

**Vergabeverfahren  
„Leistungen eines Generalunternehmers  
für die Sanierung und Entwicklung der Lahnstraße 60, Frankfurt“**

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Nr. 1 der Vergabeunterlagen

**Verfahrensbrief**

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abschnitt A – Allgemeines .....   | 4  |
| 1. Angaben zum Auftraggeber .....   | 4  |
| 2. Gegenstand des Vergabeverfahrens .....   | 4  |
| 2.1 Hintergrund .....   | 4  |
| 2.2 Gegenstand des Vergabeverfahrens .....  | 5  |
| 3. Anwendung vergaberechtlicher Regelungen .....  | 5  |
| 4. Durchführung des Vergabeverfahrens und voraussichtlicher Zeitplan .....              | 5  |
| 4.1 Durchführung des Vergabeverfahrens .....  | 5  |
| 4.2 Teilnahmewettbewerb .....   | 6  |
| 4.3 Angebots- und ggf. Verhandlungsphase .....  | 6  |
| 4.4 Voraussichtlicher Zeitplan .....  | 7  |
| 5. Vergabeunterlagen .....  | 8  |
| 5.1 Übersicht über die Vergabeunterlagen .....  | 8  |
| 5.2 Prüfung der Vergabeunterlagen .....   | 8  |
| 5.3 Verwendung der Formblätter .....  | 9  |
| 6. Kommunikation .....  | 9  |
| 6.1 Fragen von Bewerbern/Bietern .....  | 9  |
| 6.2 Form für die Übermittlung von Teilnahmeanträgen und Angeboten .....                 | 9  |
| 6.3 Vertraulichkeit .....   | 9  |
| Abschnitt B – Ablauf und Bedingungen für den Teilnahmewettbewerb .....                  | 11 |
| 1. Einreichung des Teilnahmeantrags .....   | 11 |
| 1.1 Einzureichende Unterlagen .....   | 11 |
| 1.2 Frist für die Einreichung von Teilnahmeanträgen (Bewerbungsfrist) .....             | 11 |
| 2. Bewerbungsgemeinschaft und Beteiligung Dritter am Vergabeverfahren .....             | 12 |
| 2.1 Bewerbungsgemeinschaft .....  | 12 |
| 2.2 Unterauftragnehmer und Inanspruchnahme der Kapazitäten Dritter .....                | 12 |
| 2.2.1. Unterauftragnehmer .....   | 12 |
| 2.2.2. Eignungsleihe .....  | 13 |
| 3. Eignungsprüfung, Eignungskriterien .....   | 13 |
| 3.1 Formelle Prüfung der Teilnahmeanträge .....   | 13 |
| 3.2 Vorliegen von Ausschlussgründen .....   | 13 |
| 3.3 Prüfung der Eignung, insbesondere Eignungskriterien und Mindestanforderungen .....  | 14 |
| 3.3.1 Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung .....                                 | 14 |
| 3.3.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit .....                          | 14 |
| 3.3.3 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit .....                                | 15 |
| 4. Verfahren zur Begrenzung der Anzahl der Bewerber .....                               | 16 |
| Abschnitt C – Ablauf und Bedingungen für die Angebots- und ggf. Verhandlungsphase ..... | 17 |
| 1. Einreichung des Erstangebotes .....  | 17 |
| 1.1 Einzureichende Unterlagen .....   | 17 |
| 1.2 Frist für die Einreichung von Erstangeboten (Angebotsfrist) .....                   | 18 |
| 1.3 Zuschlags- und Bindefrist .....   | 18 |
| 1.4 Nebenangebote, mehrere Hauptangebote .....  | 18 |
| 2. Optionale Verfahrensschritte: Verhandlungen und endgültige Angebote .....            | 18 |
| 3. Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes, Zuschlagskriterien .....                | 19 |
| 3.1 Formelle Prüfung der Angebote .....   | 19 |
| 3.2 Preisprüfung .....  | 19 |
| 3.3 Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes anhand der Zuschlagskriterien .....     | 19 |
| 3.3.1 Wertungsmethode .....   | 19 |
| 3.3.2 Leistungsbezogene Zuschlagskriterien und deren Bewertung .....                    | 19 |
| 3.3.3 Preisbezogene Zuschlagskriterien und deren Bewertung .....                        | 22 |
| 4. Erteilung des Zuschlags .....  | 23 |
| Abschnitt D – Sonstiges .....   | 24 |

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Allgemeine Geschäftsbedingungen von Bietern ..... | 24 |
| 2. | Verfahrens- und Vertragssprache.....              | 24 |
| 3. | Entschädigung .....                               | 24 |
| 4. | Aufhebung des Vergabeverfahrens .....             | 24 |
| 5. | Datenschutz .....                                 | 24 |

## Vorbemerkung

Die Festlegungen in diesem Verfahrensbrief für das Vergabeverfahren „Leistungen eines Generalunternehmers für Sanierung und Entwicklung der Lahnstraße 60, Frankfurt“ („**Vergabeverfahren**“) ergänzen die Bekanntmachung und gelten übergreifend für sämtliche Vergabeunterlagen sowohl für die Phase des Teilnahmewettbewerbs (hierzu Abschnitt B.) als auch für die Angebots- und Verhandlungsphase (hierzu Abschnitt C.).

Nachfolgend sind mit „**Bewerber**“ (Bezeichnung der Unternehmen, die sich am Teilnahmewettbewerb beteiligen) sowohl einzelne Unternehmen als auch Bewerbungsgemeinschaften und mit „**Bieter**“ (Bezeichnung der Unternehmen, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden) sowohl einzelne Bieter als auch Bietergemeinschaften gemeint, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

## Abschnitt A – Allgemeines

### 1. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber und als solcher im gesamten Vergabeverfahren bezeichnet ist die

EVP III LuxCo 4 S.à.r.l.  
2 Boulevard de la Foire  
1528 LUXEMBOURG

Für die Organisation und Durchführung der Ausschreibung bedient sich der Auftraggeber einer Konzerngesellschaft, nämlich der

omniLiv GmbH  
Bockenheimer Landstraße 31  
60325 Frankfurt am Main

Entsprechend den Vorgaben des Vergaberechts werden die wesentlichen Entscheidungen in diesem Verfahren vom Auftraggeber selbst getroffen.

### 2. Gegenstand des Vergabeverfahrens

#### 2.1 Hintergrund

Der EVP III LuxCo 4 S.à.r.l. („**Auftraggeber**“) ist ein von PGIM Real Estate gemanagte Fonds. Er beabsichtigt die Sanierung und Entwicklung des Büro- und Verwaltungsgebäudes in der Lahnstraße 60, 60326 Frankfurt am Main zu einem Wohnkomplex. Dabei sollen in dem Gebäude 269 Mikroappartements und 153 Wohnappartements für Studenten und sog. Young Professionals realisiert werden („**Bauvorhaben**“ oder „**Projekt**“).

Zur Finanzierung des Bauvorhabens nimmt der Auftraggeber Zuwendungen nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) in Anspruch.

