VERGABEUNTERLAGE – ANLAGE

Eignungs-, Auswahl- und Bewertungsmatrix

Technisches Facility Management

Projekt	KontorQuartier Hafen Münster
Verfahrensart	Nicht offenes Verfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb (§ 119 Abs. 4 GWB i. V. m. § 16 VgV)
Los	Technisches Facility Management (synonym: technischer Betrieb) mit folgender inhaltlicher Ausformung, u.a.: a) Betriebsführung und Inspektion der technischen Anlagen, b) Wartung und die Sachkundeprüfungen an den technischen Anlagen, c) Organisation und Begleitung der Sachverständigenprüfungen an den technischen Anlagen, d) Wahrnehmung der Aufgaben der Betriebsbeauftragten, namentlich der Anlagenverantwortung nach VDE 0105-100, der Funktionen des Hygienebeauftragten, des Brandschutzbeauftragten, der beauftragten Person für die Personenbefreiung aus Aufzugsanlagen sowie des Sprinklerwarts, e) Hausmeisterleistungen, f) innerbetriebliche Logistik, vor allem Paket- und Speditionsdienste, g) Betrieb eines HelpDesk einschließlich der Störungsannahme, h) die Störmeldebereitschaft außerhalb der Regelarbeitszeiten, i) das Objektmanagement, j) Inbetriebnahmemanagement beginnend ab 01.04.2027(ca. drei Monate vor Objektübergabe) k) Mitwirkung bei der Gewährleistungsverfolgung nach Abnahme (Bau & TGA) l) Steuerung der Leistungen der Fachlose 2 bis 5 (Unterhaltsreinigung u. a.) als Managementleistung im Wege der Geschäftsbesorgung für den Auftraggeber. m) Mieterbetreuung, n) Unterstützung bei der gerwerblichen Vermietung im Technischen FM, o) Mieterrevision.
Auftragsart	Dienstleistungsauftrag (§ 103 Abs. 4 GWB)
Losstruktur	Gegenstand dieser Matrix ist das „Technisches Facility Management". Die anderen Dienstleistungsaufträge (u. a. Unterhaltsreinigung) werden vom Auftraggeber gesondert vergeben; dem Auftragnehmer des Technisches Facility Management obliegt deren operative Steuerung im Wege der Geschäftsbesorgung (Ziel Z2, Kriterium B.2). Gegenstand, Umfang und Zeitschiene der anderen Dienstleister sind in den Vergabeunterlagen benannt.
Regelwerk	GWB Teil 4 und VgV in der Fassung des Vergabebeschleunigungsgesetzes (in Kraft seit 01.07.2026); TVgG NRW

EU-Schwellenwert	216.000 EUR netto (Liefer-/Dienstleistungen klassischer öffentlicher Auftraggeber, gültig 01.01.2026 – 31.12.2027)
Zuschlagsprinzip	Bestes Preis-Leistungs-Verhältnis (§ 127 Abs. 1 GWB, § 58 Abs. 2 VgV)
Gewichtung	Preis 40 % / Qualität 60 % – Gesamtpunktzahl 1.000
Vergabestelle	Kapellmann und Partner Rechtsanwälte
Stand	17. November 2026

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Verfahrensrahmen und Rechtsgrundlagen 5
A.1 Gegenstand der Matrix 5
Teil B – Zielsystem des Auftraggebers und Ableitungslogik 6
B.1 Die sieben Oberziele 6
B.2 Ableitungsmatrix Ziel → Kriterium 6
Teil C – Stufe 1: Teilnahmewettbewerb 8
C.1 Ausschlussgründe (§§ 123, 124 GWB) 8
C.2 Eignungskriterien 8
E1 – Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (§ 44 VgV) 8
E2 – Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (§ 45 VgV) 8
E3 – Technische und berufliche Leistungsfähigkeit: Referenzen (§ 46 Abs. 3 Nr. 1 VgV) 9
E4 – Personalstruktur und Fachkunde (§ 46 Abs. 3 Nr. 2, 6 und 8 VgV) 9
E5 – Qualitäts- und Umweltmanagement (§ 49 VgV) 10
C.3 Auswahlkriterien zur Bewerberreduzierung (§ 51 VgV) 10
Teil D – Stufe 2: Zuschlagskriterien und Bewertungsmatrix 13
D.1 Kriterienübersicht und Gewichtung 13
D.2 Begründung der Gewichtung 13
D.2.1 Verhältnis Preis zu Qualität (40 : 60) 13
D.2.2 Gewichtung innerhalb der Qualität 14
D.3 Kriterium A.1 – Wertungspreis (40 %, max. 400 Punkte) 15
D.3.1 Zusammensetzung des Wertungspreises 15
D.3.2 Umrechnung in Wertungspunkte 15
D.4 Qualitätskriterien B.1 bis B.7 16
B.1 – Konzept Wirtschaftlichkeit und Reduktion der operativen Bewirtschaftungskosten (12 %, max. 120 Punkte) 16
B.2 – Konzept Steuerung anderer Losleistungen und Integration in die Wertschöpfungskette (10 %, max. 100 Punkte) 17
B.3 – Konzept rechtssicherer Betrieb und Wahrnehmung der Betreiberverantwortung (12 %, max. 120 Punkte) 18
B.4 – Konzept zentrale Ansprechpartner und partnerschaftliche Zusammenarbeit (8 %, max. 80 Punkte) 19
B.5 – Konzept IT-gestützte Transparenz des operativen Gebäudebetriebs (8 %, max. 80 Punkte) 20
B.6 – Auftragsbezogenes Organisations- und Personalkonzept (6 %, max. 60 Punkte) 21
B.7 – Konzept Komplexitätsreduktion und Schnittstellenmanagement (4 %, max. 40 Punkte) 22
Teil E – Bewertungslogik 23
E.1 Umrechnung in gewichtete Punkte 23
E.2 Gesamtpunktzahl und Rechenbeispiel 23
E.3 Punktgleichheit 25
E.4 Ungewöhnlich niedrige Angebote (§ 60 VgV) 25

E.5 Formale Vorgaben an die Konzepte 25
E.6 Mindestanforderungen und Ausschluss 25

Teil A – Verfahrensrahmen und Rechtsgrundlagen

A.1 Gegenstand der Matrix

Diese Anlage regelt abschließend und verbindlich, nach welchen Kriterien der Auftraggeber (AG) im vorliegenden Vergabeverfahren

- auf Stufe 1 die Eignung der Bewerber prüft und – bei Überschreiten der Höchstzahl – die Bewerber für die Angebotsphase auswählt, und
- auf Stufe 2 die eingegangenen Angebote wertet und den Zuschlag erteilt.

Sie wird mit der Auftragsbekanntmachung bzw. den Vergabeunterlagen veröffentlicht und ist damit für den AG selbstbindend. Änderungen der Kriterien, ihrer Gewichtung oder der Bewertungsmethode nach Absendung der Bekanntmachung sind nur unter den Voraussetzungen des § 20 Abs. 3 VgV und nur mit angemessener Fristverlängerung möglich.

Teil B – Zielsystem des Auftraggebers und Ableitungslogik

Alle nachfolgenden Kriterien sind aus dem Zielsystem des Auftraggebers abgeleitet. Die Ableitung ist lückenlos dokumentiert, um die nach § 127 Abs. 3 GWB geforderte Verbindung zum Auftragsgegenstand und die Sachgerechtigkeit der Gewichtung im Vergabevermerk belegen zu können.

