

Stadt Lindau (Bodensee)

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für
den Neubau des Betreuungsgebäudes in Holzmodulbauweise
im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

BEWERBERMEMORANDUM

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Verfahren.....	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Gegenstand des Verfahrens	3
2	Vergabestelle / Terminologie / Berater.....	5
2.1	Vergabestelle und Auftraggeber	5
2.2	Terminologie	5
3	Formale Angaben zum Verfahren.....	5
3.1	Art des Verfahrens.....	5
3.2	Teilnahmeberechtigung	6
3.3	Bewerbergemeinschaften	6
3.4	Eignung / Eignungsleihe / Unterauftragnehmer.....	6
3.5	Ablauf des Verfahrens.....	7
3.6	Angebotswertung	9
4	Formale Vorgaben Teilnahmewettbewerb	11
4.1	Form und Frist der Teilnahmeanträge	11
5	Weitere Rahmenbedingungen des Verfahrens	16
5.1	Einverständnis der Bewerber	16
5.2	Fragen zum Verfahren.....	17
5.3	Änderung und Aufhebung des Verfahrens.....	17
5.4	Kostenerstattung für die Teilnahme am Vergabeverfahren	18
6	Vergabekammer.....	18
7	Anlage.....	18

1. Angaben zum Verfahren

1.1 Vorbemerkungen

Bitte lesen Sie zunächst das Bewerbermemorandum zur Erstellung des Teilnahmeantrags sowie die Anlagen sorgfältig durch. Um Ihnen die Einarbeitung in die Einzelheiten der Ausschreibung zu erleichtern, erhalten Sie nachfolgend nähere Informationen über das Vergabeverfahren sowie Projektinformationen, die Ihnen im Wesentlichen vermitteln, welches Projekt die Stadt Lindau (Bodensee) realisieren wird.

Bitte lesen Sie sämtliche Unterlagen sorgfältig durch. Sie werden gebeten, unmittelbar die Vollständigkeit der Unterlagen zu überprüfen. Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bewerbers Unklarheiten und/oder Widersprüche, so ist die Vergabestelle hierauf unverzüglich hinzuweisen.

Zur Abgabe eines Teilnahmeantrags ist das Teilnahmeformular (**Anlage 1** zu diesem Bewerbermemorandum) zu verwenden.

Sämtliche Unterlagen, die Ihnen im Laufe des Vergabeverfahrens zur Verfügung gestellt werden, dürfen nur im Rahmen dieses Vergabeverfahrens verwendet werden. Eine weitergehende anderweitige Nutzung – gleich welcher Art – ist an die schriftliche Zustimmung der Vergabestelle gebunden.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

1.2 Gegenstand des Verfahrens

Der Ausbau der schulischen Betreuungsinfrastruktur stellt die Stadt Lindau (Bodensee) vor Herausforderungen. Vor dem Hintergrund steigender Schülerzahlen sowie des zunehmenden Bedarfs an Ganztagesbetreuungsangeboten ist die Stadt gehalten, die hierfür erforderlichen räumlichen Kapazitäten zeitnah zu schaffen, um die langfristige Sicherung des Betreuungsangebots am Schulstandort Reutin zu gewährleisten.

Die Stadt Lindau (Bodensee) beabsichtigt daher auf den Grundstücken Flst.-Nr. 226/1, 227/2 und 228 die Errichtung eines neuen Betreuungsgebäudes für die offene Ganztagesbetreuung einschließlich einer Mensa sowie der zugehörigen Außenanlagen am Standort der Grundschule Reutin. Für die Objektplanungsleistungen bis einschließlich LPH 4 wurde das Büro Hrycyk Architekten GmbH, München (nachfolgend „Büro Hrycyk“) beauftragt.

Der Bauantrag zur Genehmigung des Betreuungsgebäudes wurde am 23. Juni 2026 eingereicht und umfasst die Errichtung eines dreigeschossigen Betreuungsgebäudes. Die Genehmigung des Bauantrags wird im Laufe des vierten Quartals 2026 erwartet. Die Bauge-

nehmung wird den Bietern bei deren Vorliegen in der zweiten Stufe des Verfahrens (Angebotsphase) zur Verfügung gestellt. Das Gebäude soll künftig die Mensa sowie die gesamte offene Ganztagesbetreuung der fünfzügigen Grundschule aufnehmen. Die Netto-Raumfläche gesamt inkl. Außenlager & Müllgebäude beläuft sich auf rund 1.505 m². Die Bruttogrundfläche beläuft sich nach der vorliegenden BGF-/BRI-Berechnung auf 1.825 m² BGF (R) zuzüglich 47 m² BGF Nebengebäude; ergänzend sind 147 m² BGF (S) ausgewiesen. Ohne BGF (S) ergibt sich damit eine Bruttogrundfläche von rund 1.872 m². Die aktuelle Kostenschätzung weist Gesamtkosten in Höhe von rund EUR 8,7 Mio. brutto (KG 200 – 700) aus.