Der Auftraggeber wird dabei auf operativer Ebene von der omniLiv GmbH, einer seiner Konzerngesellschaften, unterstützt. Die omniLiv GmbH ist in Deutschland als operativer Dienstleister für PGIM Real Estate im Bereich Modern Living tätig. Der Fokus liegt auf großen Projektentwicklungen, insbesondere der Umwandlung von Büroflächen in

Wohnnutzung ab einer Größenordnung von rund 7.000 m<sup>2</sup>. Auftraggeber ist und Vertragspartner wird der von PGIM Real Estate gemanagte Fonds EVP III LuxCo 4 S.à.r.l. Diese Struktur verbindet damit die operative Projektentwicklung durch omniLiv GmbH mit der institutionellen und finanziellen Basis eines professionell verwalteten Immobilienfonds.

Für Verkäufer und Projektpartner entsteht so eine klare und belastbare Struktur: Die omniLiv GmbH als Ansprechpartner vor Ort, PGIM Real Estate bzw. der Fonds als wirtschaftlicher Hintergrund.

## **2.2 Gegenstand des Vergabeverfahrens**

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Vergabe eines Generalunternehmervertrages über die zur schlüsselfertigen Umsetzung des Bauvorhabens erforderlichen Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen.

Einzelheiten ergeben sich aus der Projektbeschreibung (Nr. 6 der Vergabeunterlagen).

Mit dem Vergabeverfahren soll ein fachkundiger und leistungsfähiger (geeigneter) Auftragnehmer ausgewählt werden, der die verfahrensgegenständlichen Planungs- und Bauleistungen wirtschaftlich, ordnungsgemäß und termingerecht erbringt.

Der Auftraggeber weist darauf hin, dass bereits Planungsleistungen durch Dritte auf der Grundlage separater Planungsverträge im Bereich Vorplanung/Entwurfsplanung/Genehmigungsplanung erbracht wurden. Die insoweit vorhandenen Planungsleistungen sind für die Ausführung der weiteren Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen maßgeblich. Dem Generalunternehmer obliegt insbesondere die Ausführungsplanung.

## **3. Anwendung vergaberechtlicher Regelungen**

Der Auftraggeber unterliegt keiner gesetzlichen Verpflichtung zur Anwendung des europäischen Vergaberechts. Er ist kein öffentlicher Auftraggeber im Sinne von § 99 GWB.

Die Anwendung vergaberechtlicher Regelungen erfolgt ausschließlich auf der Grundlage zuwendungsrechtlicher Vorgaben. Dabei geht der Auftraggeber über die zuwendungsrechtlichen Vorgaben hinaus und wendet freiwillig die Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A, Abschnitt 2 Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24/EU (VOB/A – EU) an, um ein Höchstmaß an Transparenz, Gleichbehandlung und Wettbewerb zu gewährleisten.

## **4. Durchführung des Vergabeverfahrens und voraussichtlicher Zeitplan**

### **4.1 Durchführung des Vergabeverfahrens**

Die verfahrensgegenständlichen Leistungen werden im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 3 EU Nr. 3, § 3b EU Abs. 3 VOB/A vergeben.

Der Auftraggeber behält sich eine Modifizierung des nachstehend skizzierten Verfahrensgangs vor. Änderungen werden den Bewerbern/Bietern stets rechtzeitig und transparent mitgeteilt.

## 4.2 Teilnahmewettbewerb

Mit Veröffentlichung der Bekanntmachung fordert der Auftraggeber gemäß § 3b EU Abs. 3 Nr. 1 VOB/A eine unbeschränkte Anzahl an Unternehmen zur Abgabe eines Teilnahmeantrags auf. Die Vergabeunterlagen stehen interessierten Unternehmen ab diesem Zeitpunkt über den in der Bekanntmachung angegebenen Link auf der Vergabeplattform zur Verfügung.

Bewerber können sich an dem Vergabeverfahren beteiligen, indem sie einen Teilnahmeantrag nach Maßgabe der Bedingungen für den Teilnahmewettbewerb (hierzu Abschnitt B) einreichen. Nach Ablauf der Frist zur Einreichung von Teilnahmeanträgen prüft der Auftraggeber die Teilnahmeanträge in Bezug auf die formellen Anforderungen, d.h. Frist, Form, Vollständigkeit und Plausibilität. Sofern die formellen Anforderungen an die Teilnahmeanträge erfüllt sind, prüft der Auftraggeber gemäß § 16d EU Abs. 5 i.Vm. § 16b EU Abs. 1 VOB/A, ob Ausschlussgründe erfüllt sind. Er prüft und bewertet anhand der festgelegten Eignungskriterien die Eignung der Bewerber. Der Auftraggeber nimmt auf dieser Grundlage nach Maßgabe von § 3b EU Abs. 3 Nr. 3 VOB/A eine Begrenzung der Bewerber vor, die zur Abgabe von Angeboten aufgefordert werden.

Der Auftraggeber beabsichtigt, höchstens fünf als geeignet anzusehende Bewerber auszuwählen, die zur Abgabe von Angeboten aufgefordert werden.

## 4.3 Angebots- und ggf. Verhandlungsphase

Der Auftraggeber fordert mit gesondertem Schreiben die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerber erstmalig zur Abgabe eines Angebotes („**Erstangebot**“) auf und leitet damit die Angebots- und ggf. Verhandlungsphase ein (hierzu **Abschnitt C**). Er stellt den Unternehmen zu diesem Zeitpunkt die zur Erstellung des Erstangebotes erforderlichen Unterlagen (insbesondere Plan- und Bestandsunterlagen sowie den Vertrag) zur Verfügung.

Der Auftraggeber behält sich vor, Verhandlungen über die Erstangebote zu führen. Er behält sich dabei gemäß § 3b EU Abs. 3 Nr. 7 VOB/A ebenfalls vor, den Zuschlag auf Grundlage der Erstangebote zu vergeben.

Sofern Verhandlungen stattfinden, ist es das Ziel, die Angebote inhaltlich zu verbessern. Dabei darf über den gesamten Angebotsinhalt verhandelt werden mit Ausnahme der vom Auftraggeber in den Vergabeunterlagen festgelegten Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien, § 3b EU Abs. 3 Nr. 5 VOB/A.

Der Auftraggeber schreibt nach Abschluss der ggf. stattfindenden Verhandlungen erforderlichenfalls die Vergabeunterlagen anhand der Ergebnisse aus den Verhandlungen fort. Auf dieser Grundlage fordert der Auftraggeber die Bieter entweder zur Abgabe eines Folgeangebots und erneuten Verhandlungen auf, insbesondere wenn er feststellt, dass weitere Verhandlungen zur Verbesserung der Angebote und zur Fortschreibung der Vergabeunterlagen erforderlich sind. Oder der Auftraggeber informiert die Bieter gemäß § 3b EU Abs. 3 Nr. 10 VOB/A über den Abschluss der Verhandlungen und fordert zur Abgabe endgültiger Angebote auf.

Auf Grundlage der endgültigen Angebote ermittelt der Auftraggeber anhand der festgelegte Zuschlagskriterien das wirtschaftlichste Angebot, auf das der Zuschlag erteilt wird.

