Bewerbermemorandum

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Inhalt

1 AUFTRAGGEBER 3

2 EINLEITENDE PROJEKTINFORMATIONEN 3
2.1 PROJEKTBESCHREIBUNG; HINTERGRUND 3
2.2 HIER AUSGESCHRIEBENE BAUAUFGABE 4
2.3 FÖRDERRAHMEN 4

3 ALLGEMEINE HINWEISE ZUM VERFAHREN 5
3.1 VERFAHRENSART 5
3.2 VERFAHRENSTERMINE 5
3.3 BEWERBERFRAGEN / HINWEISE VON BEWERBERN 6
3.4 BEWERBER-/BIETERGEMEINSCHAFTEN 6
3.5 EIGNUNGSLEIHE 6
3.6 ANFORDERUNGEN AN TEILNAHMEANTRÄGE 7
3.7 FRIST 7
3.8 FORM 7
3.9 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN 7
3.10 EIGNUNGSMATRIX 8
3.11 AUSWAHL DER BESTEN BEWERBER 8

4 AUSBLICK ANGEBOTSPHASE 8
4.1 VORGESEHENE ZUSCHLAGSKRITERIEN 8

5 RECHTSSCHUTZ 9
5.1 ZUSTÄNDIGE VERGABEKAMMER FÜR NACHPRÜFUNGSVERFAHREN 9
5.2 GESETZLICHE AUSSCHLUSSFRISTEN FÜR RECHTSBEHELFE 10

6 KEINE VERFAHRENSENTSCHÄDIGUNG 10

7 DATENSCHUTZ 10

8 ABSCHLIEßENDE HINWEISE 11

ANLAGEN 11

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem Vergabeverfahren.

Die SEEHAFEN KIEL GmbH & Co. KG schreibt in diesem Vergabeverfahren Rückbauleistungen aus (siehe insbesondere Ziffer 2).

Wenn Sie sich an diesem Verfahren beteiligen möchten, haben Sie die Gelegenheit, einen Teilnahmeantrag einzureichen. Die näheren Hinweise und Verfahrensregeln können Sie diesem Bewerbermemorandum entnehmen.

1 Auftraggeber

Auftraggeber (AG) ist die

Seehafen Kiel GmbH & Co. KG
Schwedenkai 1
24103 Kiel

Externe Vergabestelle ist:

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte
Am Sandtorkai 50
20457 Hamburg

2 Einleitende Projektinformationen

Eine Projektskizze findet sich in Anlage 10. Diese beschreibt das gesamte Projekt inkl. Erschließung. Die hier ausgeschriebene Leistung umfasst nur den ersten Teil des Projektes (Revitalisierung genannt), der zweite Teil des Projektes (Erschließung genannt) folgt zu einem späteren Zeitpunkt und ist nicht Teil dieses Vergabeverfahrens.

2.1 Projektbeschreibung; Hintergrund

Die SEEHAFEN KIEL GmbH & Co. KG hat das Grundstück Salzredder 3 in Kiel-Wellingdorf (Landeshauptstadt Kiel, Gemarkung Dietrichsdorf, Flur 1, Flurstücke 45/4, 45/8 und 58/7) erworben, um zusätzliche Nutzflächen für den Hafenbetrieb zu generieren. Im Rahmen der Erweiterung des Ostuferhafens (6. Bauabschnitt) sollen die auf dem Grundstück vorhandenen Betriebs- und Nebengebäude sowie der Salzredder selbst zurückgebaut werden.

Das Grundstück wurde über viele Jahre durch einen galvanischen Betrieb genutzt. Diese Nutzung hat zu Verunreinigungen der Bausubstanz sowie zu Untergrundverunreinigungen in Boden und Grundwasser geführt, insbesondere durch per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS), Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Im Zuge der Rückbauplanung wurde ein orientierendes Gebäude-Schadstoffkataster erstellt; dieses wird derzeit noch ergänzt und befindet sich in der Finalisierung.