B.1 Die sieben Oberziele

Nr.	Ziel des Auftraggebers	Operative Bedeutung im Facility Management
Z1	Reduktion der operativen Bewirtschaftungskosten	Senkung der laufenden Betriebskosten bei mindestens gleichbleibender Leistungsqualität und Werterhaltung.
Z2	Steuerung von anderen Dienstleistern und Integration in die Wertschöpfungskette	Übernahme der operativen Koordination gegenüber den weiteren, unmittelbar vom Auftraggeber beauftragten Dienstleistern sowie Ausrichtung des Gebäudebetriebs an den Kernprozessen des Auftraggebers und seiner Nutzer.
Z3	Sicherstellung des rechtssicheren Betriebs	Vollständige und nachweisbare Wahrnehmung der auf den Dienstleister delegierten Betreiberpflichten; Entlastung des Auftraggebers von Haftungsrisiken.
Z4	Zentrale Ansprechpartner und partnerschaftliche Zusammenarbeit	Ein steuerbarer Single Point of Contact statt fragmentierter Zuständigkeiten; belastbare Kommunikations-, Eskalations- und Verbesserungsroutinen.
Z5	Transparenz des operativen Gebäudebetriebs durch IT	Jederzeitige, systemgestützte Auskunftsfähigkeit über Leistungsstand, Störungen und Pflichtenerfüllung.
Z6	Strukturierte und ausreichend qualifizierte Organisation	Belastbare Aufbau- und Ablauforganisation mit ausreichender, fachlich qualifizierter und vertretungsgesicherter Personalausstattung.
Z7	Reduktion von Komplexität (Dienstleistungs-Fokus)	Eindeutige Beschreibung der Implementierungs- und Transitionphase zur Sicherstellung der Einhaltung der delegierten Betreiberpflichten.

B.2 Ableitungsmatrix Ziel ⟶ Kriterium

Die folgende Übersicht weist nach, dass jedes Ziel auf mindestens einer Wertungsstufe abgebildet ist und kein Kriterium ohne Zielbezug existiert.

Ziel	Stufe 1 – Eignung (C.2)	Stufe 1 – Auswahl (C.3)	Stufe 2 – Zuschlag (D.4)
Z1 Kostenreduktion	E2 (wirtschaftliche Leistungsfähigkeit)	AK1	A.1 Wertungspreis (40 %) · B.1 (12 %)
Z2 Steuerung anderer Losleistungen und Integration	E3 Buchst. d (Referenz Koordination von Los- oder Fremdauftragnehmern)	AK2	B.2 (10 %)
Z3 Rechtssicherer Betrieb	E4, E5 (Fachkunde, QM-System)	AK5	B.3 (12 %)
Z4 Zentrale Ansprechpartner	–	AK4	B.4 (8 %)
Z5 IT-gestützte Transparenz	E3 Buchst. c (Referenz CAFM und Berichtswesen)	AK3	B.5 (8 %)

Ziel	Stufe 1 – Eignung (C.2)	Stufe 1 – Auswahl (C.3)	Stufe 2 – Zuschlag (D.4)
Z6 Qualifizierte Organisation	E4 (Personalstruktur)	AK4	B.6 (6 %)
Z7 Komplexitätsreduktion	E3 Buchst. e (Referenz Leistungsbündelung)	AK1	B.7 (4 %)

Hinweis zum Verhältnis von Z2 und Z7: Beide Ziele verfolgen die Entlastung des Auftraggebers von Steuerungsaufwand, greifen aber an unterschiedlichen Stellen an. Z7 betrifft die eigene Leistungstiefe des Auftragnehmers – die Bündelung mehrerer Gewerke und die Steuerung seiner eigenen Nachunternehmer innerhalb dieses Loses. Z2 betrifft demgegenüber Dritte, die in einem eigenen Vertragsverhältnis zum Auftraggeber stehen und gegenüber denen der Auftragnehmer keine originäre Weisungsbefugnis hat. Diese Abgrenzung ist für die Vermeidung einer Doppelbewertung maßgeblich und wird in den Kriterien B.2 und B.7 durchgehalten.

Teil C – Stufe 1: Teilnahmewettbewerb

Systematik der Stufe 1

Auf Stufe 1 werden keine Zuschlagskriterien angewendet. Der Teilnahmewettbewerb kennt zwei – rechtlich klar zu trennende – Prüfschritte:

Schritt 1 (C.1/C.2): Ausschlussgründe und Eignung. Binäre Prüfung – der Bewerber erfüllt die Mindestanforderung oder er wird ausgeschlossen. Es werden keine Punkte vergeben.

Schritt 2 (C.3): Auswahl unter den geeigneten Bewerbern nach § 51 VgV, sofern die Zahl geeigneter Bewerber die festgelegte Höchstzahl übersteigt. Bewertet wird ausschließlich der Grad der Übererfüllung eignungsbezogener Merkmale – niemals ein Angebotsinhalt.

C.1 Ausschlussgründe (§§ 123, 124 GWB)

Prüfpunkt	Nachweis	Rechtsfolge
Zwingende Ausschlussgründe (§ 123 GWB) – u. a. Bestechung, Betrug, Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, Steuer- und Sozialabgabenrückstände	Eigenerklärung im Teilnahmeantrag bzw. Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE, § 50 VgV); vor Zuschlag Vorlage von Eigenerklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe, ausschließlich vom vorgesehenen Auftragnehmer vor Zuschlag: Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.	Zwingender Ausschluss; Selbstreinigung nach § 125 GWB bleibt möglich
Fakultative Ausschlussgründe (§ 124 GWB) – u. a. Verstöße gegen umwelt-, sozial- und arbeitsrechtliche Pflichten, Insolvenz, schwere Verfehlung, mangelhafte frühere Auftragsausführung, wettbewerbswidrige Absprachen	Eigenerklärung; ergänzende Erkenntnisse aus eigenen Vertragsakten des Auftraggebers	Ausschluss nach pflichtgemäßem Ermessen; Ermessensausübung ist im Vergabevermerk zu begründen; Selbstreinigung nach § 125 GWB bleibt möglich
Wettbewerbsregister (§ 6 WRegG)	Abfrage durch den Auftraggeber ab einem geschätzten Auftragswert von 50.000 EUR netto vor Zuschlagserteilung	Auswertung nach §§ 123, 124 GWB

C.2 Eignungskriterien

Die Eignungskriterien sind nach § 122 Abs. 4 GWB auf das beschränkt, was durch den Auftragsgegenstand gerechtfertigt – wie im vorliegenden Fall die Erbringung von überwiegend Technischen Facility Management Leistungen - und zu ihm verhältnismäßig ist. Sämtliche Mindestanforderungen sind in der Auftragsbekanntmachung anzugeben. Der Nachweis kann zunächst durch Eigenerklärung bzw. EEE erfolgen.

E1 – Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (§ 44 VgV)

Merkmal	Angabe

E2 – Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (§ 45 VgV)

Merkmal	Angabe
Nachweis	Erklärung über den Gesamtjahresumsatz sowie über den Umsatz im Tätigkeitsbereich (definiert als Umsatz aus technischem Facility Management, d. h. Betriebsführung,

Merkmal	Angabe
	Inspektion, Wartung und Instandsetzung technischer Anlagen einschließlich zugehöriger Managementleistungen, in Büro- oder mischgenutzten Immobilien) des Auftrags (nach Leistungen geschlüsselt) für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre; Eigenerklärung zu einer Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung.
Mindestanforderung	Durchschnittlicher Jahresumsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren im Tätigkeitsbereich des Auftrags von mindestens 2 Mio. EUR netto. Haftpflichtdeckung mindestens 5,0 Mio. EUR für Personen-/Sachschäden und 1,0 Mio. EUR für Vermögensschäden, je zweifach maximiert im Versicherungsjahr
Zielbezug	Z1 – wirtschaftlich stabile Anbieter können Kostensenkungszusagen über die gesamte Vertragslaufzeit tragen

E3 – Technische und berufliche Leistungsfähigkeit: Referenzen (§ 46 Abs. 3 Nr. 1 VgV)

