

**Vergabeverfahren  
„Entkernungsleistungen für die  
Sanierung und Entwicklung der Lahnstraße 60, Frankfurt“**

Offenes Verfahren

Nr. 1 der Vergabeunterlagen

**Verfahrensbrief**

## Inhaltsverzeichnis

Abschnitt A – Allgemeines .....	3
1. Angaben zum Auftraggeber .....	3
2. Gegenstand des Vergabeverfahrens .....	3
2.1 Hintergrund .....	3
2.2 Gegenstand des Vergabeverfahrens .....	4
3. Anwendung vergaberechtlicher Regelungen .....	4
4. Durchführung des Vergabeverfahrens und voraussichtlicher Zeitplan .....	4
4.1 Art und Durchführung des Vergabeverfahrens .....	4
4.2 Voraussichtlicher Zeitplan .....	5
5. Vergabeunterlagen .....	6
5.1 Übersicht über die Vergabeunterlagen .....	6
5.2 Prüfung der Vergabeunterlagen .....	6
5.3 Verwendung der Formblätter .....	6
6. Kommunikation .....	7
6.1 Fragen von Bietern .....	7
6.2 Form für die Übermittlung von Angeboten .....	7
6.3 Vertraulichkeit .....	7
Abschnitt B – Anforderungen an die Angebote .....	9
1. Einreichung des Angebotes .....	9
1.1 Einzureichende Unterlagen .....	9
1.2 Frist für die Einreichung des Angebotes (Angebotsfrist) .....	10
1.3 Zuschlags- und Bindefrist .....	10
1.4 Nebenangebote, mehrere Hauptangebote .....	10
2. Bietergemeinschaft und Beteiligung Dritter am Vergabeverfahren .....	11
2.1 Bietergemeinschaft .....	11
2.2 Unterauftragnehmer und Inanspruchnahme der Kapazitäten Dritter .....	11
2.2.1. Unterauftragnehmer .....	11
2.2.2. Eignungsleihe .....	12
Abschnitt C – Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes .....	13
1. Formelle Prüfung der Angebote .....	13
2. Vorliegen von Ausschlussgründen .....	13
3. Prüfung der Eignung, insbesondere Eignungskriterien und Mindestanforderungen .....	13
3.1 Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung .....	14
3.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit .....	14
3.3 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit .....	15
4. Preisprüfung .....	16
5. Wertung der Angebote, insbesondere Wertungsmethode und Zuschlagskriterien .....	16
5.1 Wertungsmethode .....	16
5.2 Leistungsbezogenes Zuschlagskriterium und dessen Bewertung .....	16
5.3 Preisbezogene Zuschlagskriterien und deren Bewertung .....	18
6. Erteilung des Zuschlags .....	18
Abschnitt D – Sonstiges .....	19
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen von Bietern .....	19
2. Verfahrens- und Vertragssprache .....	19
3. Entschädigung .....	19
4. Aufhebung des Vergabeverfahrens .....	19
5. Datenschutz .....	19

## Vorbemerkung

Die Festlegungen in diesem Verfahrensbrief für das Vergabeverfahren „Entkernungsleistungen für die Sanierung und Entwicklung der Lahnstraße 60, Frankfurt“ („**Vergabeverfahren**“) ergänzen die Bekanntmachung und gelten übergreifend für sämtliche Vergabeunterlagen.

Nachfolgend sind 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 Vertrages über Entkernungsleistungen. Diese bilden die Vorleistungen für die zur schlüsselfertigen Umsetzung des Bauvorhabens erforderlichen Planungs-, Bau- und Sanierungsleistungen.

Einzelheiten ergeben sich aus der Projektbeschreibung (Nr. 9 der Vergabeunterlagen).

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

## **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 Art und Durchführung des Vergabeverfahrens**

Die verfahrensgegenständlichen Leistungen werden im Rahmen eines offenen Verfahrens gemäß § 3 EU Nr. 1, § 3b EU Abs. 1 VOB/A vergeben.

Der Auftraggeber fordert mittels Bekanntmachung eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes auf. Jedes interessierte Unternehmen kann ein Angebot abgeben. Für die Erstellung und Einreichung der Angebote gelten die Anforderungen unter Abschnitt B. Nach Ablauf der Frist zur Einreichung von Angeboten (Abschnitt B, Ziffer 1.2) ermittelt der Auftraggeber das wirtschaftlichste Angebot anhand der Eignungs- und Zuschlagskriterien. Für die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes gelten die Anforderungen unter Abschnitt C.