#### 4.4 Voraussichtlicher Zeitplan

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens ist folgender, vorläufiger und unverbindlicher Zeitplan vorgesehen:

| Datum                      | Verfahrensschritt   |
|----------------------------|---|
| <b>Bekanntmachung</b>      |   |
| 16.06.2026                 | Absendung der Bekanntmachung  |
| <b>Teilnahmewettbewerb</b> |   |
| 08.07.2026                 | Frist für die Bewerberfragen  |
| 17.07.2026, 12:00 Uhr      | Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge  |
| <b>Angebotsphase</b>       |   |
| 24.07.2026                 | Aufforderung zur Abgabe der Erstangebote  |
| 18.08.2026                 | Frist für Bieterfragen  |
| 25.08.2026, 12:00 Uhr      | Frist für den Eingang der Erstangebote  |
| 31.08. – 04.09.2026        | Verhandlungstermine<br><b>Hinweis:</b> Der Auftraggeber behält sich vor, den Zuschlag auf Grundlage der Erstangebote zu erteilen (§ 3b EU Abs. 3 Nr. 7 VOB/A) |
| 11.09.2026                 | Aufforderung zur Abgabe endgültiger Angebote  |
| 18.09.2026                 | Frist für Bieterfragen  |
| 25.09.2026, 12:00 Uhr      | Frist für den Eingang der finalen Angebote  |
| 05.10.2026                 | Voraussichtliche Erteilung des Zuschlags  |

Der Zeitplan dient der Orientierung und besseren Planung und unterliegt dem Vorbehalt der auftraggeberseitigen Anpassung. Sämtliche Daten dieses Terminplans sind indikativ. Terminänderungen, Fristverlängerungen und weitere Verfahrensschritte werden den Bewerbern/Bietern rechtzeitig und transparent mitgeteilt.

## 5. Vergabeunterlagen

### 5.1 Übersicht über die Vergabeunterlagen

Mit Veröffentlichung der Bekanntmachung werden den Unternehmen gemäß § 12a EU Abs. 1 Nr. 1 VOB/A folgende Vergabe- und Vertragsunterlagen über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt:

| Nr. | Bezeichnung der Vergabeunterlage                                  | Hinweis            |
|-----|---|--------------------|
| 1   | Verfahrensbrief   |                    |
| 2   | Angaben und Erklärungen zum Nachweis der Eignung                  | Formblatt          |
| 3   | Erklärung zur Bergwerksgemeinschaft                               | Formblatt          |
| 4   | Verpflichtungserklärung für den Einsatz eines Unterauftragnehmers | Formblatt          |
| 5   | Verpflichtungserklärung zur Eignungsleihe                         | Formblatt          |
| 6   | Projektbeschreibung   | Anlage zum Vertrag |

Für die Erstellung der Erstangebote werden den Bietern bei Einleitung der Angebots- und Verhandlungsphase voraussichtlich die folgenden Vergabe- und Vertragsunterlagen zur Verfügung gestellt:

| Nr. | Bezeichnung der Vergabeunterlage  | Hinweis            |
|-----|-----------------------------------|--------------------|
| 7   | Angebotsschreiben                 | Formblatt          |
| 8   | Vertrag                           |                    |
| 9   | Funktionale Leistungsbeschreibung | Anlage zum Vertrag |
| 10  | Zusätzliche Vertragsbedingungen   | Anlage zum Vertrag |
| 11  | Besonderen Vertragsbedingungen    | Anlage zum Vertrag |
| 12  | Vereinbarung Eintrittsrecht Bank  | Anlage zum Vertrag |

### 5.2 Prüfung der Vergabeunterlagen

Die Bewerber/Bieter sind verpflichtet, die Vergabeunterlagen nach deren Erhalt zu prüfen. Der Auftraggeber ist unverzüglich auf etwaige Unklarheiten, Lücken, Widersprüche oder Fehler in der Bekanntmachung sowie in den zur Verfügung gestellten Vergabeunterlagen hinzuweisen, soweit dies für die Erstellung von Teilnahmeanträgen oder Angeboten relevant ist.

Der Auftraggeber behält sich die Vervollständigung und Konkretisierung der an die Bewerber/Bieter übersandten Unterlagen in jedem Stadium des Verfahrens vor, insbesondere aufgrund von Bewerber /Bieterseite erfolgter Hinweise.



### 5.3 Verwendung der Formblätter

Die Bewerber/Bieter sind verpflichtet, ihren Teilnahmeantrag/ihr Angebot auf Grundlage der in Ziffer 5.1 genannten Unterlagen zu erstellen. Werden Vergabeunterlagen im Laufe des Vergabeverfahrens überarbeitet und ergänzt, wird die jeweils aktuelle Version des betreffenden Dokumentes unter Angabe der Version und des Datums der Bearbeitung über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt. Für die Erstellung von Teilnahmeanträgen/Angeboten ist die jeweils aktuelle Fassung der Dokumente bei der Erstellung zugrunde zu legen.

Die den Bewerbern/Bietern im Verlauf des Vergabeverfahrens erteilten weiteren Informationen (Antworten des Auftraggebers auf Bewerber-/Bieterfragen, sonstige Hinweise) sind ebenso bei der Erstellung des Teilnahmeantrags und des Angebots zugrunde zu legen.

Änderungen an den vorgedruckten Inhalten der Formblätter sind unzulässig und führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Weitere als die geforderten Unterlagen und Nachweise sind nicht einzureichen.

## 6. Kommunikation

### 6.1 Fragen von Bewerbern/Bietern

Fragen von Bewerbern/Bietern sind ausschließlich über die **Nachrichtenfunktion der Vergabeplattform** an die Kontaktstelle des Auftraggebers, nämlich

omniLiv GmbH  
Bockenheimer Landstraße 31  
60325 Frankfurt am Main

zu richten. Die Kommunikation per Telefon, Telefax und E-Mail ist grundsätzlich ausgeschlossen.

### 6.2 Form für die Übermittlung von Teilnahmeanträgen und Angeboten

Die als Teilnahmeantrag/Angebot einzureichenden Unterlagen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, gemäß § 11 EU Abs. 4 VOB/A i.V.m. § 126b BGB in Textform zu übermitteln. Das heißt, die verbindlichen Erklärungen im Teilnahmeantrag/Angebot müssen dabei durch Nennung des Namens des Erklärenden ersichtlich sein.

Die einzureichenden Unterlagen sowie die geforderten erforderlichen Nachweise sind als WORD- oder PDF-Datei über die **Uploadfunktion der Vergabeplattform** einzureichen.

Weitere Formen der Einreichung wie z.B. per Post, E-Mail oder per Telefax sind nicht vorgesehen und gelten nicht als form- und fristwährend.

### 6.3 Vertraulichkeit

Die Vergabeunterlagen und alle Informationen, die vom Auftraggeber im Rahmen des Vergabeverfahrens zur Verfügung gestellt werden, sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte – mit Ausnahme von Unterauftragnehmern und Beratern – ist nicht gestattet. Die Bewerber/Bieter sind verpflichtet, die von ihnen eingeschalteten

Nachunternehmer und Berater ebenfalls zur Beachtung des Vertraulichkeitsgebots zu verpflichten.

Beabsichtigt ein Bewerber/Bieter, sich an dem Verfahren nicht weiter zu beteiligen, ist dieser verpflichtet, den Auftraggeber darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die erhaltenen Unterlagen zu vernichten oder dem Auftraggeber zurückzugeben. Die Vernichtung der Unterlagen ist auf Verlangen zu bestätigen.

Ohne Zustimmung wird der Auftraggeber die von den Bewerbern/Bietern übergebenen Angebote, Konzepte, Unterlagen und Informationen nicht an Wettbewerber weitergeben oder in anderer Weise öffentlich zugänglich machen. Der Geheimwettbewerb zwischen den Bewerbern/Bietern wird gewahrt.