Merkmal	Angabe
Nachweis	Mindestens drei Referenzen über in den letzten drei Jahren (seit 12/2023) erbrachte, mit dem Auftragsgegenstand vergleichbare Leistungen, jeweils mit Angabe von Auftraggeber, Ansprechpartner mit Kontaktdaten, Leistungszeitraum, Objektart und -größe, Leistungsumfang und jährlichem Auftragswert
Mindestanforderung	Von den drei Referenzen müssen erfüllen: (a) alle drei: Technisches Facility Management mit einer bewirtschafteten Nutzfläche von jeweils mindestens [10.000] m² in Büro- oder mischgenutzten Immobilien, (b) mindestens zwei: Laufzeit von mindestens 24 Monaten, davon mindestens eine noch laufend oder in den letzten 12 Monaten beendet; (c) mindestens eine: Leistungserbringung unter Nutzung eines bietereigenen IT-Systems der betrieblichen Leistungen mit regelmäßigem Berichtswesen für den Auftraggeber. (d) mindestens eine: Erbringung (Vertragsleistung als Technisches Facility Management) von mindestens vier der folgenden Gewerke aus einer Hand (1) Heizung, Lüftung, Klima und Sanitär (2) Elektrotechnik einschließlich Beleuchtung (3) Mess-, Steuer- und Regeltechnik einschließlich Gebäudeleittechnik (4) Aufzugsanlagen (5) Brandmelde- und Sicherheitstechnik (6) Sprinkler- und sonstige Feuerlöschanlagen. Eine Referenz kann mehrere der Buchstaben (b) bis (d) zugleich erfüllen.
Zielbezug	Z1, Z5, Z7 – Buchstabe (c) verankert das Transparenzziel und Buchstabe (d) das Komplexitätsziel auf der Eignungsstufe. Das Steuerungsziel Z2 wird nicht mehr auf der Eignungsstufe, sondern ausschließlich über das Auswahlkriterium AK2 abgebildet.

E4 – Personalstruktur und Fachkunde (§ 46 Abs. 3 Nr. 2, 6 und 8 VgV)

Merkmal	Angabe
Nachweis	Erklärung über die jahresdurchschnittliche Beschäftigtenzahl und die Zahl der Führungskräfte der letzten drei Kalenderjahre (2023, 2024, 2025); Angabe der im Unternehmen vorhandenen Qualifikationen (Elektrofachkraft nach DGUV Vorschrift 3, befähigte Personen nach BetrSichV bzw. Sachkundige für die einschlägigen Anlagengruppen); Angabe der technischen Ausstattung sowie der Standorte im Umkreis des Leistungsortes

Merkmal	Angabe
Mindestanforderung	Mindestens 10 jahresdurchschnittlich Beschäftigte; jahresdurchschnittlich mindestens eine Elektrofachkraft und je eine befähigte bzw. Sachkundige Person für die im Leistungsverzeichnis benannten Anlagengruppen – Aufzugsanlagen, Sprinkler- und Feuerlöschanlagen, Brandmelde- und Sicherheitstechnik, raumlufttechnische Anlagen, Elektrotechnik/Niederspannung, Trinkwasseranlagen, Kälte- und Klimatechnik sowie Mess-, Steuer- und Regeltechnik einschließlich Gebäudeleittechnik – sowie für die im Los benannten Funktionen der Betriebsbeauftragten (Anlagenverantwortung nach VDE 0105-100, Hygienebeauftragte Person, Brandschutzbeauftragte Person, beauftragte Person für die Personenbefreiung aus Aufzugsanlagen, Sprinklerwart) benannten Anlagengruppen im eigenen Unternehmen oder über eine verbindliche Eignungsleihe (§ 47 VgV) verfügbar; Rufbereitschaft mit Eintreffen am Objekt innerhalb von einer Stunde bei sicherheitsrelevanten Störungen (Personenbefreiung aus Aufzugsanlagen, Ausfall der Brandmelde- oder Sprinkleranlage, Ausfall der Stromversorgung) und von vier Stunden bei sonstigen Störungen, jeweils gerechnet ab Störungsmeldung (Eingang).
Zielbezug	Z3, Z6 – ohne nachgewiesene Fachkunde ist die Übernahme von Betreiberpflichten rechtlich nicht möglich
Begründung	Die geforderten Qualifikationen sind nicht wettbewerbsbegrenzend, sondern gesetzlich notwendige Voraussetzung für die Erbringung der Leistung (BetrSichV, DGUV Vorschrift 3, TRBS, VDE). Die ausdrückliche Zulassung der Eignungsleihe nach § 47 VgV eröffnet Bietergemeinschaften und mittelständischen Anbietern den Zugang. Die Reaktionszeit ist funktional formuliert und verlangt weder eine Niederlassung noch einen Betriebsstandort an einem bestimmten Ort; sie ist damit das zulässige Äquivalent zur regionalen Präsenz und nicht diskriminierend.

E5 – Qualitäts- und Umweltmanagement (§ 49 VgV)

Merkmal	Angabe
Nachweis	Zertifikat DIN EN ISO 9001 oder gleichwertiger Nachweis eines Qualitätsmanagementsystems; DIN EN ISO 14001, EMAS oder gleichwertiger Nachweis eines Umweltmanagementsystems; Nachweis eines Arbeitsschutzmanagementsystems (ISO 45001) oder gleichwertige Darstellung der Arbeitsschutzorganisation
Mindestanforderung	Ausschließlich ein gültiges Qualitätsmanagementsystem (DIN EN ISO 9001 oder gleichwertig) ist Mindestanforderung. Umwelt- und Arbeitsschutzmanagement sind keine Mindestanforderung; ihr Vorliegen wird ausschließlich im Auswahlkriterium AK5 positiv bepunktet.
Zielbezug	Z3, Z6
Begründung	§ 49 VgV verpflichtet ausdrücklich zur Anerkennung gleichwertiger Nachweise sowie zur Zulassung anderer Nachweise, wenn ein Unternehmen aus nicht selbst zu vertretenden Gründen keinen Zugang zur Zertifizierung hatte. Diese Öffnungsklausel ist in der Bekanntmachung wörtlich aufzunehmen; andernfalls ist das Kriterium diskriminierend.

C.3 Auswahlkriterien zur Bewerberreduzierung (§ 51 VgV)

Übersteigt die Zahl geeigneter Bewerber die Höchstzahl, wählt der AG anhand der nachstehenden objektiven und nichtdiskriminierenden Kriterien aus. Höchstzahl und Kriterien sind zwingend bereits in der Auftragsbekanntmachung anzugeben.

Parameter	Festlegung
Höchstzahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bewerber	5 Bewerber

Parameter	Festlegung
Mindestzahl (§ 51 Abs. 2 VgV)	5 im nicht offenen Verfahren; liegen weniger geeignete Bewerber vor, kann das Verfahren mit den geeigneten Bewerbern fortgeführt werden
Bewertungsbasis	100 Punkte, verteilt auf fünf Auswahlkriterien
Rangbildung	Absteigend nach Gesamtpunktzahl; bei Punktgleichheit auf dem letzten zu vergebenden Platz werden sämtliche punktgleichen Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert; die Höchstzahl erhöht sich entsprechend. Ein Losentscheid findet auf der Eignungsstufe nicht statt.

Bei der Wertung der Auswahlkriterien werden nur Referenzen bewertet, die die o.g. Mindestanforderungen an Referenzaufträge erfüllen (aus den letzten drei Jahren, also seit 12/2023, sowie Technisches Facility Management mit einer bewirtschafteten Nutzfläche von jeweils mindestens [10.000] m² in Büro- oder mischgenutzten Immobilien). Ferner werden nur die drei Referenzen bewertet, die insgesamt nach den nachfolgenden Auswahlkriterien zu der höchsten Punktzahl führen.