Die Anlagentechnik und Betriebsstoffe wurden in den vergangenen Jahren bereits zurückgebaut. Im Auftrag von SEEHAFEN KIEL sollen nun die geschätzten Kosten für den weiteren Rückbau der Gebäude ermittelt und erläutert werden.

2.2 Hier ausgeschriebene Bauaufgabe

Zurückzubauen sind die im Lageplan B23.002.01 dargestellten Gebäude und Nebenanlagen:

- Große Betriebshalle (A) – Flurstücke 45/8 und 58/7
- Pulverisierung (B) – Flurstücke 45/8 und 58/7
- Handgalvanik, Lager (C) – Flurstück 45/8
- Handgalvanik (D) – Flurstücke 45/8 und 58/7
- Chemikalienlager (E) – Flurstück 45/8
- 2 Überdachungen (angrenzend an die Betriebsgebäude)
- 1 Garage – Flurstück 58/7
- 1 Carport – Flurstück 58/7

Der Rückbau beschränkt sich in diesem ersten Schritt auf die oberirdischen Gebäudeteile. Keller und Fundamente verbleiben zunächst im Bestand und werden zu einem späteren Zeitpunkt zurückgebaut. Der vollständige Rückbau einschließlich des Salzredders ist im Plan B23.002.03 dargestellt.

2.3 Förderrahmen

Für den Rückbau sollen Fördergelder nach der Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Vorhaben zur Flächenrevitalisierung und Altlastensanierung beantragt werden. Das Förderprogramm speist sich aus:

- dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE),
- der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) und
- Mitteln des Landes.

Ziel der Förderung ist es, versiegelte bzw. mindergenutzte Flächen zu revitalisieren und für eine nachhaltige Nachnutzung vorzubereiten sowie im Boden und Grundwasser vorhandene Schadstoffe nachhaltig zu sanieren. Voraussetzung ist unter anderem, dass mindestens 15 % der Gesamtfläche im Rahmen der Nachnutzung in ökologisch wertvolle Flächen (unversiegelte, biodiversitätsfördernde Grün-/Freiflächen) bzw. Grüninfrastruktur (GI) umgewandelt werden.

3 Allgemeine Hinweise zum Verfahren

3.1 Verfahrensart

Es wird ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach der Sektorenverordnung (SektVO) durchgeführt.

Die erste Phase – der Teilnahmewettbewerb – dient der Ermittlung der geeigneten Marktteilnehmer sowie der Auswahl der besten Bewerber. Nur die im Teilnahewettbewerb ausgewählten Bewerber werden in der zweiten Phase – der Angebotsphase – zur Abgabe von Angeboten aufgefordert.

3.2 Verfahrenstermine

Der AG beabsichtigt, dem Vergabeverfahren den folgenden Terminplan zu Grunde zu legen:

- 20.11.2026 Frist für Fragen zum Teilnahmewettbewerb
- **30.11.2026, 11.00 Uhr** **Frist für Teilnahmeanträge**
- 14.12.2026 Aufforderung zur Abgabe von Erstangeboten
- **25.01.2027** **Frist für Erstangebote**
- Ggf. anschließend Zuschlagserteilung auf Erstangebot. Falls nicht:
- 02.–05.02.2027 Ggf. Bieterverhandlungen
- 12.02.2027 Ggf. Aufforderung zur Abgabe überarbeiteter Angebote
- 23.02.2027 Ggf. Frist für überarbeitete Angebote
- 10.03.2027 Zuschlagserteilung

Der AG strebt im Sinne eines effizienten Verfahrens und einer kurzen Verfahrensdauer die Zuschlagserteilung auf Erstangebote an, wenn dies nach der Prüfung der Erstangebote wirtschaftlich und zweckmäßig erscheint.