Der Auftraggeber erwartet von den Bewerbern/Bietern, dass sie ihre Angebote, Konzepte etc. ebenfalls nicht mit Wettbewerbern erörtern oder in anderer Weise gegen das Vertraulichkeitsgebot verstoßen. Verstöße können als wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweise gewertet werden und zum Ausschluss aus dem weiteren Verfahren führen. Zur Bekämpfung von Wettbewerbsbeschränkungen hat der Bewerber/Bieter auf Verlangen Auskünfte darüber zu geben, ob und auf welche Art er wirtschaftlich und rechtlich mit Unternehmen verbunden ist

## Abschnitt B – Ablauf und Bedingungen für den Teilnahmewettbewerb

Für den Ablauf des Teilnahmewettbewerbs sowie für die Eignungskriterien geltend die nachfolgenden Festlegungen

### 1. Einreichung des Teilnahmeantrags

#### 1.1 Einzureichende Unterlagen

Als Teilnahmeantrag sind von dem Bewerber die folgenden Vergabeunterlagen einzureichen:

| Nr. | Bezeichnung der Vergabeunterlage                                  | Hinweis   |
|-----|---|---|
| 2   | Angaben und Erklärungen zum Nachweis der Eignung                  | Formblatt<br>Einzureichen von<br>– jedem Bewerber<br>– jedem Mitglied einer Bewerbergemeinschaft, sofern eine gebildet wird |
| 3   | Erklärung zur Bewerbergemeinschaft                                | Formblatt<br>Einzureichen von<br>– der Bewerbergemeinschaft, sofern eine gebildet wird                                      |
| 4   | Verpflichtungserklärung für den Einsatz eines Unterauftragnehmers | Formblatt<br>Einzureichen von<br>– dem Unterauftragnehmer, sofern dieser vorgesehen ist                                     |
| 5   | Verpflichtungserklärung zur Eignungsleihe                         | Formblatt<br>Einzureichen von<br>– dem Unternehmen, dessen Eignung in Anspruch genommen wird                                |

Die zur Verfügung gestellten Formblätter sind zu verwenden und an den dafür vorgesehenen Stellen auszufüllen. Soweit erforderlich können die Bearbeitungsfelder durch Ausfüllen auch erweitert werden.

Änderungen an den vorgedruckten Inhalten der Formblätter sind unzulässig. Weitere als die geforderten Unterlagen und Nachweise sind nicht einzureichen.

#### 1.2 Frist für die Einreichung von Teilnahmeanträgen (Bewerbungsfrist)

Die Frist zur Einreichung des Teilnahmeantrags endet am

**17.07.2026, 12:00 Uhr.**

Teilnahmeanträge, die nach Ablauf der vorgenannten Frist eingehen, sind gemäß § 16d EU Abs. 5 i.V.m. § 16 EU Nr. 1 VOB/A von der Wertung auszuschließen. Für die Form der Einreichung des Teilnahmeantrags siehe Abschnitt A, Ziffer 6.2.

## **2. Bewerbergemeinschaft und Beteiligung Dritter am Vergabeverfahren**

### **2.1 Bewerbergemeinschaft**

Eine Bewerbergemeinschaft weist ihre Eignung als solche nach. Sofern eine Teilnahme als Bewerbergemeinschaft beabsichtigt ist, muss

- (1) jedes an der Bewerbergemeinschaft beteiligte Unternehmen die Angaben und Erklärungen zum Nachweis der Eignung (Nr. 2 der Vergabeunterlagen)

**und**

- (2) die Bewerbergemeinschaft gemeinsam die Erklärung zur Bewerbergemeinschaft (Nr. 3 der Vergabeunterlagen)

einreichen. Die Bewerbergemeinschaft hat dabei insbesondere zu erklären, dass die Mitglieder im Fall der Zuschlagserteilung gegenüber dem Auftraggeber Gesamtschuldner haften.

Der Auftraggeber weist darauf hin, dass Änderungen in der Zusammensetzung der Bewerbergemeinschaft nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs nach Maßgabe der Rechtsprechung nur eingeschränkt zulässig sind.

### **2.2 Unterauftragnehmer und Inanspruchnahme der Kapazitäten Dritter**

In Bezug auf die Inanspruchnahme der Kapazitäten Dritter wird zwischen dem Einsatz eines Unterauftragnehmers und der Eignungsleihe unterschieden.

#### **2.2.1. Unterauftragnehmer**

Unterauftragnehmer ist, wer als Unternehmen gegenüber dem Auftraggeber geforderte und originär vom Auftragnehmer geschuldete (Teil-) Leistungen erbringt und dabei in einem Vertragsverhältnis zum Auftragnehmer, nicht aber zum Auftraggeber steht.

Beabsichtigt der Bewerber den Einsatz eines Unterauftragnehmers, so muss

- (1) der Bewerber in den Angaben und Erklärungen zum Nachweis der Eignung (Nr. 2 der Vergabeunterlagen) diese Absicht mitteilen

**und**

- (2) spätestens mit dem endgültigen Angebot die Verpflichtungserklärung für den Einsatz eines Unterauftragnehmers (Nr. 4 der Vergabeunterlagen)

einreichen.

### 2.2.2. Eignungsleihe

Beabsichtigt der Bewerber nach Maßgabe von 6d EU VOB/A, sich auf die Eignung eines anderen Unternehmens zu berufen (Eignungsleihe), so muss

- (1) der Bewerber das eignungsleihende Unternehmen in den Angaben und Erklärungen zum Nachweis der Eignung (Nr. 2 der Vergabeunterlagen) benennen

**und**

- (2) die von dem Unternehmen ausgefüllte Verpflichtungserklärung zur Eignungsleihe (Nr. 5 der Vergabeunterlagen) einreichen, in dem das Unternehmen die erforderlichen Angaben zur Eignung macht (z.B. Angaben zu Referenzen, zum Umsatz usw.).

Beruft sich der Bewerber auf die berufliche Befähigung oder die berufliche Erfahrung des eignungsleihenden Unternehmens, muss das Unternehmen gemäß § 6d EU Abs. 1 Satz 3 VOB/A die Leistungen ausführen, für die diese Kapazitäten benötigt werden.

## 3. Eignungsprüfung, Eignungskriterien

Der Auftraggeber prüft die Eignung der Bewerber anhand der eingereichten Unterlagen (siehe Abschnitt B, Ziffer 1.1) nach folgenden Maßgaben.

### 3.1 Formelle Prüfung der Teilnahmeanträge

Die Teilnahmeanträge werden zunächst formal auf Vollständigkeit, fristgerechten Eingang und fachliche Richtigkeit geprüft, § 16d EU Abs. 5 i.V.m. § 16b EU VOB/A. Der Auftraggeber prüft dabei insbesondere, ob Teilnahmeanträge gemäß § 16d EU Abs. 5 i.V.m. § 16 EU VOB/A auszuschließen sind.

### 3.2 Vorliegen von Ausschlussgründen

Der Auftraggeber prüft gemäß § 16d EU Abs. 5 i.V.m. § 16b EU Abs. 1 VOB/A für den Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft, ob zwingende Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 1 und 4 VOB/A, § 123 Abs. 1 und 3 GWB oder fakultative Ausschlussgründe nach § 6e EU Abs. 6 VOB/A, § 124 GWB vorliegen. Sofern Ausschlussgründe vorliegen, prüft der Auftraggeber weiter, ob gemäß § 6f EU VOB/A, § 125 GWB wirksame Selbstreinigungsmaßnahmen getroffen wurden. Die Ausschlussgründe nach § 123 GWB und § 124 GWB finden zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens Anwendung.