Bewertungsbogen Auswahlkriterien:

Nr.	Auswahlkriterium	Ziel	Bewertungsmaßstab	Max.
AK1	Vergleichbarkeit der Referenzen nach, Flächenumfang	Z1, Z7	10 P. je Referenz, die die Mindestfläche um mindestens 100 % überschreitet; 7 P. je Referenz bei Überschreitung um 50–99 %; 4 P. je Referenz bei Überschreitung um 1–49 %; 0 P. bei bloßer Erfüllung.	30
AK2	Referenzen zur Steuerung weiterer Los- oder Fremdauftragnehmer und	Z2	30 P.: mindestens zwei der drei genannten Referenzen, bei denen dem Bewerber vertraglich die Koordination von mindestens drei weiteren, unmittelbar vom	30

Nr.	Auswahlkriterium	Ziel	Bewertungsmaßstab	Max.
	zur Integration in die Prozesse des Auftraggebers		Auftraggeber beauftragten Los- oder Fremdauftragnehmern übertragen war; 20 P.: eine solche Referenz mit mindestens drei koordinierten Los- oder Fremdauftragnehmern; 10 P.: mindestens eine Referenz mit Koordination von zwei Los- oder Fremdauftragnehmern; 0 P.: keine Referenz mit Koordination von mindestens zwei Los- oder Fremdauftragnehmern. Da Buchstabe d in E3 entfällt, wird die Koordinationserfahrung ausschließlich hier bewertet.	
AK3	Referenzen mit digital gestützter Betriebsführung: CAFM-Einsatz, mobile Auftragsbearbeitung, systemgestütztes Berichtswesen	Z5	5 Punkte je Referenz, die AN-seitige Nutzung eines IT-/Datenmanagementsystems für die betrieblichen Leistungen nebst Berichtswesen aufweist	15
AK4	Organisations- und Personalkapazität mit Bezug zum Leistungsort	Z4, Z6	15 P.: der Bewerber weist nach, dass er sicherheitsrelevante Störungen innerhalb von maximal 30 Minuten am Objekt erreicht (statt der geforderten 60 Minuten) UND jahresdurchschnittlich mindestens 30 Vollzeitäquivalente beschäftigt; 10 P.: nur eine der beiden Anforderungen erfüllt; 5 P.: Eintreffzeit zwischen 30 und 60 Minuten nachgewiesen; 0 P.: lediglich die Mindestanforderung aus E4 erfüllt. Eine Niederlassung oder ein Betriebsstandort an einem bestimmten Ort wird nicht verlangt; maßgeblich ist allein die nachgewiesene Eintreffzeit.	15
AK5	Nachgewiesene Systematik zum rechtssicheren Betrieb	Z3	10 P.: QM-, Umwelt- und Arbeitsschutzmanagement zertifiziert; 5 P.: zwei der drei Managementsysteme zertifiziert; 0 P.: kein über die Mindestanforderung hinausgehender Nachweis. Die Stufen unterscheiden sich nach der Zahl der zertifizierten Managementsysteme.	10
Summe				**100**

Teil D – Stufe 2: Zuschlagskriterien und Bewertungsmatrix

D.1 Kriterienübersicht und Gewichtung

Der Zuschlag wird auf das Angebot mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis erteilt (§ 127 Abs. 1 GWB, § 58 Abs. 1 und 2 VgV). Die Gesamtwertung erfolgt auf einer Skala von 1.000 Punkten.

Nr.	Zuschlagskriterium	Ziel	Gewicht	Max. Punkte
A	**Preis**	Z1	**40 %**	**400**
A.1	Wertungspreis über die Vertragslaufzeit	Z1	40 %	400
B	**Qualität**	Z1–Z7	**60 %**	**600**
B.1	Konzept Wirtschaftlichkeit und Reduktion der operativen Bewirtschaftungskosten	Z1	12 %	120
B.2	Konzept Steuerung anderer Losleistungen und Integration in die Wertschöpfungskette	Z2	10 %	100
B.3	Konzept rechtssicherer Betrieb und Wahrnehmung der Betreiberverantwortung	Z3	12 %	120
B.4	Konzept zentrale Ansprechpartner und partnerschaftliche Zusammenarbeit	Z4	8 %	80
B.5	Konzept IT-gestützte Transparenz des operativen Gebäudebetriebs	Z5	8 %	80
B.6	Auftragsbezogenes Organisations- und Personalkonzept	Z6	6 %	60
B.7	Konzept Komplexitätsreduktion und Schnittstellenmanagement	Z7	4 %	40
Summe			**100 %**	**1.000**

D.2 Begründung der Gewichtung

Die Gewichtung ist im Vergabevermerk vor Veröffentlichung zu dokumentieren. Folgende Erwägungen tragen sie:

D.2.1 Verhältnis Preis zu Qualität (40 : 60)

- Es handelt sich um eine mehrjährige, personal- und wissensintensive Dienstleistung, bei der die Leistungsqualität den Werterhalt der Liegenschaft, die Nutzerzufriedenheit und – über die Betreiberverantwortung – die Haftungslage des Auftraggebers unmittelbar bestimmt. Ein preisdominierter Wettbewerb erzeugt hier absehbar Folgekosten, die den Anfangsvorteil übersteigen.
- § 58 Abs. 2 VgV erlaubt ausdrücklich eine qualitätsdominierte Gewichtung. Zugleich verlangen § 97 Abs. 1 GWB und das Haushaltsrecht (§ 7 BHO bzw. entsprechende Landesvorschriften) eine wirtschaftliche Mittelverwendung; der Preis muss daher spürbar wettbewerbsrelevant bleiben.
- 40 % ist die praxisübliche Untergrenze für qualitätsgetriebene Dienstleistungsvergaben. Sie stellt sicher, dass Preisunterschiede das Ergebnis tatsächlich beeinflussen können.
- Das Ziel Z1 (Kostenreduktion) ist bewusst zweigeteilt abgebildet: Der aktuelle Preis wird über A.1 (40 %) gewertet, die Fähigkeit zur Kostensenkung über die Laufzeit über B.1 (12 %). Damit wirkt Z1 mit insgesamt 52 % und ist – zutreffend – das dominierende Ziel, ohne dass die Vergabe auf einen reinen Preiswettbewerb reduziert wird.

D.2.2 Gewichtung innerhalb der Qualität

Kriterium	Gewicht	Tragende Erwägung
B.1 Wirtschaftlichkeit	12 %	Höchstes Qualitätsgewicht, weil Z1 das primäre wirtschaftliche Ziel des Auftraggebers ist. Der Preis allein bildet nur den Ist-Zustand ab; die über die Laufzeit realisierbaren Einsparungen entscheiden über die tatsächliche Wirtschaftlichkeit der Vergabe.
B.3 Rechtssicherer Betrieb	12 %	Gleichrangig höchstes Gewicht, weil Mängel hier nicht kompensierbar sind: Die Verletzung von Betreiberpflichten führt zu Personen- und Sachschäden sowie zu straf- und ordnungsrechtlicher Verantwortung der Leitungsebene des Auftraggebers (§ 130 OWiG, § 823 BGB, BetrSichV, ArbStättV, DGUV Vorschrift 3). Ein Preisvorteil kann dieses Risiko nicht aufwiegen.
B.2 Steuerung anderer Losleistungen	10 %	Dritthöchstes Gewicht, weil die Steuerungsfunktion der weitere Lose/Leistungen die notwendige Ergänzung zur Losaufteilung ist: § 97a GWB verpflichtet den Auftraggeber zur Vergabe in Fach- und Teillosen, überträgt ihm damit aber die Schnittstellenverantwortung. Schnittstellenversagen zwischen Losen ist eine der häufigsten Ursachen für Mehrkosten, Verfügbarkeitsverluste und Gewährleistungsstreit. Das Kriterium verlagert die operative Koordination auf den Auftragnehmer dieses Loses und macht damit Ziel Z7 erreichbar, ohne die Losaufteilung selbst aufzuheben. Es bleibt gleichwohl eine dienende Funktion gegenüber der Fachleistung und wird deshalb unterhalb von B.1 und B.3 gewichtet.
B.4 Ansprechpartner / Zusammenarbeit	8 %	Steuerungsrelevant, aber nachgelagert: Ein belastbares Kommunikationsmodell hebt die Wirkung der übrigen Konzepte, ersetzt sie jedoch nicht. Die Gewichtung entspricht dem Aufwand, den ein funktionierendes Ansprechpartnermodell dem Auftraggeber an Steuerungskapazität erspart.
B.5 IT-gestützte Transparenz	8 %	Gleiches Gewicht wie B.4, da beide Ziele die Steuerungsfähigkeit des Auftraggebers betreffen. B.5 bündelt zugleich die IT-bezogenen Anforderungen an Systemlandschaft, Datenqualität und Datenhoheit, die für sämtliche übrigen Kriterien die technische Grundlage bilden. Es bleibt unterhalb von B.2, weil Transparenz die Steuerungsentscheidung vorbereitet, sie aber nicht ersetzt.
B.6 Organisation und Personal	6 %	Bewusst zurückgenommen, weil die Unternehmensorganisation bereits über E4 und AK4 auf Stufe 1 geprüft wurde. Gewertet wird hier ausschließlich das auftragsbezogene Team im Rahmen des § 58 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 VgV. Die reduzierte Gewichtung ist die Konsequenz aus dem Doppelbewertungsverbot.
B.7 Komplexitätsreduktion	4 %	Niedrigstes Gewicht, weil Z7 ein Querschnittsziel ist, das sich überwiegend bereits in B.2, B.4 und B.6 realisiert. Ein eigenständiges Gewicht ist gleichwohl geboten, damit die Transiton- und Implementierungsphase nicht wertungslos bleibt.