Der vorgenannte Zeitplan für das Vergabeverfahren ist, mit Ausnahme der Fristen für die Einreichung von Bewerberfragen und der Teilnahmeanträge vorläufig. Die AG behält sich Änderungen vor.

3.3 Bewerberfragen / Hinweise von Bewerbern

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bewerbers Unklarheiten, so hat er den AG unverzüglich darauf hinzuweisen. Hinweise und Fragen zu den Vergabeunterlagen sind ausschließlich über das Vergabeportal www.dtvp.de in Textform über das Kommunikationstool einzureichen.

Fragen zum Teilnahmewettbewerb, die dem AG nicht spätestens am **20.11.2026** vorliegen, können im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller Interessenten grundsätzlich nicht mehr vor dem Ablauf der Teilnahmefrist beantwortet werden. Der AG behält sich jedoch vor, solche Anfragen gleichwohl noch zu beantworten, wenn dies aus seiner Sicht für die transparente und faire Durchführung des Verfahrens erforderlich ist.

Die Fragen der Interessenten und die Antworten hierauf werden in einem Fragenkatalog gesammelt und über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt. Sie sind bei der Ausarbeitung des Teilnahmeantrags in gleicher Weise zugrunde zu legen wie diese Vergabeunterlagen. Registrierten Interessenten wird der Fragenkatalog zugesandt. Interessenten, die sich nicht auf der Vergabeplattform registriert haben, sind verpflichtet, sich unmittelbar vor Abgabe eines Teilnahmeantrags auf der Vergabeplattform über den aktuellen Stand des Fragenkataloges zu informieren, der in der jeweils aktuellen Fassung den Vergabeunterlagen hinzugefügt wird.

Bewerbern obliegt die Verantwortung, sich im erforderlichen Umfang mit der Funktionalität und der Nutzung der Vergabeplattform www.dtvp.de vertraut zu machen und sich entsprechend zu informieren. Unerfahrenen Nutzern wird dringend empfohlen, mit dem Einreichen des Teilnahmeantrags so rechtzeitig zu beginnen, dass bei Schwierigkeiten rechtzeitig der Betreiber der Plattform um Hilfe gebeten werden kann. Der Betreiber bietet auf der Plattform Hinweise, Tutorials und eine Hotline an.

3.4 Bewerber-/Bietergemeinschaften

Soll das spätere Angebot durch eine Bietergemeinschaft eingereicht werden, ist bereits mit dem Teilnahmeantrag eine von allen Mitgliedern unterschriebene Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung abzugeben (**Anlage 3**).

3.5 Eignungsleihe

Mit dem Teilnahmeantrag ist auch das Formblatt Nachunternehmerleistungen (**Anlage 4**) auszufüllen.

Wenn sich der Bewerber auf einen Nachunternehmer beruft, um die Anforderungen an die Eignung (siehe dazu Ziffer 3.10) zu erfüllen (Eignungsleihe), hat der eignungsverleihende Nachunternehmer das Formblatt Erklärung des Eignungsverleihers (**Anlage 4a**) auszufüllen und die darin in Bezug genommenen Anlagen zur Verfügung zu stellen; diese sind vom Bewerber mit seinem Teilnahmeantrag einzureichen.

3.6 Anforderungen an Teilnahmeanträge

Bitte beachten Sie die nachstehenden Anforderungen an Teilnahmeanträge.

3.7 Frist

Die Frist für die Teilnahmeanträge endet am **30. November 2026, 11.00 Uhr.**

3.8 Form

Der Teilnahmeantrag ist ausschließlich in elektronischer Form über das Vergabeportal www.dtvp.de einzureichen. Die Unterlagen sind in deutscher Sprache abzufassen. Die Unterlagen sollen auf den jeweiligen Seiten ggf. mit einem Vermerk "vertraulich" gekennzeichnet werden, wenn und soweit sie dem Geheimschutz unterliegen oder Fabrikations-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten (vgl. § 165 GWB).

