „Zwei-Umschlags-Verfahrens“ durchgeführt. Der anonymisiert einzureichende Entwurfsteil („Umschlag 1“) und der wirtschaftliche Teil („Umschlag 2“) werden in einem Stufenverfahren getrennt gewertet.

Bewertungsmatrix 1 – erste indikative Angebote – Entwurfsteil

1	Städtebauliche und architektonische Qualität	15
2	Funktionalität, Erschließung und Raumprogramm	15
3	Baukonstruktive Qualität	5
4	Technische Qualität	5
5	Betriebs- und Immobilienfolgekosten	10
6	Abwicklungskonzept	10
Summe		60 Punkte

Die indikativen Angebote, deren Entwurfsteil im Kriterium „Städtebauliche und architektonische Qualität“ mit mindestens 9 Punkten und im Kriterium „Funktionalität, Erschließung und Raumprogramm“ mit mindestens 12 Punkten und in Summe aller qualitativen Kriterien mit mindestens 35 Punkten bewertet wurden, werden einer ersten wirtschaftlichen Bewertung unterzogen.

Erst nach Erreichen der vorgenannten Mindestpunktzahlen in der Bewertungsmatrix 1 erfolgt die Bewertung des wirtschaftlichen Teils (Bewertungsmatrix 2) anhand folgender Kriterien:

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 15 von 25 Seiten

Bewertungsmatrix 2: Erste indikative Angebote - Wirtschaftlicher Teil

7	Pauschal festpreis	Max. 40 Punkte
----------	---------------------------	-----------------------

Aus der Bewertung des Entwurfsteils sowie der Bewertung des wirtschaftlichen Teils wird eine Gesamtpunktzahl gebildet. Auf dieser Grundlage wird eine erste Bierrangfolge erstellt. Der Auftraggeber behält sich vor, nur die bestplatzierten Bieter zur Teilnahme an der Stufe 2 (Verhandlungsphase) aufzufordern.

Stufe 2: Verhandlungsphase

Die nach der Stufe 1 ausgewählten indikativen Angebote der Bieter sind Gegenstand einer oder mehrerer weiterer Vergabeverhandlungen mit dem Auftraggeber.

Bewertungsmatrix 3 / in Stufe 2 – überarbeitete Angebote – Entwurfsteil und wirtschaftlicher Teil

In Stufe 2 (Verhandlungsphase) werden bei der Bewertung der Angebote zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots folgende Zuschlagskriterien zugrunde gelegt:

	Kriterium	Punkte
1	Städtebauliche und architektonische Qualität	10
2	Funktionalität, Erschließung und Raumprogramm	10
3	Baukonstruktive Qualität	5
4	Technische Qualität	5
5	Betriebs- und Immobilienfolgekosten	10
6	Abwicklungskonzept	10
7	Pauschal festpreis	50
Summe		Max. 100 Punkte

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 16 von 25 Seiten

Das Erfordernis des Erreichens der Mindestpunktzahlen entfällt auf der zweiten Stufe.

Nach Abschluss der Verhandlungen wird dem auf Grundlage der Bewertungsmatrix insgesamt wirtschaftlichsten Angebot (= Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl) der Zuschlag erteilt.

4 Formale Vorgaben zum Teilnahmewettbewerb (Phase 1)

4.1 Form und Frist der Teilnahmeanträge

Für die Abgabe des Teilnahmeantrags ist das in der Anlage beigefügte **Teilnahmeformular** auszufüllen.

Wichtiger Hinweis:

Der Teilnahmeantrag ist ausschließlich mithilfe elektronischer Mittel über das Online-Vergabeportal

bis spätestens

6. Juli 2026, 12:00 Uhr

im Dateiformat „**pdf**“ zu übermitteln.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Ende der Teilnahmefrist die Übermittlung des Teilnahmeantrags zu testen.