Zum Nachweis der Nichterfüllung des Ausschlussgrundes nach § 6e EU Abs. 4 VOB/A, § 123 Abs. 4 GWB hat der Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft folgende Nachweise vorzulegen:

- (1) Unbedenklichkeitsbescheinigung der tariflichen Sozialkassen (z.B. Soka-Bau, Zusatzversorgungskasse VVaG) oder eine Eigenerklärung, dass das Unternehmen nicht beitragspflichtig ist
- (2) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes oder Bescheinigung in Steuersachen oder Eigenerklärung, dass das Finanzamt keine derartige Bescheinigung ausstellt

- (3) Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG, soweit von dem Unternehmen Bauleistungen i.S.d. § 48 Abs. 1 EStG erbracht werden
- (4) Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft des für das Unternehmen zuständigen Versicherungsträgers

Der Auftraggeber prüft weiterhin, ob Bieter und Bietergemeinschaften einen Bezug zu Russland im Sinne der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, aufweisen.

### 3.3 Prüfung der Eignung, insbesondere Eignungskriterien und Mindestanforderungen

Sodann prüft der Auftraggeber gemäß § 16d EU Abs. 5 i.V.m. § 16b EU Abs. 1 VOB/A, ob die in der Bekanntmachung und nachfolgend festgelegten Eignungskriterien und insbesondere die Mindestanforderungen an die Eignung erfüllt sind.

Vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden Teilnahmeanträge, die die festgelegten Eignungskriterien und deren Mindestanforderungen nicht erfüllen.

#### 3.3.1 Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung

Der Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 1 VOB/A einen aktuellen Auszug aus dem Handels- oder Berufsregister vorzulegen. Der Auszug ist aktuell, wenn er nicht älter ist als sechs Monate, gerechnet ab dem Ende der Bewerbungsfrist (Abschnitt B, Ziffer 1.2).

#### 3.3.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Die folgenden Erklärungen und Nachweise sind von jedem Bewerber und jeder Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Im Falle einer Eignungsleihe sind die geforderten Erklärungen und Nachweise vom Eignungsgeber gesondert vorzulegen.

- (1) Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 2 Satz 1 lit. a) VOB/A den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Im Fall der Bewerbergemeinschaft muss mindestens ein Mitglied über die Betriebshaftpflichtversicherung mit den nachfolgenden Mindestanforderungen verfügen.

Es ist die Versicherungsbestätigung eines Versicherungsgebers oder Versicherungsmaklers in Kopie vorzulegen. Die Betriebshaftpflichtversicherung muss eine Deckungssumme von mindestens EUR 10.000.000,00 für Personenschäden und EUR 10.000.000,00 für Sach- und Vermögensschäden aufweisen **und** jährlich zweifach zur Verfügung stehen (**Mindestanforderung**). Alternativ kann eine unwiderrufliche Deckungszusage eines **Versicherungsgebers** vorgelegt werden, die bescheinigt, dass im Fall der Zuschlagserteilung eine Versicherung mit den genannten Mindestsummen und der genannten Maximierung abgeschlossen werden wird. Der Nachweis darf nicht älter sein als sechs Monate, gerechnet ab dem Ende der Bewerbungsfrist nach Abschnitt B, Ziffer 1.2 (**Mindestanforderung**).

- (2) Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 2 Satz 1 lit. c) VOB/A den Gesamtumsatz in den letzten drei Geschäftsjahren (2025,

2024, 2023) nachzuweisen. Der Gesamtumsatz muss mindestens EUR 70.000.000,00 pro Geschäftsjahr betragen (**Mindestanforderung**). Für Unternehmen, die weniger als drei Jahre bestehen, sind die Erklärungen jeweils nur bezogen auf die bislang abgeschlossenen Geschäftsjahre abzugeben.

### 3.3.3 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Die folgenden Erklärungen und Nachweise sind von jedem Bewerber und jeder Bewerbergemeinschaft vorzulegen. Im Falle einer Eignungsleihe sind die geforderten Erklärungen und Nachweise vom Eignungsgeber gesondert vorzulegen.

- (1) Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 3 lit. a) VOB/A drei Referenzen anzugeben (**Mindestanforderung**). Die Referenzen müssen hinsichtlich Art, Umfang sowie Komplexität des Vorhabens vergleichbar sein und deshalb die folgenden **Mindestanforderungen** erfüllen.
  - a. Mindestens eine der Referenzen muss folgende **Mindestanforderungen** kumulativ erfüllen:
    - Planungs- und Bauleistungen für den Neubau oder die Sanierung eines Gebäudes zur Wohnnutzung mit mindestens 60 Wohneinheiten
    - Projektvolumen i.H.v. mindestens EUR 10.000.000,00 (netto)
    - nicht älter als zehn Jahre, d.h. die Leistungen müssen im Zeitraum der letzten zehn Jahre, gerechnet ab dem Ende der Bewerbungsfrist (Abschnitt B, Ziffer 1.2), erbracht worden sein.
  - b. Mindestens eine der Referenzen muss folgende **Mindestanforderungen** kumulativ erfüllen
    - Planungs- und Bauleistungen für den Neubau oder die Sanierung eines Gebäudes zur Wohnnutzung
    - Umsetzung der baulichen Anforderungen zur Zertifizierung des Gebäudes nach DGNB, KfW 55-Standard, LEED oder QNG
    - Projektvolumen i.H.v. mindestens EUR 5.000.000,00 (netto)
    - nicht älter als zehn Jahre, d.h. die Leistungen müssen im Zeitraum der letzten zehn Jahre, gerechnet ab dem Ende der Bewerbungsfrist (Abschnitt B, Ziffer 1.2), erbracht worden sein
- (2) Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 3 lit. g) VOB/A die Anzahl der durchschnittlichen jährlichen Beschäftigten in den letzten drei Geschäftsjahren (2025, 2024, 2023) anzugeben. Dabei muss der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft durchschnittlich über mindestens 50 festangestellte Mitarbeiter (Vollzeitkräfte) pro Jahr verfügen (**Mindestanforderung**).
- (3) Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 3 lit. i) VOB/A anzugeben, welche Teile des Auftrags an (eignungsleihende) Unterauftragnehmer vergeben werden sollen.

#### **4. Verfahren zur Begrenzung der Anzahl der Bewerber**

Der Auftraggeber hat sich entschlossen, die Zahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden sollen, nach Maßgabe von § 3b EU Abs. 3 Nr. 3 VOB/A auf höchstens fünf zu begrenzen.

Hierzu prüft der Auftraggeber in einem ersten Schritt, ob die unter Abschnitt B., Ziffer 3.3.3 genannten Mindestanforderungen erfüllt sind. In einem zweiten Schritt bewertet der Auftraggeber die Vergleichbarkeit der eingereichten Referenzen, die die Mindestanforderungen erfüllen, mit dem Auftragsgegenstand. D.h. der Auftraggeber bewertet, welche Referenzen mit den hier zu vergebenden Leistungen am meisten vergleichbar sind und welcher Bewerber gegenüber anderen Bewerbern über ein „Mehr an Eignung“ an Eignung verfügt. Wesentliche Kriterien für die Bewertung sind, ob ein Bewerber über besser vergleichbare, d.h. nach der Aufgabenstellung (Art, Umfang, Komplexität) näher an dem zu vergebenden Auftrag liegende Referenzen verfügt, sowie die Anzahl solcher – über die Mindestanzahl von drei hinausgehend – eingereichten Referenzen.