Der Teilnahmeantrag soll alle geforderten Erklärungen, Angaben und Nachweise enthalten. Fehlen geforderte Erklärungen, Angaben oder Nachweise, kann der AG diese nachfordern. Sie sind dann innerhalb der gesetzten Frist vorzulegen. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Aufforderung durch den AG. Werden die Erklärungen oder Nachweise nicht innerhalb der Frist vorgelegt, wird der Teilnahmeantrag ausgeschlossen. Der AG behält sich vor, auf die Nachforderung zu verzichten und unvollständige Teilnahmeanträge vom Verfahren auszuschließen.

Unterschriften oder fortgeschrittene digitale Signaturen sind nicht erforderlich. Erforderlich ist aber, im Bietertool den Namen der vertretungsberechtigten Personen einzutragen, die die jeweilige Erklärung autorisieren.

3.9 Einzureichende Unterlagen

Welche Unterlagen einzureichen sind, können Sie dem Formblatt Teilnahmeantrag entnehmen (**Anlage 1**).

3.10 Eignungsmatrix

Der Auftraggeber wird die Eignung der Bewerber prüfen. Die Eignung wird anhand der Eignungsmatrix geprüft. Diese liegt diesem Bewerbermemorandum als **Anlage 8** bei. Soweit in der Eignungsmatrix keine Mindestanforderungen definiert sind, wird der Auftraggeber die Eignung im Rahmen seines Beurteilungsspielraums prüfen.

3.11 Auswahl der besten Bewerber

Wird für das Verfahren mehr als drei form- und fristgerechte sowie der Eignungsprüfung genügende Teilnahmeanträge vorliegen, wird der AG drei Bewerber auswählen, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

Die Auswahl erfolgt anhand der diesem Bewerbermemorandum als **Anlage 9** beiliegenden Auswahlmatrix.

Wichtige Hinweise:

- Zur Darstellung der Referenzen nutzen Sie bitte ausschließlich das einschlägige Formblatt Referenzen (Anlage 1a). Zusätzlich dazu darf zur besseren Veranschaulichung pro Referenz eine vom Bieter gestaltete Unterlage (maximal eine Seite pro Referenz) eingereicht werden.

- Es werden ausschließlich die im Formblatt Referenzen (Anlage 1a) angegebenen Referenzen bewertet.

- Hinsichtlich der Bewertungsmethode wird auf die Auswahlmatrix (Anlage 9) hingewiesen. Bei Punktgleichheit wird ggf. ein Losentscheid durchgeführt.

4 Ausblick Angebotsphase

4.1 Vorgesehene Zuschlagskriterien

Es sind die folgenden Zuschlagskriterien vorgesehen:

Zuschlagskriterium	**Gewichtung**
Preis	60 %
Qualität Abbruchkonzept	20 %
Qualität / Erfahrung der angebotenen Bauleitung	20 %

Details zu den Zuschlagskriterien werden mit der Aufforderung zur Abgabe von Erstangeboten bekanntgegeben. Vorab ergehen hierzu folgende Hinweise:

- Preis: Bewertet wird der im Preisblatt angegebene Preis
- Qualität Abbruchkonzept: Bewertet wird die Qualität des Abbruchkonzepts unter Berücksichtigung der BE-Fläche
- Qualität/Erfahrung der Bauleitung: Bewertet werden die einschlägige Berufserfahrung und die persönlichen Referenzen der benannten Bauleitung.

Der AG behält sich vor, im Sinne eines effizienten Verfahrens und einer kurzen Verfahrensdauer von Bieterverhandlungen abzusehen, wenn dies nach der Prüfung der Erstangebote wirtschaftlich und zweckmäßig erscheint (§ 15 Abs. 4 SektVO).

Wenn Bieterverhandlungen erforderlich erscheinen, werden nur die aussichtsreichsten Bieter zu einem ersten Verhandlungstermin eingeladen.