Die Übermittlung des Teilnahmeantrags hat mithilfe elektronischer Mittel über das Online-Vergabeportal „*dtvp.de*“ zu erfolgen. Diese erfolgt über den Menüpunkt „*Teilnahmeanträge*“. Dort wird das kostenlose „*Bietertool*“ bereitgestellt, welches eine separate Installation erfordert.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 17 von 25 Seiten

Voraussetzung für die Nutzung des Bietertools ist eine entsprechende Java-Laufzeitumgebung (JRE), welche kostenfrei unter <http://www.java.com/> bezogen werden kann, sofern diese nicht bereits auf dem Rechner installiert ist. Je nach Betriebsumgebung sind für die Installation der Laufzeitumgebung bzw. des Bietertools u.U. administrative Rechte erforderlich.

Die Vergabestelle kann zu technischen Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe von Teilnahmeanträgen grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

Informationen zur Nutzung des Portals sowie Antworten zu technischen Fragen, insbesondere zu Systemvoraussetzungen, finden Sie unter <https://support.cosinex.de/>.

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

4.2 Eignungsnachweise und Bewerberauswahl

4.2.1 Nachweis der Eignung

Im Teilnahmeantrag ist die Eignung gemäß den Vorgaben der Vergabestelle nachzuweisen. Die vorzulegenden Erklärungen und Nachweise ergeben sich aus dem Teilnahmeformular.

Die Eignung ist, soweit im Einzelfall nicht anders angegeben, für jeden Bewerber bzw. – bei Bewerbergemeinschaften – jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft gesondert nachzuweisen. Die Referenzen sind von einer Bewerbergemeinschaft insgesamt 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.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 18 von 25 Seiten

4.2.2 Mindestreferenzen

Wie aus der Vergabebekanntmachung ersichtlich, sind folgende Mindestreferenzen nachzuweisen:

- **Schlüsselfertiges Bauen:**

Nachweis eines Referenzprojekts über den schlüsselfertigen Neubau (d. h. dass mindestens die Bauleistungen der Kostengruppen 200 bis 500 durch den Bewerber erbracht worden sein müssen) im Bereich „Hochbau (Gebäude)“ mit mindestens 6.000 qm BGF und mit einem Bauvolumen (KG 200 - 700 nach DIN 276, ohne KG 600) von mindestens EUR 25 Mio. brutto. Die Abnahme muss vorliegen und darf nicht vor dem 1. Januar 2019 erfolgt sein.

- **Objektplanung Gebäude und Innenräume:**

Nachweis eines Referenzprojekts über Leistungen im Bereich der Objektplanung Gebäude und Innenräume i.S.v. § 34 HOAI in den Leistungsphasen 2 bis 5 nach HOAI für den Neubau einer gewerblichen Berufsschule mit mindestens 6.000 qm BGF. Dieses Projekt muss realisiert worden sein und die Abnahme der Leistungsphase 8 muss vorliegen und darf nicht vor dem 1. Januar 2019 erfolgt sein.

Die Referenz ist durch das Planungsbüro, das die Planungsleistungen erbracht hat, und nicht durch einen Totalunternehmer, Projektentwickler o.ä., welcher zwar Vertragspartner des Bauherrn auch für die Planungsleistungen war, diese aber nicht selbst erbracht hat, nachzuweisen.

Hinweise:

Die geforderten Mindestreferenzen sind von Bewerbergemeinschaften nur einmal vorzulegen.

Die beiden Mindestreferenzen „schlüsselfertiges Bauen“ und „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ können durch dasselbe Referenzprojekt nachgewiesen werden.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 19 von 25 Seiten

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 ausschließlich anhand der Mindestreferenzen „Schlüsselfertiges Bauen“ und „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ sowie jeweils maximal einer weiteren Referenz „Schlüsselfertiges Bauen“ und „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ beurteilt, wer unter den als grundsätzlich geeignet eingestuften Bewerbern im Vergleich zu den Mitbewerbern besonders geeignet erscheint und daher am weiteren Verfahren beteiligt werden soll.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