## Abschnitt C – Ablauf und Bedingungen für die Angebots- und ggf. Verhandlungsphase

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs werden die ausgewählten Bewerber (Bieter) benachrichtigt und zur Abgabe eines verbindlichen Erstangebotes aufgefordert (Aufforderung zur Angebotsabgabe).

Für den Ablauf der Angebots- und ggf. Verhandlungsphase geltend die nachfolgenden Festlegungen.

### 1. Einreichung des Erstangebotes

#### 1.1 Einzureichende Unterlagen

Als Erstangebot sind, vorbehaltlich der Aufforderung zur Abgabe von Erstangeboten, von dem Bieter oder der Bietergemeinschaft die folgenden Vergabeunterlagen einzureichen:

| Nr. | Bezeichnung der Vergabe- oder Vertragsunterlage                   | Hinweis  |
|-----|---|--|
| 4   | Verpflichtungserklärung für den Einsatz eines Unterauftragnehmers | Formblatt<br>Nur einzureichen, sofern nicht bereits mit dem Teilhmeantrag eingereicht und keine Eignungsleihe in Anspruch genommen wird            |
| 7   | Angebotsformblatt   | Formblatt  |
|     | Bauablaufplan   | Vom Bieter zu erstellen. Der Bauablaufplan ist als Excel-, MPP- oder PDF-Datei einzureichen.<br>Anlage zum Vertrag                                 |
|     | Planungsterminplan  | Vom Bieter zu erstellen. Der Planungsterminplan ist als Excel-, MPP- oder PDF-Datei einzureichen.<br>Anlage zum Vertrag                            |
|     | Konzept zur Herangehensweise und Baustellenlogistik               | Vom Bieter zu erstellen. Das Konzept darf einen Umfang von <b>fünf Seiten</b> (DIN A4, Schriftgröße 11) nicht überschreiten.<br>Anlage zum Vertrag |
|     | Personalkonzept   | Vom Bieter zu erstellen. Das Konzept darf einen Umfang von <b>fünf Seiten</b> (DIN A4, Schriftgröße 11) nicht überschreiten.<br>Anlage zum Vertrag |

Die zur Verfügung gestellten Formblätter sind zu verwenden und an den dafür vorgesehenen Stellen auszufüllen. Soweit erforderlich können die Bearbeitungsfelder durch Ausfüllen auch erweitert werden.

Änderungen an den vorgedruckten Inhalten der Formblätter sind unzulässig. Weitere als die geforderten Unterlagen und Nachweise sind nicht einzureichen.

## **1.2 Frist für die Einreichung von Erstangeboten (Angebotsfrist)**

Die Frist zur Einreichung der Erstangebote wird den Bietern mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe mitgeteilt.

Angebote, die nach Ablauf der vorgenannten Frist eingehen, sind gemäß § 16 EU Nr. 1 VOB/A von der Wertung auszuschließen. Für die Form der Einreichung des Angebotes siehe Abschnitt A, Ziffer 6.2.

## **1.3 Zuschlags- und Bindefrist**

Die Zuschlags- und Bindefrist endet zwei Monate nach dem Ablauf der Angebotsfrist. Bis zu diesem Termin sind die Bieter an ihre Angebote gebunden, sofern der Auftraggeber nicht zur Abgabe eines Folge- oder endgültigen Angebotes auffordert. Das bedeutet insbesondere, dass nach dem Ablauf der Angebotsfrist bis zu diesem Termin Angebote weder zurückgezogen noch verändert werden können.

## **1.4 Nebenangebote, mehrere Hauptangebote**

Nebenangebote sowie mehrere Hauptangebote sind nicht zugelassen.

## **2. Optionale Verfahrensschritte: Verhandlungen und endgültige Angebote**

Sofern nicht bereits der Zuschlag auf Grundlage der Erstangebote erteilt wird, verhandelt der Auftraggeber über die eingereichten Erstangebote mit dem Ziel, die Angebote inhaltlich zu verbessern. Verhandlungen über das Erstangebot werden nur dann geführt, wenn dieses nicht zwingend auszuschließen war, etwa weil dieses die festgelegten Mindestanforderungen nicht erfüllt oder Änderungen an den Vergabeunterlagen enthält, § 16 EU Nr. 2 i.V.m. § 13 EU Abs. 1 Nr. 5 VOB/A.

Inhalt der Verhandlungen können sowohl Leistung als auch der Preis sein ebenso wie die vertragsbezogenen Aspekte. Die Bieter können diesbezügliche Vorschläge unterbreiten. Der Auftraggeber wird die Vorschläge prüfen, er ist jedoch nicht verpflichtet, die Vorschläge aufzugreifen und umzusetzen.

Nicht Gegenstand der Verhandlungen sind die geltenden Mindestanforderungen an die zu vergebenden Leistungen sowie die Methode zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes und die dort getroffenen Festlegungen.

Der Auftraggeber behält sich vor, mehrere Verhandlungsrunden durchzuführen. Hierzu informiert der Auftraggeber nach Abschluss der Verhandlungen die Bieter darüber, ob ein Folgeangebot einzureichen ist und weitere Verhandlungen auf dessen Grundlage geführt werden oder ob gemäß § 3b EU Abs. 3 Nr. 10 VOB/A ein endgültiges Angebot einzureichen ist, auf dessen Grundlage das wirtschaftlichste Angebot ermittelt und der Zuschlag erteilt wird. Verlauf und Inhalt der Verhandlungsgespräche haben keinen Einfluss auf die Angebotswertung; maßgeblich für die Wertung ist ausschließlich der Inhalt der (endgültigen) Angebote.

Nähere Informationen zu den Verhandlungen, insbesondere zu Ablauf, Ort, Zeit und Teilnehmern auf Seiten des Auftraggebers werden den Bietern in der Aufforderung zur Angebotsabgabe mitgeteilt.

### **3. Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes, Zuschlagskriterien**

Der Auftraggeber ermittelt zur Erteilung des Zuschlags das wirtschaftlichste Angebot auf Grundlage der Erstangebote oder – sofern Verhandlungen durchgeführt wurden – der endgültigen Angebote nach folgenden Maßgaben.

#### **3.1 Formelle Prüfung der Angebote**

Die Angebote werden zunächst formal auf Vollständigkeit, fristgerechten Eingang und fachliche Richtigkeit geprüft, § 16d EU Abs. 5 i.V.m. § 16c EU Abs. 1 VOB/A. Der Auftraggeber prüft dabei insbesondere, ob Angebote gemäß § 16d EU Abs. 5 i.V.m. § 16 EU VOB/A auszuschließen sind.

#### **3.2 Preisprüfung**

Erscheinen der Preis oder die Kosten eines Angebotes im Verhältnis zu der zu erbringenden Leistung ungewöhnlich niedrig, ist der Auftraggeber berechtigt, nach § 16d EU Abs. 1 Nr. 2 VOB/A Aufklärung bei dem betreffenden Bieter zu verlangen. Der Auftraggeber prüft die Zusammensetzung der Angebote und berücksichtigt die übermittelten Unterlagen.