In den Bieterverhandlungen wird der AG auch etwaige Anmerkungen / Optimierungsvorschläge der Bieter zum Leistungsverzeichnis sowie den sonstigen Vertragsunterlagen behandeln. Solche Anmerkungen stellen jedoch nur Vorschläge der Bieter für die Änderung dar. Die Erstangebote ergehen auf Basis der unveränderten Vertragsunterlagen.

Nach Abschluss der Verhandlungen werden die Bieter, mit denen verhandelt wurde, auf der Grundlage ggf. überarbeiteten Vergabeunterlagen aufgefordert, ihr Erstangebot zu überarbeiten und ein überarbeitetes Angebot (finales Angebot) einzureichen. Der AG wird diese finalen Angebote prüfen, auf Basis der Zuschlagskriterien bewerten und so ermitteln, welches finale Angebot das wirtschaftlichste ist.

Für mögliche Aufhebungen des Vergabeverfahrens gilt die SektVO.

5 Rechtsschutz

5.1 Zuständige Vergabekammer für Nachprüfungsverfahren

Zuständige Stelle, an die sich der Bieter zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen die Vergabebestimmungen wenden kann, ist die

Vergabekammer Schleswig-Holstein
beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie
Düsternbrooker Weg 94, 24105 Kiel
E-Mail: vergabekammer@wimi.landsh.de

Telefon: +49 4319884640
Fax:+49 4319884702

5.2 Gesetzliche Ausschlussfristen für Rechtsbehelfe

Das deutsche Vergaberecht enthält Rügeobliegenheiten der Bieter, deren Verletzung zur Unzulässigkeit von Nachprüfungsantragen führt. Bitte beachten Sie die Rügeobliegenheiten des § 160 Abs. 3 GWB. Dort heißt es:

> *„Der Antrag ist unzulässig, soweit*
> *1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt,*
> *2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,*
> *3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,*
> *4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.*
> *Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“*

6 Keine Verfahrensentschädigung

Den Bewerbern steht für ihre Beteiligung im Vergabeverfahren keine Entschädigung zu. Dies gilt für alle Verfahrensphasen (Teilnahmewettbewerb und anschließende Angebotsphasen).

7 Datenschutz

Die Bieter werden darauf hingewiesen, dass in diesem Vergabeverfahren eine Datenerhebung und -verarbeitung nach den Bestimmungen der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erfolgt und dem Bieter die entsprechenden Rechte nach der DSGVO zustehen. Für weitergehende Hinweise wird auf die beigefügte **Anlage 7** verwiesen.

8 Abschließende Hinweise

Der Auftraggeber legt größten Wert darauf, dieses Vergabeverfahren in Übereinstimmung mit allen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung insbesondere des Wettbewerbs- und Gleichheitsgebotes transparent und fair abzuwickeln. Daher werden die Bewerber gebeten, vor Abgabe ihres Teilnahmeantrags eine abschließende, gründliche Kontrolle durchzuführen, ob alle Anforderungen an die Angebote beachtet sind.

Mit freundlichen Grüßen
Seehafen Kiel GmbH & Co. KG

Anlagen

Formblatt Teilnahmeantrag	**Anlage 1**
Formblatt Referenzen	**Anlage 1a**
Formblatt Eigenerklärung gemäß §§ 123, 124 GWB	**Anlage 2**
Formblatt Erklärung Bewerber-/Bietergemeinschaft	**Anlage 3**
Formblatt Nachunternehmerleistungen	**Anlage 4**
Formblatt Eigenerklärung Eignungsverleiher	**Anlage 4a**
Formblatt Eigenerklärung RU-Sanktionen	**Anlage 5**
Formblatt Eigenerklärung LkSG	**Anlage 6**
Datenschutzhinweise	**Anlage 7**
Eignungsmatrix	**Anlage 8**
Auswahlmatrix	**Anlage 9**
Projektinformationen	**Anlage 10**