D.3 Kriterium A.1 – Wertungspreis (40 %, max. 400 Punkte)

D.3.1 Zusammensetzung des Wertungspreises

Gewertet wird der rechnerische Pauschalpreis für das gesamte Technische Facility Management (Jahrespauschale nach A3) über die vorgesehene Vertragslaufzeit;

Pos.	Bestandteil	Ermittlung
1	Pauschale Technisches Facility Management	Angebotene Jahrespauschale (alles Leistungen Los 1) × Anzahl Vertragsjahre
Wertungspreis = Summe der Position 1, netto		

Alle Preise sind netto, auf das Basisjahr bezogen und ohne Berücksichtigung der vertraglichen Preisgleitklausel anzugeben, da diese für alle Bieter identisch wirkt.

D.3.2 Umrechnung in Wertungspunkte

Preispunkte (Angebot i) = (niedrigster Wertungspreis / Wertungspreis des Angebots i) × 400

Das Angebot mit dem niedrigsten wertbaren Wertungspreis erhält 400 Punkte. Es wird auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch gerundet.

Aspekt	Festlegung und Begründung
Gewählte Methode	Relative Verhältnisrechnung (einfache Quotientenmethode).
Bekanntgabe	Die Formel wird mit den Vergabeunterlagen veröffentlicht.
Ausgeschlossene Angebote	Angebote, die nach § 57 VgV auszuschließen sind, bleiben bei der Ermittlung des niedrigsten Wertungspreises unberücksichtigt.

D.4 Qualitätskriterien B.1 bis B.7

Für jedes Kriterium ist ein gesondertes Konzept vorzulegen. Bewertet wird ausschließlich der Inhalt der eingereichten Konzepte; Verweise auf Unternehmensbroschüren, allgemeine Leistungsbeschreibungen oder externe Quellen bleiben unberücksichtigt. Der Konzeptumfang ist begrenzt (Teil E.6); über die Höchstseitenzahl hinausgehende Seiten werden nicht gewertet.

B.1 – Konzept Wirtschaftlichkeit und Reduktion der operativen Bewirtschaftungskosten (12 %, max. 120 Punkte)

Merkmal	Angabe
Zielbezug	Z1 – Reduktion der operativen Bewirtschaftungskosten
Vorzulegende Unterlage	Konzept „Wirtschaftlichkeit" (Anlage K1), max. 8 Seiten DIN A4

Unterkriterien und Punktverteilung:

Nr.	Unterkriterium – zu behandelnde Bewertungsgegenstände	Gewicht	Max.
B.1.1	Benennung und Beschreibung von Kostenoptimierungspotenzialen im Bereich des operativen Betriebs bei Abgleich entsprechender Erfahrungswerte mit den hier entstehenden Betriebskosten auf Basis der Leistungsbeschreibung sowie des Leistungsverzeichnisses. Beispiel für entsprechend effizienzsteigernde Maßnahmen sind u.a.: Nutzung von Synergien zwischen einzelnen Dienstleistungen innerhalb des Gebäudes durch optimierten Personaleinsatz (bspw. Innerbetriebliche Logistik, Hausmeister und Empfang), Steigerung der Effizienz durch mögliche hohe vertikale Integration, Kostensenkung durch optimierten betriebliche Abläufe sowie Nutzung digitaler Technologien zur Senkung der Transaktionskosten (in diesem Verständnis der Overheadkosten).	12 %	120

Bewertungsstufen:

P.	Anforderungsprofil
10	Überdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Identifikation und Umsetzung von Optimierungspotenzialen im Betrieb. Dabei werden die Maßnahmen durch den Bieter konkret mit Bezug zum vorhandenen Objekt sowie unter Nutzung der Leistungsbeschreibung konkretisiert und quantitativ ausgebaut.
8	Vollständige Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Identifikation und Umsetzung von Optimierungspotenzialen im Betrieb. Dabei werden die Maßnahmen durch den Bieter mit Bezug zum vorhandenen Objekt sowie unter Nutzung der Leistungsbeschreibung konkretisiert; eine quantitative Untersetzung erfolgt nur für einen Teil der Maßnahmen.
6	Durchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Identifikation und Umsetzung von Optimierungspotenzialen im Betrieb. Die Maßnahmen sind nachvollziehbar dargestellt, bleiben jedoch überwiegend allgemein; ein Bezug zum vorhandenen Objekt sowie zur Leistungsbeschreibung wird nur punktuell hergestellt, eine quantitative Untersetzung erfolgt nicht.
4	Unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Identifikation und Umsetzung von Optimierungspotenzialen im Betrieb. Der Bieter benennt Optimierungspotenziale, ohne den Weg ihrer Umsetzung darzustellen; die Ausführungen sind auf beliebige Objekte übertragbar, ein Bezug zur Leistungsbeschreibung sowie eine quantitative Untersetzung fehlen.
2	Weit unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Identifikation und Umsetzung von Optimierungspotenzialen im Betrieb. Die Ausführungen beschränken sich auf allgemeine Absichtserklärungen; konkrete Maßnahmen, ein Objektbezug sowie Angaben zur erwarteten Wirkung werden nicht dargestellt.

P.	Anforderungsprofil
0	Keine oder unbrauchbare Angaben.

Begründung B.1

Das Kriterium bildet Ziel Z1 auf der Konzeptebene ab und ist von A.1 sachlich getrennt: A.1 misst den heutigen Preis, B.1 die Fähigkeit, die Kosten über die Laufzeit zu senken. Eine Doppelbewertung liegt nicht vor.

Die Bewertungsstufen knüpfen nicht an die Höhe der versprochenen Einsparung an, sondern an Nachvollziehbarkeit, Objektbezug und Verbindlichkeit. Andernfalls würden unrealistische Zusagen prämiert.

B.2 – Konzept Steuerung anderer Losleistungen und Integration in die Wertschöpfungskette (10 %, max. 100 Punkte)

Merkmal	Angabe
Zielbezug	Z2 – Steuerung von anderen Losleistungen und Integration in die Wertschöpfungskette
Vorzulegende Unterlage	Konzept „Losintegration und Schnittstellensteuerung" (Anlage K2), max. 8 Seiten DIN A4 mit Beschreibung der Informationsflüsse/Kommunkation mit Fremddienstleistern (Lose 2-5) sowie dem Auftraggeber entlang der eigenen Leistungsverantwortlichkeiten mit dem Ziel der Sicherstellung eines rechtssicheren Betriebs der Immobilie.