Nach der Genehmigungsplanung ist nun beabsichtigt, eine Vergabe an einen Generalübernehmer vorzubereiten, um das Betreuungsgebäude der Grundschule Reutin nach erteilter Baugenehmigung (steht noch aus) und Förderzusage (steht noch aus) schlüsselfertig herstellen zu lassen. Nach der bisherigen Projekt- und Beschlusslage ist eine Realisierung in Holzmodulbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad vorgesehen. Die konkrete systemtechnische Ausgestaltung soll im Rahmen der funktionalen Leistungsbeschreibung dem Wettbewerb der Bieter unterstellt werden. Ein hoher Vorfertigungsgrad wird seitens des Auftraggebers ausdrücklich gewünscht.

Die bereits erbrachten Planungsleistungen sollen nun in Form einer funktionalen Leistungsbeschreibung, welches durch die Wurm Gesamtplanung PartGmbH (kurz: Büro Wurm) erstellt wird, im Wege der europaweiten Vergabe als sog. Orientierungsplanung dienen. Auf Grundlage der durch das Büro Wurm erstellten funktionalen Leistungsbeschreibung, welche den ausgewählten Bietern mit Angebotsaufforderung zur Verfügung gestellt wird, sollen die Unternehmen unter Beachtung der Vorgaben aus dem Bauantrag bzw. der Baugenehmigung ein Angebot mit dem Ziel erarbeiten, die Orientierungsplanung zu optimieren, damit die Stadt Lindau (Bodensee) ein funktionales, qualitativ hochwertiges und gleichzeitig wirtschaftliches Angebot erhält. Soweit hierfür Anpassungen der Genehmigungsplanung oder eine Tektur des Bauantrags erforderlich werden, sind solche Änderungen grundsätzlich zulässig; das hiermit verbundene Genehmigungs-, Kosten- und Terminrisiko trägt der Auftragnehmer. Ausdrückliches Ziel dieses Vergabeverfahrens ist es, innerhalb des vorgesehenen Projektbudgets von rund EUR 8 Mio. brutto eine technisch, wirtschaftlich, nachhaltig und funktional optimierte Gesamtlösung zu erhalten. Hierbei handelt es sich um Gesamtprojektkosten; eine deutlich wirtschaftlichere Lösung unterhalb von EUR 8 Mio. brutto wird ausdrücklich gewünscht. Im Ergebnis sollen die Planfortschreibungs- und Bauleistungen für die Realisierung des Betreuungsgebäudes als Generalübernehmerleistung vergeben werden.

Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist nun die Beauftragung der weiteren Planung und der anschließenden schlüsselfertigen Errichtung des Neubaus des Betreuungsgebäudes in Holzmodulbauweise sowie der zugehörigen Außenanlagen der Grundschule Reutin auf Grundlage der Orientierungsplanung in Form einer

funktionalen Leistungsbeschreibung und der genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Die vergabegegenständlichen Leistungen sind voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2027 zu erbringen.

Nähere Informationen erhalten die ausgewählten Bieter, die nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

2 Vergabestelle / Terminologie / Berater

2.1 Vergabestelle und Auftraggeber

Vergabestelle und Auftraggeber ist die Stadt Lindau (Bodensee).

Die Vergabestelle wird in diesem Verfahren beraten und unterstützt von:

Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB
Rechtsanwalt Dr. Florian Krumenaker, LL.M. / Fachanwalt für Vergaberecht
Rechtsanwältin Sarah Eppinger
Stresemannstraße 79
70191 Stuttgart

wurm Gesamtplanung Architekt Ingenieur Sachverständiger PartG mbB
Herr Felix Wurm
Zwengerstraße 15
88214 Ravensburg

2.2 Terminologie

Die Stadt Lindau (Bodensee) wird in den Vergabeunterlagen auch als „Auftraggeber“ (AG) oder „Vergabestelle“ bezeichnet.