Kann der Auftraggeber nach der Prüfung der Angebote die Höhe des angebotenen Preises oder der angebotenen Kosten nicht zufriedenstellend aufklären, darf er den Zuschlag auf dieses Angebot ablehnen, § 16d EU Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 VOB/A.

#### **3.3 Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes anhand der Zuschlagskriterien**

Zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes („Wertung“) wendet der Auftraggeber folgende Wertungsmethode an und zieht sowohl leistungsbezogene als auch preisbezogene Zuschlagskriterien heran.

##### **3.3.1 Wertungsmethode**

Die leistungsbezogenen Zuschlagskriterien werden mit Punkten bewertet, gewichtet und als Leistungspunktwert ( $L$ ) in die Wertung eingestellt. Für die preisbezogenen Zuschlagskriterien wird der Gesamtpreis mit Punkten bewertet und als Preispunktwert ( $P$ ) in die Wertung eingestellt. Die leistungs- und preisbezogenen Zuschlagskriterien werden im Verhältnis 30:70 gewichtet. Zur Berechnung des Zuschlagswertes ( $Z$ ) werden der gewichtete Leistungspunktwert ( $L$ ) und der gewichtete Preispunktwert ( $P$ ) addiert.

Daraus ergibt sich folgende Formel:

$$Z = (L \times 30) + (P \times 70)$$

Der Zuschlag wird auf das Angebot erteilt, das den höchsten Zuschlagswert aufweist. Weisen zwei Angebote denselben Zuschlagswert auf, erhält der Bieter den Zuschlag, dessen Angebot den niedrigeren Gesamtpreis ( $P$ ) aufweist.

##### **3.3.2 Leistungsbezogene Zuschlagskriterien und deren Bewertung**

Die leistungsbezogenen Zuschlagskriterien werden mit 1 bis 5 Punkten bewertet, mit dem angegebenen Faktor gewichtet und ergeben in Summe den Leistungspunktwert ( $L$ ), der in die Wertung eingestellt wird. Insgesamt können 150 Punkte erreicht werden.

| Nr. | Zuschlagskriterium  | Gewichtungsfaktor | Max. Punktzahl |
|-----|---|-------------------|----------------|
| 1.  | <p>Der Bieter hat ein <b>Konzept zur Herangehensweise und Baustellenlogistik</b> zu erstellen. Er hat insbesondere darzustellen und zu beschreiben,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– welche Risiken und Herausforderungen unter Berücksichtigung der auftragsspezifischen Anforderungen bestehen</li> <li>– wie er die baulichen Abläufe unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der Entwurfs- und Genehmigungsplanung koordiniert und ausführt</li> <li>– wie er eine ausreichende Bereitstellung von und Versorgung mit Baustoffen, Geräten, Schutzvorrichtungen und sonstigen notwendigen Gegenständen sicherstellt</li> <li>– welche (IT-gestützten) Maßnahmen, Instrumente und Steuerungsansätze zur Optimierung und Sicherung von Kosten eingesetzt werden,</li> <li>– welche (IT-gestützten) Maßnahmen, Instrumente und Steuerungsansätze zur Koordination sowie zur Sicherung und Optimierung der geforderten Qualitäten eingesetzt werden</li> <li>– wie er die Organisation des Projekts und die Zusammenarbeit unter Berücksichtigung der Schnittstellen zu weiteren Projektbeteiligten (z.B. Bauherr, anderweitige Planergewerke, ausführende Bauunternehmen, einzubindende öffentliche Stellen) gestaltet</li> <li>– welche Mitwirkungshandlungen seitens des Auftraggebers erforderlich sind.</li> </ul> | 10                | 50             |
| 2.  | <p>Der Bieter hat jeweils einen <b>Planungsterminplan und einen Bauablaufplan</b> zu erstellen. Er hat insbesondere darzustellen und zu beschreiben,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– welche Meilensteine und Zwischentermine er bis zur Erreichung des Fertigstellungstermins für die Ausführungsplanung und für den Bauablauf vorsieht</li> <li>– welche (IT-gestützten) Maßnahmen, Instrumente und Steuerungsansätze zur Koordination sowie zur Sicherung und Optimierung von Terminen eingesetzt werden</li> <li>– wie bei unvorhergesehenen Umständen die rechtzeitige Fertigstellung der Leistungen gewährleistet werden soll</li> </ul>  | 10                | 50             |

|    |  |    |     |
|----|--|----|-----|
| 3. | <p>Der Bieter hat ein <b>Personalkonzept</b> zu erstellen. Er hat insbesondere darzustellen und zu beschreiben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– über welche Qualifikationen (Abschlüsse, persönliche Referenzen, Berufserfahrung usw.) der Projektleiter und der stellvertretende Projektleiter verfügen,</li> <li>– welche Teamstruktur mit Verantwortlichkeiten nach Erfahrungsschwerpunkten und vorgesehen ist</li> <li>– welche Personalressourcen und Erreichbarkeiten, vor allem der Projektleiter, er für die Planungs- und Bauleistungen vorhält</li> </ul> <p>Für die Qualifikation des Projektleiters gelten kumulativ die folgenden <b>Mindestanforderungen</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hochschul- oder Fachhochschulstudium im Bereich Bauingenieurwesen, Architektur oder Maschinenbau</li> <li>– Mindestens 10 Jahre Berufserfahrung</li> <li>– Mindestens ein Referenzprojekt im Schlüsselfertigbau von Wohnungs-, Hotel- oder sonstigen Unterkunftsbauten in der Stellung als verantwortlicher Projektleiter mit einem Bauvolumenvolumen von mindestens EUR 5 Mio. (netto); nicht älter als 10 Jahre</li> <li>– Mindestens ein Referenzprojekt mit den Anforderungen DGNB, KfW 55-Standard, LEED oder QNG</li> </ul> <p>Für die Qualifikation des stellvertretenden Projektleiters gelten kumulativ die folgenden <b>Mindestanforderungen</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hochschul- oder Fachhochschulstudium im Bereich Bauingenieurwesen, Architektur oder Maschinenbau oder abgeschlossene Berufsausbildung im Baugewerbe sowie Abschluss einer Technikerschule (staatlich geprüfter Bautechniker)</li> <li>– Mindestens 5 Jahre Berufserfahrung</li> <li>– Mindestens ein Referenzprojekt im Schlüsselfertigbau von Wohnungs-, Hotel- oder sonstigen Unterkunftsbauten in der Stellung als verantwortlicher Projektleiter mit einem Bauvolumenvolumen von mindestens EUR 3 Mio. (netto); nicht älter als 5 Jahre</li> </ul> | 10 | 50  |
|    | <b>Summe</b>   |    | 150 |