Je Bewerber werden die Mindestreferenzen „Schlüsselfertiges Bauen“ und „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ sowie max. eine weitere Referenz „Schlüsselfertiges Bauen“ und „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ herangezogen.. Sofern ein Bieter mehr als jeweils zwei Referenzen „Schlüsselfertiges Bauen“ und/oder „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ einreicht, sind die Referenzen durch den Bewerber zu priorisieren. Erfolgt, auch nach ggf. erfolgter Nachforderung, keine Priorisierung durch den Bewerber, so wird die Vergabestelle die Referenzen priorisieren und entsprechend in die Wertung einbeziehen.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 20 von 25 Seiten

Die Vorlage von mehr als vier Referenzen (zwei Referenzen „schlüsselfertiges Bauen“ (Mindestreferenz und weitere Referenz) und zwei Referenzen „Planungsleistungen Gebäude und Innenräume“ (Mindestreferenz und weitere Referenz)) ist nicht erwünscht.

Reicht der Bewerber zur Bewertung weitere Referenzen über die Mindestreferenzen hinaus ein, so ist folgendes zu beachten:

- auch die beiden weiteren Referenzen „schlüsselfertiges Bauen“ und „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ können durch dasselbe Referenzprojekt nachgewiesen werden.
- die weitere Referenz „schlüsselfertiges Bauen“ muss ebenfalls den Anforderungen an die Mindestreferenz „schlüsselfertiges Bauen“ nach Ziffer 4.2.2 genügen;
- die weitere Referenz „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ muss den „Neubau einer weiterführenden Schule“ (also nicht zwingend den Neubau einer gewerblichen Berufsschule) zum Gegenstand haben. Im Übrigen muss diese weitere Referenz den Anforderungen an die Mindestreferenz „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ nach Ziffer 4.2.2 genügen.

Dabei wird die Referenz „**schlüsselfertige Bauleistungen im Bereich „Hochbau (Gebäude)“**“ wie folgt bewertet:

Kriterium „Auftraggeber“

Bauherr war ein öffentlicher Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber	3 Punkte
Bauherr war kein öffentlicher Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber	0 Punkte

Kriterium „Schulbau“ oder sonstige Bildungseinrichtungen

Gebäude war ein Schulbau oder eine sonstige öffentliche Bildungseinrichtung	3 Punkte
Gebäude war kein Schulbau oder keine sonstige öffentliche Bildungseinrichtung	0 Punkte

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 21 von 25 Seiten

Insgesamt können somit für die Referenzen „Schlüsselfertige Bauleistungen im Bereich „Hochbau Gebäude“ maximal 12 Punkte erreicht werden.

Dabei wird die Referenz „**Objektplanung Gebäude und Innenräume**“ wie folgt bewertet:

Kriterium „Gebäudegröße“

Über 12.000 qm BGF	3 Punkte
Über 10.000 qm bis 12.000 qm BGF	2 Punkte
Über 8.000 qm bis 10.000 qm BGF	1 Punkt
6.000 qm bis 8.000 qm BGF	0 Punkte

Kriterium „Werkstattplanung“

Im Rahmen der Planung hat der Architekt mit einem Werkstattplaner zusammengearbeitet	3 Punkte
Im Rahmen der Planung hat der Architekt nicht mit einem Werkstattplaner zusammengearbeitet	0 Punkte

Insgesamt können somit für die Referenzen „**Objektplanung Gebäude und Innenräume**“ maximal 12 Punkte erreicht werden.

Für den Fall, dass nach der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise durch Punktegleichstand die vorgesehene Anzahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bieter überschritten wird, wird der Bewerber/ die Bewerbungsgemeinschaft ausgewählt, deren Referenzen „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ bei der Bewertung die bessere Bewertung erhalten haben. Für den Fall, dass auch nach der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise durch Punktegleichstand die vorgesehene Anzahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bieter überschritten wird, entscheidet das Los.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 22 von 25 Seiten

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.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 23 von 25 Seiten

5.2 Fragen zum Verfahren

Interessenten haben die Möglichkeit, auf den Teilnahmewettbewerb bezogene Rückfragen zu diesem Vergabeverfahren unter dem Betreff „**Landkreis Neumarkt i. d. OPf. – Vergabe Erweiterungsbau Berufsschulzentrum**“ per E-Mail bis zum **22. Juni 2026, 12:00 Uhr** (Eingang) an

BSZ_NM_Neubau@menoldbezler.de

oder mittels Vergabeplattform

zu stellen.