Die am Verfahren beteiligten Unternehmen werden für die Dauer dieses Vergabeverfahrens auch als „Bewerber“ oder „Bieter“ bezeichnet. Der zukünftige Vertragspartner wird in den Unterlagen zudem auch als „Auftragnehmer“ (AN) bezeichnet.

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 VOB/A.

Mit der Bündelung der Leistungen weicht die Stadt Lindau (Bodensee) zulässig von dem in § 97 Abs. 4 GWB enthaltenen Grundsatz der losweisen Vergabe ab. Hierfür gibt es wirtschaftliche und technische Gründe. Wirtschaftlich kann nur durch die Bündelung gesichert werden, dass der Zeit- und Kostenrahmen eingehalten wird. Darüber hinaus kann technisch durch diese Ausgestaltung das Know-how des bauausführenden Unternehmens frühzeitig in den Planungsprozess eingebracht werden, um entsprechende technische Optimierungen erzielen zu können. Die Interessen des Mittelstands werden durch die Zulassung von Bietergemeinschaften und Vorgaben zur Einbindung von Nachunternehmern geschützt, so dass die Stadt Lindau (Bodensee) nach Abwägung zu der Einschätzung gelangt ist, dass die Vorteile im speziellen Fall die Losbündelung rechtfertigen.

3.2 Teilnahmeberechtigung

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

3.3 Bewerbergemeinschaften

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

3.4 Eignung / Eignungsleihe / Unterauftragnehmer

Die Eignung ist für jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft gesondert nachzuweisen. Soweit in der europaweiten Vergabebekanntmachung bzw. nachfolgend nichts Abweichendes geregelt wird, sind daher alle Eignungsnachweise von jedem Mitglied einer Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Die geforderten Eignungsnachweise sind der europaweiten Vergabebekanntmachung 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.

Die Unternehmen, auf die sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung stützt, müssen die Eignung der europaweiten Vergabebekanntmachung 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.

3.5 Ablauf des Verfahrens

Das Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb wird in zwei Phasen durchgeführt:

Phase 1 – Teilnahmewettbewerb:

Interessierte Unternehmen sind in der derzeit stattfindenden Phase 1 zur Teilnahme am Teilnahmewettbewerb aufgefordert. Auf der Grundlage der europaweiten Vergabebekanntmachung sowie nachfolgend in Ziffer 4.2.3 dargestellten Kriterien werden mindestens drei bis maximal fünf Bewerber im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählt, die anschließend zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

Den Vergabeunterlagen ist bereits in der 1. Stufe als **Anlage 2** zum Bewerbermemorandum eine Zusammenstellung der Planunterlagen des Büros Hrycyk beigelegt. Diese Unterlagen dienen ausschließlich der allgemeinen Information über den bisherigen Planungsstand sowie die angedachte gestalterische und bauliche Ausrichtung des Betreuungsgebäudes. Sie entfalten weder Bindungswirkung noch legen sie die von den Bietern anzubietende Lösung fest. Maßgebliche Grundlage für die Angebotserstellung sind vielmehr die funktionale Leistungsbeschreibung sowie die weiteren Vergabeunterlagen, die den ausgewählten Bietern mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe zur Verfügung gestellt werden. Ziel des Vergabeverfahrens ist ausdrücklich die Erarbeitung und Optimierung der bisherigen Planungsansätze im Wettbewerb, um eine technisch, funktional, wirtschaftlich und nachhaltig optimierte Gesamtlösung zu erhalten.

Phase 2 – Angebots- und Verhandlungsphase:

Die Unterlagen zur Erstellung des Angebots werden allen zur Abgabe eines ersten Angebots aufgeforderten Teilnehmern zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Die zur Angebotsabgabe aufgeforderten Unternehmen erhalten mit Aufforderung zur Angebotsabgabe detaillierte Hinweise zu den Zuschlagskriterien und den damit verbundenen Erwartungen der Vergabestelle.

Die Angebots- und Verhandlungsphase erfolgt in mehreren Stufen.

Stufe 1: Erstes indikatives Angebot

Der Bieter hat ein erstes indikatives Angebot auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung einzureichen. Es ist geplant, die Bewerber Anfang **November 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 Bietern zugehen werden. Auf Grundlage dieser Unterlagen erarbeiten die Bieter ein erstes Angebot.

Die Vergabestelle wird die ersten indikativen Angebote auf Grundlage der vorgegebenen Zuschlagskriterien bewerten. Zur Bewertung des Angebotsteils wird die Vergabestelle eine fachkundige Bewertungskommission einbeziehen.

Auf Grundlage der Bewertung anhand der vorgegebenen Zuschlagskriterien wird ein Bieterranking erstellt.