## 4.2 Voraussichtlicher Zeitplan

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

Datum	Verfahrensschritt
<b>Bekanntmachung</b>	
01.07.2026	Absendung der Bekanntmachung
<b>Angebotsphase</b>	
27.07.2026	Frist für Bieterfragen
03.08.2026, 12:00 Uhr	Frist für den Eingang der Angebote
03.08. – 07.08.2026	Prüfung und Wertung der Angebote, ggf. Nachforderung von Unterlagen sowie Aufklärung
07.08.2026	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 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 Bietergemeinschaft	Formblatt
4	Verpflichtungserklärung für den Einsatz eines Unterauftragnehmers	Formblatt
5	Verpflichtungserklärung zur Eignungsleihe	Formblatt
6	Angebotsschreiben	Formblatt
7	Vertrag	
8	Leistungsverzeichnis mit Anlagen	Formblatt Anlage zum Vertrag
9	Projektbeschreibung	Anlage zum Vertrag
10	Baugenehmigung	Anlage zum Vertrag
11	Nachweise zu auf dem Vertragsgrundstück lastenden Dienstbarkeiten	Anlage zum Vertrag

### 5.2 Prüfung der Vergabeunterlagen

Die 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 Angeboten relevant ist.

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

### 5.3 Verwendung der Formblätter

Die Bieter sind verpflichtet, 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 Angeboten ist die jeweils aktuelle Fassung der Dokumente bei der Erstellung zugrunde zu legen.

Die den Bietern im Verlauf des Vergabeverfahrens erteilten weiteren Informationen (Antworten des Auftraggebers auf Bieterfragen, sonstige Hinweise) sind ebenso bei der Erstellung 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 Bietern**

Fragen von 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 Angeboten**

Die als 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 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 Bieter sind verpflichtet, die von ihnen eingeschalteten Nachunternehmer und Berater ebenfalls zur Beachtung des Vertraulichkeitsgebots zu verpflichten.

Beabsichtigt ein 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 Bietern übergebenen Angebote, Konzepte, Unterlagen und Informationen nicht an Bieter weitergeben oder in anderer Weise öffentlich zugänglich machen. Der Geheimwettbewerb zwischen den Bietern wird gewahrt.

Der Auftraggeber erwartet von den Bietern/Bietern, dass sie ihre Angebote, Konzepte etc. ebenfalls nicht mit Bietern 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 Bieter auf Verlangen Auskünfte darüber zu geben, ob und auf welche Art er wirtschaftlich und rechtlich mit Unternehmen verbunden ist.



## Abschnitt B – Anforderungen an die Angebote

Für die Erstellung der Angebote gelten die folgenden Anforderungen.

### 1. Einreichung des Angebotes

#### 1.1 Einzureichende Unterlagen

Als Angebot sind von dem Bieter die folgenden Vergabeunterlagen einzureichen:

Nr.	Bezeichnung der Vergabeunterlage	Hinweis
2	Angaben und Erklärungen zum Nachweis der Eignung	Formblatt Einzureichen von – jedem Bieter – jedem Mitglied einer Bietergemeinschaft, sofern eine gebildet wird
3	Erklärung zur Bietergemeinschaft	Formblatt Einzureichen von – der Bietergemeinschaft, sofern eine gebildet wird
4	Verpflichtungserklärung für den Einsatz eines Unterauftragnehmers	Formblatt Einzureichen von – dem Unterauftragnehmer, sofern dieser vorgesehen ist
5	Verpflichtungserklärung zur Eignungsleihe	Formblatt Einzureichen von – dem Unternehmen, dessen Eignung in Anspruch genommen wird
6	Angebotsschreiben	Formblatt Einzureichen von – dem Bieter oder der Bietergemeinschaft, sofern eine gebildet wird
8	Leistungsverzeichnis	Formblatt Anlage zum Vertrag Einzureichen von – dem Bieter oder der Bietergemeinschaft, sofern eine gebildet wird
	Konzept zur Auftragsdurchführung (Abbruchkonzept)	Anlage zum Vertrag Vom Bieter oder der Bietergemeinschaft zu erstellen und einzureichen. Das Konzept darf einen Umfang von <b>sechs Seiten</b> (DIN A4, Schriftgröße 11) nicht überschreiten.