Unterkriterien und Punktverteilung:

Nr.	Unterkriterium – zu behandelnde Bewertungsgegenstände	Gewicht	Max.
B.2.1	Beschreibung, wie fremde Leistungspartner aus den Losen 2-5 integriert werden; dabei müssen vor allem Fragestellungen aus der Sicherstellung eines rechtssicheren Betriebs beantwortet werden. Es wird deutlich gemacht, wie Schnittstellen zwischen den Leistungspartnern geplant, koordiniert und IT-seitig abgebildet werden. Die grundsätzliche Informationslogistik (der Fluss der Informationen nebst Dokumenten und Daten) wird entsprechend dargestellt und beschrieben.	10 %	100

Bewertungsstufen:

P.	Anforderungsprofil
10	Überdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Integration fremder Leistungen zur Sicherstellung eines rechtssicheren Betriebs in die gesamte Wertschöpfungskette; digitale Technologien zur Unterstützung der Informationslogistik werden stark genutzt.
8	Vollständige Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Integration fremder Leistungen zur Sicherstellung eines rechtssicheren Betriebs in die gesamte Wertschöpfungskette; digitale Technologien zur Unterstützung der Informationslogistik werden genutzt, einzelne Schnittstellen bleiben jedoch ohne durchgängige digitale Abbildung.
6	Durchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Integration fremder Leistungen zur Sicherstellung eines rechtssicheren Betriebs; die Integration ist nachvollziehbar dargestellt, bleibt jedoch auf einzelne Stufen der Wertschöpfungskette beschränkt. Digitale Technologien zur Unterstützung der Informationslogistik werden benannt, ihr Zusammenwirken über die Leistungspartner hinweg wird nicht dargestellt.
4	Unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Integration fremder Leistungen; die Ausführungen beziehen sich überwiegend auf eigene Leistungen, die Einbindung fremder

P.	Anforderungsprofil
	Leistungspartner sowie der Bezug zum rechtssicheren Betrieb bleiben offen. Digitale Technologien zur Unterstützung der Informationslogistik werden nur vereinzelt und ohne Prozessbezug erwähnt.
2	Weit unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Integration fremder Leistungen; die Ausführungen beschränken sich auf allgemeine Absichtserklärungen ohne erkennbare Integrationslogik und ohne Darstellung der Verantwortlichkeiten im rechtssicheren Betrieb. Digitale Technologien zur Unterstützung der Informationslogistik werden nicht dargestellt.
0	Keine oder unbrauchbare Angaben.

B.3 – Konzept rechtssicherer Betrieb und Wahrnehmung der Betreiberverantwortung (12 %, max. 120 Punkte)

Merkmal	Angabe
Zielbezug	Z3 – Sicherstellung des rechtssicheren Betriebs
Vorzulegende Unterlage	Konzept „Betreiberverantwortung", max. 10 Seiten DIN A4, zzgl. Muster-Pflichtenkataster als nicht mitzählende Anlage.

Unterkriterien und Punktverteilung:

Nr.	Unterkriterium – zu behandelnde Bewertungsgegenstände	Gewicht	Max.
B.3.1	Beschreibung der konkreten Sicherstellung eines rechtskonformen Betriebs im Objekt, der Pflichtenübertragung sowie der Nutzung digitaler Instrumente und Technologien zur Sicherstellung der Rechtskonformität sowie Beschreibung einer revisionssicheren und rechtssicheren Dokumentation.	12 %	120

Bewertungsstufen:

P.	Anforderungsprofil
10	Überdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Einhaltung der Betreiberpflichten; dabei werden digitale Instrumente zur Pflichteneinhaltung und Prüfung genutzt und anhand des vorhandenen Anlagenbestandes jeweils die Konformität geprüft. Verantwortliche Personen werden eindeutig benannt und Pflichten schriftlich delegiert. Die nachweisende Dokumentation ist revisions- und rechtssicher.
8	Vollständige Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Einhaltung der Betreiberpflichten; dabei werden digitale Instrumente zur Pflichteneinhaltung und Prüfung genutzt, die Konformitätsprüfung wird jedoch nicht durchgängig für den gesamten Anlagenbestand dargestellt. Verantwortliche Personen werden benannt und die schriftliche Delegation der Pflichten wird dargestellt. Die nachweisende Dokumentation ist revisionssicher abgebildet.
6	Durchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Einhaltung der Betreiberpflichten; die Pflichten sind zutreffend, jedoch überwiegend allgemein dargestellt. Digitale Instrumente werden benannt, ein Bezug zum vorhandenen Anlagenbestand wird nicht hergestellt. Verantwortlichkeiten werden funktional zugeordnet, ohne Personen zu benennen; zur schriftlichen Delegation und zur Revisionssicherheit der Dokumentation werden keine Aussagen getroffen.

P.	Anforderungsprofil
4	Unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Einhaltung der Betreiberpflichten; die Ausführungen geben die Pflichtenlage allgemein wieder, ohne den Weg ihrer Einhaltung im Betrieb darzustellen. Digitale Instrumente werden allenfalls angekündigt. Verantwortliche Personen, die schriftliche Delegation der Pflichten sowie die Nachweisführung bleiben offen.
2	Weit unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Einhaltung der Betreiberpflichten; die Ausführungen beschränken sich auf allgemeine Absichtserklärungen ohne Bezug zum vorhandenen Anlagenbestand. Zur Benennung Verantwortlicher, zur Pflichtendelegation und zur nachweisenden Dokumentation werden keine verwertbaren Angaben gemacht.
0	Keine oder unbrauchbare Angaben.

B.4 – Konzept zentrale Ansprechpartner und partnerschaftliche Zusammenarbeit (8 %, max. 80 Punkte)

Merkmal	Angabe
Zielbezug	Z4 – Zentrale Ansprechpersonen und partnerschaftliche Kooperation
Vorzulegende Unterlage	Konzept „Zusammenarbeit" (Anlage K4), max. 6 Seiten DIN A4

Unterkriterien und Punktverteilung:

Nr.	Unterkriterium – zu behandelnde Bewertungsgegenstände	Gewicht	Max.
B.4.1	Beschreibung, wie zentrale Ansprechpartner- und Kommunikationsstrukturen im Objekt umgesetzt werden, wie die terminliche Abstimmung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer geplant ist und Nutzeranliegen und etwaige Beschwerden/Reklamationen behandelt werden.	8 %	80

Bewertungsstufen:

P.	Anforderungsprofil
10	Überdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung zentraler Ansprechpartnerstrukturen. Dabei werden entlang der unterschiedlichen Hierarchien Regelabstimmungstermine beschrieben und mit Eskalationsstufen dargestellt. Ein dokumentiertes und regelbasiertes Nutzer- und Beschwerdemanagement schafft einen koordinierten Rahmen bei Leistungsabweichungen.
8	Vollständige Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung zentraler Ansprechpartnerstrukturen. Regelabstimmungstermine werden entlang der unterschiedlichen Hierarchien beschrieben und Eskalationsstufen dargestellt; die Fristen je Stufe werden nicht durchgängig angegeben. Ein dokumentiertes Nutzer- und Beschwerdemanagement ist beschrieben, die Regelbindung bleibt in Teilen offen.
6	Durchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung zentraler Ansprechpartnerstrukturen. Zentrale Ansprechpartner werden benannt, die Regelabstimmung beschränkt sich jedoch überwiegend auf die operative Ebene; Eskalationsstufen werden nur allgemein erwähnt. Das Nutzer- und Beschwerdemanagement ist beschrieben, ohne Dokumentations- und Regelbindung darzustellen.
4	Unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung zentraler Ansprechpartnerstrukturen. Ansprechpartner werden zwar benannt, Zuständigkeitsabgrenzung und Vertretungsregelung bleiben jedoch offen; Regelabstimmungstermine werden ohne Turnus und Teilnehmerkreis genannt, Eskalationsstufen fehlen. Das Nutzer- und Beschwerdemanagement wird lediglich erwähnt.