Stufe 2: Verhandlungsphase

Die Vergabestelle behält sich vor, bereits nach Bewertung der ersten indikativen Angebote in Stufe 1 einzelne, schlechter platzierte Bieter zurückzustellen und nicht zu Verhandlungsgesprächen einzuladen. Die Vergabestelle wird mit den besser platzierten Bietern, erste Verhandlungsgespräche führen. Im Anschluss an die Verhandlungsgespräche wird die Vergabestelle die Bieter zur Überarbeitung und Ergänzung ihrer Angebote auffordern.

Die Angebote werden wiederum auf Grundlage der Zuschlagskriterien bewertet und eine Bieterreihenfolge erstellt.

Die Vergabestelle behält sich vor, ggf. weitere Verhandlungsrunden durchzuführen. Ziel ist es dabei insbesondere, ausreichenden vergaberechtlichen Wettbewerb unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes – der auch in § 97 Abs. 1 S. 2 GWB geregelt ist – herbeizuführen, ohne dass die Bieter in einem aufwändigen Angebotsprozess kosten- und zeitintensive Leistungen erbringen müssen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf wirtschaftlich werthaltige Planungsleistungen, die im Fall einer Absage von keiner Relevanz für die Auftragsvergabe wären.

Die Vergabestelle behält sich im weiteren Verlauf des Verhandlungsverfahrens vor, sukzessive weniger gut platzierte Bieter auf Grundlage einer Bewertung nach den Vorgaben der

Bewertungsmatrix auszuschneiden und nur mit einzelnen Bietern in weitere Verhandlungen zu treten sowie Endverhandlungen nur mit einem Bieter zu führen.

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

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

November 2026:	Aufforderung zur Angebotsabgabe
Mitte Dezember 2026:	Ende der Frist zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots
KW 4/2027:	Bewertungskommission
<u>anschließend:</u>	Bietergespräche/-verhandlungen sowie Aufforderung zur Angebotsüberarbeitung
Feb./März 2027:	Abschluss des Verhandlungsverfahrens
<u>31. März 2027:</u>	Zuschlagserteilung und 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 des ersten indikativen Angebots sowie der im weiteren Verlauf des Verhandlungsverfahrens abgeforderten Angebote und damit die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots erfolgt nach folgenden Kriterien:

Zuschlagskriterium	Maximalpunktzahl
A. Pauschalpreis	40 Punkte
B. Konzept zu Herangehensweise und Methodik sowie zu Leitideen der gestalterischen/baulichen Umsetzung für das Betreuungsgebäude in Holzmodulbauweise (Architektur/Funktionalität sowie Energie- und Nachhaltigkeitskonzept inkl. Darstellung Lebenszykluskosten)	35 Punkte
C. Personalkonzept	5 Punkte

Stadt Lindau (Bodensee)

Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für den Neubau des Betreuungsgebäudes in Holzmodulbauweise

Bewerbermemorandum

Seite 10 von 18 Seiten

D. Mittelstandskonzept	5 Punkte
E. Konzept zur termingetreuen Abwicklung	15 Punkte
Summe	100 Punkte

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 Teilnahmewettbewerb

4.1 Form und Frist der Teilnahmeanträge

Für die Abgabe des Teilnahmeantrags stellt die Vergabestelle das beigefügte Teilnahmeformular zur Verfügung. Alternativ ist der Nachweis der Eignung auch durch Eintragung im Präqualifikationsverzeichnis möglich, soweit dort Angaben zu den vorliegend geforderten Eignungsnachweisen hinterlegt sind, § 6b EU Abs. 1 Nr. 1 VOB/A. Nicht im Präqualifikationsverzeichnis hinterlegte Angaben sind gesondert unter Verwendung des Bewerbungsformulars nachzuweisen. Als vorläufigen Nachweis der Eignung akzeptiert die Vergabestelle auch eine Einheitliche Europäische Eigenerklärung, § 6b EU Abs. 1 VOB/A. Nicht ausreichend ist in der Einheitlichen Europäischen Eigenerklärung hingegen die Angabe, dass die festgelegten Eignungskriterien erfüllt werden („Globalvermerk“).

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 unter folgendem Link

<https://www.dtvp.de/Satellite/notice/CXP4YMZMVXW/documents>

bis spätestens

26. Oktober 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.

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 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 (**Anlage 1** zu diesem Bewerbermemorandum).