	Urkalkulation	<p>Anlage zum Vertrag</p> <p>Vom Bieter oder der Bietergemeinschaft zu erstellen und einzureichen. Die Urkalkulation hat folgende Kostenbestandteile getrennt auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzelkosten der Teilleistungen (EKT),</li> <li>– Baustellengemeinkosten (BGK), untergliedert nach Baustelleneinrichtungskosten und Baustellenvorhaltekosten,</li> <li>– Nachunternehmerkosten,</li> <li>– Zuschläge für Allgemeine Geschäftskosten (AGK) sowie für Wagnis und Gewinn (W+G)</li> </ul>
--	---------------	--

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 des Angebotes (Angebotsfrist)

Die Frist zur Einreichung des Angebotes endet am

**03.08.2026, 12:00 Uhr.**

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 sechs Wochen nach dem Ablauf der Angebotsfrist. Bis zu diesem Termin sind die Bieter an ihre Angebote gebunden. 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. Bietergemeinschaft und Beteiligung Dritter am Vergabeverfahren**

### **2.1 Bietergemeinschaft**

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

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

**und**

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

einreichen. Die Bietergemeinschaft 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 Bietergemeinschaft nach Einreichung des Angebotes 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 Bieter den Einsatz eines Unterauftragnehmers, so muss

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

**und**

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

einreichen.

### 2.2.2. Eignungsleihe

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

- (1) der Bieter 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 Bieter 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.

## **Abschnitt C – Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes**

Der Auftraggeber ermittelt das wirtschaftlichste Angebot nach folgenden Maßgaben.

### **1. Formelle Prüfung der Angebote**

Die Angebote werden zunächst formal auf Vollständigkeit, fristgerechten Eingang und fachliche Richtigkeit geprüft. Es wird insbesondere geprüft, ob das Angebot nach § 16 EU VOB/A auszuschließen ist oder gemäß § 16a EU VOB/A Unterlagen nachzufordern sind.

### **2. Vorliegen von Ausschlussgründen**

Der Auftraggeber prüft gemäß § 16b EU Abs. 1 VOB/A für den Bieter und jedes Mitglied einer Bietergemeinschaft, 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 Bieter und jedes Mitglied einer Bietergemeinschaft 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. Prüfung der Eignung, insbesondere Eignungskriterien und Mindestanforderungen**

Sodann prüft der Auftraggeber gemäß § 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 Angebote, die die festgelegten Eignungskriterien und deren Mindestanforderungen nicht erfüllen.

### 3.1 Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung

Der Bieter und jedes Mitglied einer Bietergemeinschaft 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).

### 3.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

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

- (1) Der Bieter oder die Bietergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 2 Satz 1 lit. a) VOB/A den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Im Fall der Bietergemeinschaft 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 5.000.000,00 für Personenschäden und EUR 5.000.000,00 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 Bieter oder die Bietergemeinschaft 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 2.000.000,00 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 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

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

- (1) Der Bieter oder die Bietergemeinschaft 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:
  - Entkernungsleistungen für ein Gebäude mit mindestens 7.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche,
  - Projektvolumen i.H.v. mindestens EUR 800.000,00 (netto) und
  - nicht älter als fünf Jahre, d.h. die Leistungen müssen im Zeitraum der letzten fünf Jahre, gerechnet ab dem Ende der Angebotsfrist (Abschnitt B, Ziffer 1.2), erbracht worden sein.
- (2) Der Bieter oder die Bietergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 3 lit. b) VOB/A einen Bauleiter und einen stellvertretenden Bauleiter zu benennen, die bis zum Abschluss der Leistungen zur Verfügung stehen (**Mindestanforderung**).

Der Bauleiter (Projektleiter) muss folgende **Mindestanforderungen** an die Qualifikation erfüllen:

- Abschluss eines Hochschul- oder Fachhochschulstudiums im Bereich Architektur, Bauingenieurwesen oder vergleichbar oder Ausbildung zum staatlich geprüften Bautechniker, Meister oder eine vergleichbare technische Ausbildung,
- Nachweis eines Sachkundenachweis nach TRGS 524 oder 521,
- Einschlägige Berufserfahrung von mindestens 8 Jahren und
- Deutschkenntnisse mindestens auf dem C1-Niveau.

Der stellvertretende Bauleiter (Projektleiter) muss folgende **Mindestanforderungen** an die Qualifikation erfüllen:

- Abschluss eines Hochschul- oder Fachhochschulstudiums im Bereich Architektur, Bauingenieurwesen oder vergleichbar oder Ausbildung zum staatlich geprüften Bautechniker, Meister oder eine vergleichbare technische Ausbildung,
- Nachweis eines Sachkundenachweis nach TRGS 524 oder 521,
- Einschlägige Berufserfahrung von mindestens 4 Jahren und
- Deutschkenntnisse mindestens auf dem C1-Niveau.

- (3) Der Bieter oder die Bietergemeinschaft 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 Bieter oder die Bietergemeinschaft durchschnittlich über mindestens 15 festangestellte Mitarbeiter (Vollzeitkräfte) pro Jahr verfügen (**Mindestanforderung**).
- (4) Der Bieter oder die Bietergemeinschaft hat gemäß § 6a EU Nr. 3 lit. i) VOB/A anzugeben, welche Teile des Auftrags an (eignungsleihende) Unterauftragnehmer vergeben werden sollen.