P.	Anforderungsprofil
2	Weit unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Umsetzung zentraler Ansprechpartnerstrukturen. Die Ausführungen beschränken sich auf allgemeine Absichtserklärungen, eine Ansprechpartnerstruktur ist nicht erkennbar. Zur Regelabstimmung, zur Eskalation sowie zum Vorgehen bei Leistungsabweichungen werden keine verwertbaren Angaben gemacht.
0	Keine oder unbrauchbare Angaben.

B.5 – Konzept IT-gestützte Transparenz des operativen Gebäudebetriebs (8 %, max. 80 Punkte)

Merkmal	Angabe
Zielbezug	Z5 – Transparenz des operativen Gebäudebetriebs durch IT
Vorzulegende Unterlage	Konzept „IT-Systeme, Transparenz und Reporting" (Anlage K5), max. 7 Seiten DIN A4, zzgl. anonymisiertem Musterbericht und Systemdokumentation als nicht mitzählende Anlagen

Unterkriterien und Punktverteilung:

Nr.	Unterkriterium – zu behandelnde Bewertungsgegenstände	Gewicht	Max.
B.5.1	Beschreibung der eingesetzten IT-Unterstützung (Datenmanagement, bspw. CAFM), der bereitgestellten Funktionalitäten (Prozesse) sowie des Berichtswesens. Dabei werden ebenfalls entsprechende Exportmöglichkeiten sowie Zugangsmöglichkeiten des AG zum IT-System des AN beschrieben.	8 %	80

Bewertungsstufen:

P.	Anforderungsprofil
10	Überdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Nutzung entsprechender Datenmanagementsysteme mit weitreichenden Zugriffs- und Exportmöglichkeiten des AG. Dabei kann das gesamte Berichtswesen (Reporting) systemseitig bereit und durch den AG eingesehen werden. Der gesamte operative Betrieb nebst Ticketing wird systemseitig abgebildet.
8	Vollständige Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Nutzung entsprechender Datenmanagementsysteme mit Zugriffs- und Exportmöglichkeiten des AG. Das Berichtswesen wird systemseitig bereitgestellt und ist durch den AG einsehbar; einzelne Berichte werden weiterhin außerhalb des Systems erzeugt. Der operative Betrieb einschließlich Ticketing wird systemseitig abgebildet, einzelne Prozesse bleiben davon ausgenommen.
6	Durchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Nutzung entsprechender Datenmanagementsysteme. Ein Systemzugriff des AG ist vorgesehen, Umfang und Exportmöglichkeiten werden jedoch nicht konkretisiert. Das Berichtswesen wird überwiegend außerhalb des Systems erzeugt und dem AG zur Verfügung gestellt; der operative Betrieb ist nur in Teilen, das Ticketing ohne durchgängigen Prozessbezug systemseitig abgebildet.
4	Unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Nutzung entsprechender Datenmanagementsysteme. Systeme werden benannt, ein eigenständiger Zugriff des AG sowie Exportmöglichkeiten sind nicht vorgesehen oder bleiben offen. Das Berichtswesen erfolgt anlassbezogen außerhalb des Systems; die systemseitige Abbildung des operativen Betriebs beschränkt sich auf einzelne Anwendungsfälle.
2	Weit unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Nutzung entsprechender Datenmanagementsysteme. Die Ausführungen beschränken sich auf die Nennung eingesetzter Software ohne Bezug zu den Betriebsprozessen. Zu Zugriffs- und Exportmöglichkeiten des AG, zum Berichtswesen sowie zur systemseitigen Abbildung von Betrieb und Ticketing werden keine verwertbaren Angaben gemacht.

P.	Anforderungsprofil
0	Keine oder unbrauchbare Angaben.

B.6 – Auftragsbezogenes Organisations- und Personalkonzept (6 %, max. 60 Punkte)

Merkmal	Angabe
Zielbezug	Z6 – Strukturierte und ausreichend qualifizierte Organisation
Vorzulegende Unterlage	Konzept „Organisation und Personal" (Anlage K6), max. 6 Seiten DIN A4, zzgl. Qualifikationsnachweise der Schlüsselpersonen und Organigramm als nicht mitzählende Anlage

Unterkriterien und Punktverteilung:

Nr.	Unterkriterium – zu behandelnde Bewertungsgegenstände	Gewicht	Max.
B.6.1	Beschreibung der konkreten Organisation innerhalb des Objektes mit quantitativer und qualitativer Ausformung (Funktionen, Qualifikationen und Stunden als Vor-Ort-Präsenszeiten) sowie Sicherstellung der Vertretungsregelungen.	6 %	60

Bewertungsstufen:

P.	Anforderungsprofil
10	Überdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Aufbauorganisation, vor allem der eingesetzten personellen Ressourcen in Quantität (Vor-Ort-Präsenzzeiten) sowie auch Qualität (Qualifikationen). Vertretungsregelungen sind beschrieben und qualitativ vergleichbar, so dass die Betreiberpflichten jederzeit sichergestellt werden können.
8	Vollständige Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Aufbauorganisation. Die eingesetzten personellen Ressourcen werden in Quantität (Vor-Ort-Präsenzzeiten) und Qualität (Qualifikationen) dargestellt; die Zuordnung der Qualifikationen zu den einzelnen Funktionen erfolgt nicht durchgängig. Vertretungsregelungen sind beschrieben, ihre qualitative Vergleichbarkeit wird nicht für alle Funktionen belegt.
6	Durchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Aufbauorganisation. Die Aufbauorganisation ist nachvollziehbar dargestellt, die personellen Ressourcen werden jedoch überwiegend pauschal ausgewiesen; Vor-Ort-Präsenzzeiten oder Qualifikationen bleiben in Teilen unbestimmt. Vertretungsregelungen werden allgemein beschrieben, ohne die Sicherstellung der Betreiberpflichten im Vertretungsfall darzustellen.
4	Unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Aufbauorganisation. Die Darstellung beschränkt sich im Wesentlichen auf ein Organigramm; Angaben zu Vor-Ort-Präsenzzeiten und Qualifikationen fehlen oder bleiben unbestimmt. Vertretungsregelungen werden lediglich erwähnt.
2	Weit unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung der Aufbauorganisation. Die Ausführungen beschränken sich auf allgemeine Absichtserklärungen zur Personalausstattung ohne erkennbaren Bezug zum Leistungsumfang des Objekts. Zu Präsenzzeiten, Qualifikationen und Vertretungsregelungen werden keine verwertbaren Angaben gemacht.
0	Keine oder unbrauchbare Angaben.