Die Konzepte und Pläne werden nach folgenden Maßgaben bewertet:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1 Punkt<br>mangelhaft    | Der geringste Zielerfüllungsgrad wird mit 1 Punkt gewertet. Dies liegt beispielsweise vor, wenn erhebliche Teile von geforderten Leistungen / Darstellungen in dem jeweiligen Zuschlagskriterium nicht abgebildet wurden bzw. wesentliche Mängel aufweisen oder erhebliche Teile der in dem Zuschlagskriterium genannten Punkte nicht abgebildet wurden oder wesentliche Mängel aufweisen.  |
| 2 Punkte<br>ausreichend  | Ein geringer Zielerfüllungsgrad entspricht einer Bewertung im unteren Bereich der erreichbaren Punktzahl (2 Punkte). Er wird erreicht, wenn das Angebot in dem jeweiligen Zuschlagskriterium Mängel aufweist und den Anforderungen an die geforderten Leistungen / Darstellungen teilweise nicht entspricht, insbesondere Leistungen / Darstellungen nur in ihren Grundzügen abgebildet wurden, die in dem Zuschlagskriterium genannten Punkte nur in ihren Grundzügen abgebildet wurden.   |
| 3 Punkte<br>befriedigend | Ein durchschnittlicher Zielerfüllungsgrad entspricht einer Bewertung im mittleren Bereich der erreichbaren Punktzahl (3 Punkte). Er wird erreicht, wenn das Angebot in dem jeweiligen Zuschlagskriterium geringfügige Mängel aufweist, aber im Ganzen noch den Anforderungen an die geforderten Leistungen / Darstellungen entspricht, insbesondere Leistungen / Darstellungen im Allgemeinen abgebildet wurden, die in dem Zuschlagskriterium genannten Punkte im Allgemeinen abgebildet wurden.   |
| 4 Punkte<br>gut          | Ein hoher Zielerfüllungsgrad entspricht einer Bewertung im oberen Bereich der erreichbaren Punktzahl (4 Punkte). Er wird erreicht, wenn das Angebot in dem jeweiligen Zuschlagskriterium den Anforderungen an die geforderten Leistungen / Darstellungen entspricht, insbesondere Leistungen / Darstellungen im Wesentlichen abgebildet wurden, die in dem Zuschlagskriterium genannten Punkte im Wesentlichen abgebildet wurden und ggf. darüberhinausgehende Aspekte in Bezug auf den Leistungsgegenstand und die Leistungserbringung berücksichtigt wurden..                             |
| 5 Punkte<br>sehr gut     | Der höchste Zielerfüllungsgrad entspricht einer Bewertung im obersten Bereich der erreichbaren Punktzahl (5 Punkte). Er wird erreicht, wenn das Angebot in dem jeweiligen Zuschlagskriterium den Anforderungen an die geforderten Leistungen / Darstellungen in besonderem Maße entspricht, sämtliche Leistungen / Darstellungen umfassend und mit kreativen Ideen abgebildet wurden, die in dem Zuschlagskriterium genannten Punkte vollständig abgebildet wurden und darüberhinausgehende Aspekte in Bezug auf den Leistungsgegenstand und die Leistungserbringung berücksichtigt wurden. |

### **3.3.3 Preisbezogene Zuschlagskriterien und deren Bewertung**

Als preisbezogenes Zuschlagskriterium ist der in dem Angebotsformblatt (Nr.7 der Vergabeunterlagen) ausgewiesene Gesamtpreis maßgeblich, der zur Ermittlung des

Preispunktwertes ( $P$ ) wie folgt bewertet wird: Das Angebot mit dem niedrigsten Gesamtpreis wird mit 150 Punkten bewertet. Ein vom Auftraggeber gebildetes fiktives Angebot mit dem zweifachen Gesamtpreis des höchsten Gesamtpreises erhält 0 Punkte. Die dazwischen liegenden Gesamtpreise werden im Wege der linearen Interpolation mit Punkten versehen.

#### **4. Erteilung des Zuschlags**

Der Auftraggeber erteilt demjenigen Bieter den Zuschlag, dessen Angebot nach der Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes den höchsten Zuschlagswert ( $Z$ ) aufweist (siehe Abschnitt C, Ziffer 3.3.1).

Die Übermittlung eines Zuschlagsschreibens an den Zuschlagsempfänger in Textform (§ 126b BGB) ist für die Wirksamkeit des Vertragsschlusses ausreichend; die Unterzeichnung des Vertrages hat nur deklaratorische Bedeutung und dient der Dokumentation.

## **Abschnitt D – Sonstiges**

Es gelten folgende weitere verfahrensrechtlichen Bedingungen:

### **1. Allgemeine Geschäftsbedingungen von Bietern**

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) oder sonstige Vertragsbedingungen der Bieter sind ausgeschlossen und werden nicht Bestandteil eines Angebotes. Es ist daher nicht zulässig, dass Bieter eigene AGB oder sonstige Vertragsbedingungen wie z.B. Servicebedingungen dem Angebot beifügen. Sollten derartige AGB oder andere abweichende Vertragsbedingungen dem Angebot des Bieters beigelegt sein, werden diese nicht Bestandteil des Angebotes; im Übrigen bleibt das Angebot gültig.

### **2. Verfahrens- und Vertragssprache**

Die Sprache für das Vergabeverfahren ist Deutsch. Damit erfolgt die Kommunikation zwischen Auftraggeber und Bewerbern/Bietern in deutscher Sprache. Teilnahmeanträge und Angebote sind ausschließlich in deutscher Sprache einzureichen. Die Kosten für eine Übersetzung der Vergabeunterlagen haben die Bewerber/Bieter zu tragen. Die Bewerber/Bieter tragen zudem die Verantwortung für die Korrektheit der Übersetzung der eingereichten Nachweise und Erklärungen. Der Vertrag nebst Anlagen ist in deutscher Sprache gefasst. Die Auftragsdurchführung erfolgt ebenfalls in deutscher Sprache.

### **3. Entschädigung**

Eine Kostenerstattung oder sonstige Vergütung, Entgelt oder Entschädigung für die Erarbeitung oder das Einreichen von Angeboten und Lösungsvorschlägen ist ausgeschlossen.

### **4. Aufhebung des Vergabeverfahrens**

Der Auftraggeber behält sich in jedem Stadium des Verfahrens die Aufhebung des Verfahrens vor. Eine Aufhebung kann insbesondere erfolgen, wenn keine Angebote eingehen, die eine vertraglich und wirtschaftlich vertretbare Ausführung der Leistungen gewährleistet erscheinen lassen.

### **5. Datenschutz**

Mit der Abgabe des Teilnahmeantrages/Angebotes erklärt sich der Bewerber/Bieter damit einverstanden, dass

- die von ihm übermittelten personenbezogenen Daten von dem Auftraggeber zur Kenntnis genommen und zum Zweck der Durchführung des Vergabeverfahrens sowie der Abwicklung des Generalunternehmervertrages verarbeitet werden. Der Bewerber/ Bieter ist daher verpflichtet, gegebenenfalls erforderliche Zustimmungen Dritter vor Abgabe seines Teilnahmeantrages/Angebotes einzuholen.
- er sich auf die Vertraulichkeit von Informationen nicht berufen wird, soweit diese zur Bewertung des Teilnahmeantrages bzw. Angebotes erforderlich sind (hierzu VK Bund, Beschluss vom 01.06.2023 – VK 1-37/23).



Der Auftraggeber behandelt die eingehenden Teilnahmeanträge/Angebote sowie andere von den Bewerbern bzw. Bietern eingereichten Unterlagen vertraulich und verwahrt sie sorgfältig. Er wird insbesondere Aussagen der Bewerber/Bieter zu technischen Lösungen, die als vertraulich gekennzeichnet wurden, vor dem Zugriff Dritter schützen. Dies gilt nicht für Berater des Auftraggebers, die selbst zur Vertraulichkeit verpflichtet sind.