#### **4. 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.

#### **5. Wertung der Angebote, insbesondere Wertungsmethode und Zuschlagskriterien**

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

##### **5.1 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.

##### **5.2 Leistungsbezogenes Zuschlagskriterium und dessen Bewertung**

Das leistungsbezogene Zuschlagskriterium wird mit 1 bis 5 Punkten bewertet, mit dem angegebenen Faktor gewichtet und ergibt in Summe den Leistungspunktwert ( $L$ ), der in die Wertung eingestellt wird. Insgesamt können 100 Punkte erreicht werden.



Zuschlagskriterium	Gewichtungsfaktor	Max. Punktzahl
<p>Der Bieter hat ein <b>Konzept zur Auftragsdurchführung (Abbruchkonzept)</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 koordiniert und ausführt,</li> <li>– wie und mit welchen Mitteln er eine effiziente Logistik auf der Baustelle sicherstellt</li> <li>– wie und durch welche Maßnahmen er die Einhaltung der in dem Vertrag vorgesehene Bauzeit sicherstellt,</li> <li>– welche besonderen Maßnahmen er zum Schutz vor Gefahrstoffen vorsieht,</li> <li>– wie er die Organisation des Projekts und die Zusammenarbeit mit dem Bauherrn (Auftraggeber) gestaltet und</li> <li>– welche Mitwirkungshandlungen seitens des Auftraggebers erforderlich sind.</li> </ul>	20	100
<b>Summe</b>		100

Das Konzept wird nach folgenden Maßgaben bewertet:

1 Punkt mangelhaft	Der geringste Zielerfüllungsgrad wird mit 1 Punkt gewertet. Dies liegt beispielsweise vor, wenn erhebliche Teile von geforderten Leistungen / Darstellungen in dem 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 ausreichend	Ein geringer Zielerfüllungsgrad entspricht einer Bewertung im unteren Bereich der erreichbaren Punktzahl (2 Punkte). Er wird erreicht, wenn das Angebot in dem 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 befriedigend	Ein durchschnittlicher Zielerfüllungsgrad entspricht einer Bewertung im mittleren Bereich der erreichbaren Punktzahl (3 Punkte). Er wird erreicht, wenn das Angebot in dem 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  
gut

Ein hoher Zielerfüllungsgrad entspricht einer Bewertung im oberen Bereich der erreichbaren Punktzahl (4 Punkte). Er wird erreicht, wenn das Angebot in dem 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  
sehr gut

Der höchste Zielerfüllungsgrad entspricht einer Bewertung im obersten Bereich der erreichbaren Punktzahl (5 Punkte). Er wird erreicht, wenn das Angebot in dem 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.

### **5.3 Preisbezogene Zuschlagskriterien und deren Bewertung**

Als preisbezogenes Zuschlagskriterium ist die in dem Leistungsverzeichnis (Nr.8 der Vergabeunterlagen) ausgewiesene Gesamtsumme in EUR (brutto) maßgeblich, die zur Ermittlung des Preispunktwertes ( $P$ ) wie folgt bewertet wird: Das Angebot mit der niedrigsten Gesamtsumme wird mit 100 Punkten bewertet. Ein vom Auftraggeber gebildetes fiktives Angebot mit der zweifachen Gesamtsumme der höchsten Gesamtsumme erhält 0 Punkte. Die dazwischen liegenden Gesamtsummen werden im Wege der linearen Interpolation mit Punkten versehen.

## **6. Erteilung des Zuschlags**

Der Auftraggeber erteilt demjenigen Bieter den Zuschlag, dessen Angebot nach der Wertung den höchsten Zuschlagswert ( $Z$ ) aufweist (siehe Abschnitt C, Ziffer 5.1).

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 Bieter/Bietern in deutscher Sprache. Angebote sind ausschließlich in deutscher Sprache einzureichen. Die Kosten für eine Übersetzung der Vergabeunterlagen haben die Bieter zu tragen. Die 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 Angebotes erklärt sich der 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 Bieter ist daher verpflichtet, gegebenenfalls erforderliche Zustimmung Dritter vor Abgabe seines Angebotes einzuholen.
- er sich auf die Vertraulichkeit von Informationen nicht berufen wird, soweit diese zur Bewertung des Angebotes erforderlich sind (hierzu VK Bund, Beschluss vom 01.06.2023 – VK 1-37/23).

Der Auftraggeber behandelt die eingehenden Angebote sowie andere von den Bietern eingereichten Unterlagen vertraulich und verwahrt sie sorgfältig. Er wird insbesondere

Aussagen der 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.