B.7 – Konzept Komplexitätsreduktion und Schnittstellenmanagement (4 %, max. 40 Punkte)

Merkmal	Angabe
Zielbezug	Z7 – Reduktion von Komplexität bei Fokussierung auf die Dienstleistung
Vorzulegende Unterlage	Konzept „Komplexitätsreduktion und Transition", max. 5 Seiten DIN A4

Unterkriterien und Punktverteilung:

Nr.	Unterkriterium – zu behandelnde Bewertungsgegenstände	Gewicht	Max.
B.7.1	Beschreibung der Implementierung (Transition) unter Bezug der vorhergehenden Inbetriebnahmephase mit Meilensteinen, Verantwortlichkeiten und hierbei durchgeführten Maßnahmen/Aufgaben.	4 %	40

Bewertungsstufen:

P.	Anforderungsprofil
10	Überdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung Inbetriebnahmephase. Dabei werden die wesentlichen zeitlichen und inhaltlichen Maßnahmen konkretisiert, personell zugeordnet (Verantwortlichkeiten) und zeitlich eingeordnet (bspw. nach Phasen, GANTT-Chart, etc.).
8	Vollständige Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung Inbetriebnahmephase. Die wesentlichen zeitlichen und inhaltlichen Maßnahmen werden konkretisiert und zeitlich eingeordnet; die personelle Zuordnung der Verantwortlichkeiten erfolgt nicht für alle Maßnahmen.
6	Durchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung Inbetriebnahmephase. Die Maßnahmen sind nachvollziehbar dargestellt, bleiben jedoch überwiegend allgemein; eine zeitliche Einordnung erfolgt nur grob nach Phasen ohne Termin- oder Dauerangaben, Verantwortlichkeiten werden funktional zugeordnet, ohne Personen zu benennen.
4	Unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung Inbetriebnahmephase. Die Ausführungen benennen einzelne Maßnahmen, ohne diese inhaltlich zu konkretisieren; eine zeitliche Einordnung sowie die Zuordnung von Verantwortlichkeiten fehlen.
2	Weit unterdurchschnittliche Erfüllung der Anforderungen in Bezug auf die Beschreibung Inbetriebnahmephase. Die Ausführungen beschränken sich auf allgemeine Absichtserklärungen zum Übernahmevorgang ohne erkennbaren Ablauf. Zu Maßnahmen, Terminen und Verantwortlichkeiten werden keine verwertbaren Angaben gemacht.
0	Keine oder unbrauchbare Angaben.

Teil E – Bewertungslogik

E.1 Umrechnung in gewichtete Punkte

Für jedes Unterkriterium gilt:

Gewichtete Punkte = Bewertungsstufe (0 bis 10) × Gewichtungsfaktor

Der Gewichtungsfaktor entspricht dem Prozentgewicht des Unterkriteriums (z. B. 6 % → Faktor 6). Die Summe aller Faktoren beträgt 60; die maximal erreichbare Qualitätspunktzahl über alle Qualitätskriterien damit 600.

Unterkriterium	Gewicht	Faktor	Max. Punkte
B.1.1 Kostenhebel und Einsparpotenziale	12 %	12	120
B.2.1 Losintegration und Schnittstellensteuerung	10 %	10	100
B.3.1 Betreiberverantwortung	12 %	12	120
B.4.1 Zusammenarbeit	8%	8	80
B.5.1 IT-Systeme, Transparenz und Reporting	8 %	8	80
B.6.1 Organisation und Personal	6 %	6	60
B.7.1 Komplexitätsreduktion und Transition	4 %	4	40
Summe Qualität	**60 %**	**60**	**600**
A.1 Wertungspreis	**40 %**	–	**400**
Gesamt	**100 %**		**1.000**

E.2 Gesamtpunktzahl und Rechenbeispiel

Gesamtpunktzahl = Preispunkte (max. 400) + Summe der gewichteten Qualitätspunkte (max. 600)

Den Zuschlag erhält das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl. Das folgende Beispiel ist rein illustrativ und entfaltet keine Bindungswirkung.

Schritt 1 – Preiswertung:

Bieter	Wertungspreis (netto)	Rechenweg	Preispunkte
A	2.400.000 €	2.100.000 / 2.400.000 × 400	**350,00**
B	2.100.000 €	2.100.000 / 2.100.000 × 400	**400,00**
C	2.750.000 €	2.100.000 / 2.750.000 × 400	**305,45**

Schritt 2 – Qualitätswertung (Summen je Hauptkriterium):

Kriterium	Max.	Bieter A	Bieter B	Bieter C
B.1 Wirtschaftlichkeit	120	84	72	96
B.2 Steuerung anderer Losleistungen	100	60	40	80
B.3 Rechtssicherer Betrieb	120	96	72	108

Kriterium	Max.	Bieter A	Bieter B	Bieter C
B.4 Ansprechpartner	80	64	48	64
B.5 Transparenz	80	48	32	64
B.6 Organisation und Personal	60	60	36	48
B.7 Komplexitätsreduktion	40	32	24	32
Summe Qualität	**600**	**444**	**324**	**492**

Schritt 3 – Gesamtergebnis:

Bieter	Preispunkte	Qualitätspunkte	Gesamt	Rang
A	350,00	444	**794,00**	2
B	400,00	324	**724,00**	3
C	305,45	492	**797,45**	**1**

Das Beispiel zeigt die beabsichtigte Wirkungsweise: Bieter B mit dem niedrigsten Preis unterliegt deutlich, weil sein Qualitätsrückstand den Preisvorteil übersteigt. Zwischen A und C entscheidet der Qualitätsvorsprung von C knapp gegen dessen Preisnachteil von rund 14,6 %. Die Matrix ist damit weder preis- noch qualitätsdeterminiert.

E.3 Punktgleichheit

Bei gleicher Gesamtpunktzahl entscheidet in dieser Reihenfolge:

- die höhere Summe der gewichteten Qualitätspunkte (Kriterien B.1 bis B.7);
- bei weiterhin bestehendem Gleichstand die höhere Punktzahl in Kriterium B.3 (rechtssicherer Betrieb);
- bei weiterhin bestehendem Gleichstand das Los, gezogen in Anwesenheit von mindestens zwei Vertretern der Vergabestelle und dokumentiert im Vergabevermerk.

E.4 Ungewöhnlich niedrige Angebote (§ 60 VgV)

Erscheint der Wertungspreis eines Angebots im Verhältnis zur Leistung ungewöhnlich niedrig, fordert der Auftraggeber vom Bieter Aufklärung über die Preisbildung an. Als Aufgreifschwelle wird eine Abweichung von mehr als 20 % vom nächstgünstigen Angebot oder von mehr als 20 % nach unten vom Mittel der wertbaren Angebote festgelegt. Auch unterhalb dieser Schwelle kann der Auftraggeber eine Aufklärung durchführen, wenn dies ihm sachgerecht erscheint. Die genannte Schwelle ist eine Prüfpflicht, kein Ausschlussgrund; das Angebot darf nur abgelehnt werden, wenn die Aufklärung die Angemessenheit des Preises nicht zufriedenstellend belegt oder wenn der Bieter Verpflichtungen nach § 128 Abs. 1 GWB (Arbeits-, Sozial- und Umweltrecht, einschließlich Mindestlohn) nicht einhält. Der Aufklärungsvorgang ist vollständig zu dokumentieren.

E.5 Formale Vorgaben an die Konzepte

Anlage	Konzept	Max. Umfang	Für den Umfang nicht mitzählende Anlagen
K1	Wirtschaftlichkeit (B.1)	8 Seiten	keine
K2	Losintegration und Schnittstellen-steuerung (B.2)	8 Seiten	
K3	Betreiberverantwortung (B.3)	10 Seiten	Muster-Pflichtenkataster
K4	Zusammenarbeit (B.4)	6 Seiten	
K5	IT-Systeme, Transparenz und Reporting (B.5)	7 Seiten	anonymisierter Musterbericht, Systemdokumentation
K6	Organisation und Personal (B.6)	6 Seiten	Qualifikationsnachweise, Organigramm
K7	Komplexitätsreduktion und Transition (B.7)	5 Seiten	Terminplan als Anlage

Format: DIN A4, einseitig bedruckt, Schriftgröße mindestens 11 pt., Zeilenabstand mindestens einfach. Deckblätter, Inhalts- und Abbildungsverzeichnisse zählen nicht mit. Über die Höchstseitenzahl hinausgehende Seiten werden nicht gewertet; ein Ausschluss allein wegen Überschreitung erfolgt nicht. Die Umfangsbegrenzung dient der Gleichbehandlung und der Vergleichbarkeit der Angebote und ist damit sachlich gerechtfertigt.

E.6 Mindestanforderungen und Ausschluss

Fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen sind vor einem Ausschluss nach § 56 VgV nachzufordern, zu erläutern oder korrigieren zu lassen, sofern dies vergaberechtlich zulässig ist. Die Nachforderung ist einheitlich und unter Wahrung von Transparenz und Gleichbehandlung durchzuführen.