Bitte beachten Sie:

Antworten zu rechtzeitig eingehenden Bewerberfragen sowie aktualisierte oder weitere Unterlagen, welche sämtliche Interessenten und Bewerber im Verfahren betreffen, werden auf der Vergabeplattform 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 des Teilnahmewettbewerbs werden die auf der Vergabeplattform für alle interessierten Unternehmen veröffentlichten Antworten und Informationen. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

5.3 Änderung und Aufhebung des Verfahrens, Aufhebungsvorbehalt

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.

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 24 von 25 Seiten

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

Für die zu erbringenden planerischen und baulichen Leistungen sollen durch den Auftraggeber Haushaltsmittel von derzeit höchstens EUR 55,00 Mio. (brutto) bereitgestellt werden. Der Betrag sollte unterschritten werden und beinhaltet sämtliche Nebenkosten. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen des in diesem Ausschreibungsverfahrens vorzunehmenden Optimierungsprozesses („Design to Cost-Prozesses“) gewährleistet werden, dass die benannte Haushaltsmittelobergrenze Beachtung findet. Der Auftraggeber behält sich vor, das Vergabeverfahren aufzuheben, sollte das Ausschreibungsergebnis dazu führen, dass die zur Bereitstellung beabsichtigten Haushaltsmittel überschritten werden.

5.4 Kostenerstattung für die Teilnahme am Vergabeverfahren

Für das Bearbeiten und Erstellen der Teilnahmeanträge wird den Bewerbern keine Entschädigung gewährt. Die eingereichten Bewerbungsunterlagen verbleiben bei der Vergabestelle.

Für das Bearbeiten und Erstellen des Angebots wird den Bietern eine pauschalierte Entschädigung gewährt. Die Bieter, die ein den Anforderungen des Vergabeverfahrens entsprechendes erstes indikatives Angebot abgegeben haben, erhalten eine pauschalierte Kostenerstattung in folgender Höhe:

Dem Bieter, der den Zuschlag erhält, wird keine Kostenerstattung gewährt.

Im Übrigen:

- Bieter, die ein wertbares erstes indikatives Angebot abgegeben haben:
jeweils EUR 40.000,00 netto zzgl. USt..
- Bieter, die ein wertbares überarbeitetes Folgeangebot abgegeben haben:
zusätzlich jeweils EUR 10.000,00 netto zzgl. USt..

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Erweiterungsbau des Berufsschulzentrums im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Bewerbermemorandum

Seite 25 von 25 Seiten

Die Teilnahme an etwaigen Verhandlungsgesprächen wird nicht gesondert vergütet. Einzelheiten erhalten die Bieter mit den Angebotsunterlagen.

Die Rechnung hierzu bitten wir in elektronischer Form direkt an die Vergabestelle zu richten:

rechnungen@landkreis-neumarkt.de

5.5 Nachrückverfahren

Für den Fall, dass sich im Nachgang zur Angebotsaufforderung von maximal fünf Bietern innerhalb von zwei Wochen abzeichnet, dass sich für die Angebotsphase ausgewählte Bieter entschließen, kein Angebot abzugeben, behält sich die Vergabestelle vor, dass weitere – grundsätzlich geeignete Bieter – nach der Rangfolge der Punktebewertung in die Angebotsphase nachrücken.

6 Vergabekammer

Für Nachprüfungsverfahren zuständige Stelle:

Vergabekammer Nordbayern
Regierung von Mittelfranken
Promenade 27
91522 Ansbach

Telefax: 0981 53-1837

E-Mail: vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de

7 Anlagen

- Teilnahmeformular
- Erklärung DSGVO