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

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

Wie aus der EU-Bekanntmachung ersichtlich, sind folgende Mindestreferenzen nachzuweisen:

- Angabe von mindestens drei Referenzen über die „**Schlüsselfertige Realisierung eines Hochbaus in Holz- oder Holzmodulbauweise**“ für einen **öffentlichen Auftraggeber** mit einem Investitionsvolumen (KG 300 und 400 nach DIN 276) von mindestens EUR 3 Mio. netto. Die Abnahme und Inbetriebnahme muss in den letzten fünf Jahren (frühestens 1. Januar 2021) und bis zum Ablauf der Teilnahmefrist stattgefunden haben.

Hinweis:

Die geforderten Mindestreferenzen sind von Bewerbergemeinschaften nur einmal vorzulegen.

- Angabe mindestens einer Referenz über erbrachte „**Generalplanungsleistungen in den Leistungsbildern „Gebäude und Innenräume“ (§ 34 HOAI), „Technische Ausrüstung“, Anlagengruppe 1 bis 6 und 8 (§ 55 HOAI) sowie „Tragwerksplanung“ (§ 51 HOAI) und „Freianlagen“ (§ 39 HOAI) in den Leistungsphasen 5 bis 8 (für Tragwerksplanung nur bis Leistungsphase 6) für einen Hochbau in Holz- oder Holzmodulbauweise**“ für einen **öffentlichen Auftraggeber** mit einem Investitionsvolumen (KG 300 bis 400 nach DIN 276) von mindestens EUR 3 Mio. netto. Die

Abnahme und Inbetriebnahme muss in den letzten fünf Jahren (frühestens 1. Januar 2021) und bis zum Ablauf der Teilnahmefrist stattgefunden haben.

Hinweis:

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 der Referenzen gem. der Bekanntmachung 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.

Damit eine vorgelegte Referenz im Rahmen der Auswahlentscheidung berücksichtigt werden kann, müssen kumulativ folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Die Referenz muss in der Referenztabelle im Teilnahmeformular (vgl. Seite 24 ff.) als priorisiert gekennzeichnet werden. Erfolgt, auch nach ggf. erfolgter Nachforderung, keine Priorisierung durch den Bewerber, so wird die Vergabestelle die Referenzen priorisieren und entsprechend in die Wertung einbeziehen.
2. Die als priorisiert gekennzeichnete Referenz muss die Mindestanforderungen an die Referenz erfüllen.

Je Bewerber werden lediglich die **drei** als priorisiert gekennzeichneten Referenzen für den Bereich „Schlüsselfertige Realisierung eines Hochbaus in Holz- oder Holzmodulbauweise“ sowie **eine** als priorisiert gekennzeichnete Referenz „Generalplanungsleistungen für ein Hochbau Holz- oder Holzmodulbauweise“ herangezogen. Insgesamt werden also maximal vier Referenzen bewertet.

Dabei werden diese Referenzen wie folgt bewertet:

Mindestreferenz „Schlüsselfertige Realisierung von einem Hochbau in Holz- oder Holzmodulbauweise“

- Bewertet wird die Art der Realisierung des Referenzvorhabens nach folgender Maßgabe:

Realisierung eines sonstigen öffentlichen Gebäudes:	1 Punkt
Realisierung eines eingeschossigen Betreuungs- oder Schulgebäudes:	2 Punkte
Realisierung eines mindestens zweigeschossigen Betreuungs- oder Schulgebäudes:	4 Punkte
- Bewertet wird das Investitionsvolumen in EUR netto (KG 300 und 400 nach DIN 276) nach folgender Maßgabe:

> EUR 4 Mio. bis EUR 5 Mio.:	1 Punkt
> EUR 5 Mio. bis EUR 6 Mio.:	2 Punkte
> EUR 6 Mio.:	3 Punkte
- Bewertet wird bei dieser Referenzleistung das Fertigstellungsdatum (Abnahme und Inbetriebnahme) nach folgender Maßgabe:

vor dem 1. Januar 2022:	1 Punkt
zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 30. Juni 2024:	2 Punkte
ab dem 1. Juli 2024:	3 Punkte

Mindestreferenz „Generalplanungsleistungen für einen Hochbau in Holz- oder Holzmodulbauweise“

- Bewertet wird die Art der Realisierung des Referenzvorhabens nach folgender Maßgabe:

Realisierung eines sonstigen öffentlichen Gebäudes:	1 Punkt
Realisierung eines eingeschossigen Betreuungs- oder Schulgebäudes:	2 Punkte
Realisierung eines mindestens zweigeschossigen Betreuungs- oder Schulgebäudes:	4 Punkte
- Bewertet wird das Investitionsvolumen in EUR netto (KG 300 und 400 nach DIN 276) nach folgender Maßgabe:

> EUR 4 Mio. bis EUR 5 Mio.:	1 Punkt
> EUR 5 Mio. bis EUR 6 Mio.:	2 Punkte
> EUR 6 Mio.:	3 Punkte
- Bewertet wird bei dieser Referenzleistung das Fertigstellungsdatum (Abnahme und Inbetriebnahme) nach folgender Maßgabe:

vor dem 1. Januar 2022:	1 Punkt
zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 30. Juni 2024:	2 Punkte
ab dem 1. Juli 2024:	3 Punkte

Im Rahmen der Auswahlentscheidung können maximal 40 Punkte (max. 10 Punkte je Mindestreferenz) erzielt werden.

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 Weitere Nachweise und Erklärungen

Bewerbergemeinschaften haben zudem eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben, in der

- die Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft plausibel dargestellt ist,
- der für die Durchführung des Verfahrens bevollmächtigte Vertreter bezeichnet ist,
- erklärt wird, dass der bevollmächtigte Vertreter die Bewerbergemeinschaft gegenüber der Vergabestelle rechtsverbindlich vertritt,
- erklärt wird, dass der bevollmächtigte Vertreter berechtigt ist, mit uneingeschränkter Wirkung für jedes Mitglied Zahlungen anzunehmen, und
- erklärt wird, dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

4.4 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 unter dem Betreff „**Vergabeverfahren schlüsselfertige Errichtung des Neubaus Betreuungsgebäude „Reutin“**“ per E-Mail bis zum **12. Oktober 2026** (Eingang) an

lindau-betreuungsgebaeude@menoldbezler.de

oder mittels Vergabepattform

<https://www.dtyp.de/Satellite/notice/CXP4YMZMVXW/documents>

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 oder die Fördermittel zur Realisierung des Projekts nicht bereitgestellt werden. Die Vergabestelle behält sich ferner vor, das Vergabeverfahren jederzeit aufzuheben, falls die für die Realisierung des Projekts erforderliche Baugenehmigung nicht oder nicht rechtzeitig erteilt wird. Im Falle der Beendigung des Verfahrens während des Teilnahmewettbewerbs sind Ansprüche gegen die Vergabestelle ausgeschlossen.

Bewerber, die ihre Bewerbungs- oder Angebotsunterlagen im Verlauf des Verfahrens ganz oder teilweise veröffentlichen oder Dritten ohne Zustimmung der Vergabestelle zugänglich machen, können vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

Für die Realisierung des Gesamtvorhabens ist ein Maximalbudget von EUR 8 Mio. brutto (KG 200 bis 700) vorgesehen. Die Kosten umfassen sämtliche Baunebenkosten, Unvorhergesehenes sowie Baupreissteigerungen bis zur vollständigen Fertigstellung der Leistung. Die Vergabestelle strebt ausdrücklich eine wirtschaftliche Lösung an, die dieses Budget möglichst deutlich unterschreitet. Sie behält sich vor, das Vergabeverfahren aufzuheben, sofern sich im Laufe des Verfahrens abzeichnet, dass wirtschaftliche Angebote innerhalb des vorgesehenen Budgets nicht erzielt werden können.

Gleiches gilt, soweit die für die Realisierung des Projekts erforderliche Haushaltsgenehmigung nicht oder nicht rechtzeitig erteilt wird. Die Zuschlagserteilung steht unter dem Vorbehalt der Erteilung der erforderlichen Haushaltsgenehmigung. Bis zur Zuschlagserteilung begründeten Verfahrenshandlungen, Wertungen oder Mitteilungen der Vergabestelle keinen Anspruch auf Zuschlagserteilung.

5.4 Kostenerstattung für die Teilnahme am Vergabeverfahren

Für das Bearbeiten und Erstellen des Angebots wird den Bietern eine pauschalierte Entschädigung gewährt. Nähere Einzelheiten enthalten die Unterlagen, welche den zur Angebotsabgabe ausgewählten Unternehmen mit Aufforderung zur Angebotsabgabe zugehen.

6 Vergabekammer

Für Nachprüfungsverfahren zuständige Stelle:

Vergabekammer Südbayern
bei der Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München
Fax: +49 89 2176-2914

7 Anlagen

- Teilnahmeformular (**Anlage 1**)
- Planunterlagen Büro Hrycyk (**Anlage 2**)