

Bieterinformationen

Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb „Neubau Mehrfamilienhaus Bürgerstiftung in Bietigheim-Bissingen“

Leistungen der Projektsteuerung

Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung	3
2. Vergabestelle - Auftraggeber	3
3. Gegenstand des Verfahrens und Leistungsbild.....	3
3.1. Gegenstand des Verfahrens.....	3
3.2. Leistungsbild	3
4. Allgemeine Informationen.....	4
4.1. Terminübersicht	4
4.2. Art des Verfahrens.....	4
4.3. Rückfragen durch die Bewerber / die Bieter	5
4.4. Teilnahmeberechtigung	5
4.5. Bewerbergemeinschaften	5
4.6. Nachforderung von Unterlagen	5
5. Teilnahmewettbewerb Stufe 1	6
5.1. Allgemeine Informationen zur Stufe 1 - Teilnahmewettbewerb.....	6
5.2. Abgabe Teilnahmeunterlagen Stufe 1	6
5.3. Formale Kriterien und Ausschlusskriterien	6
5.4. Eignungskriterien	7
5.5. Auswahlkriterien	8
6. Angebotsphase Stufe 2.....	9
6.1. Allgemeine Informationen zur Stufe - Angebotsphase	9
6.2. Zuschlagskriterien.....	9
6.3. Ablauf des Verhandlungsgesprächs.....	9
6.4. Vertragsentwurf	10
7. Anlagen.....	10

1. Projektbeschreibung

Die Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Panoramastraße 44 in 74321 Bietigheim-Bissingen. Die Stiftung ist eine kommunale Stiftung des bürgerlichen Rechts mit dem Ziel, gemeinwohlorientierte Projekte, insbesondere im Bereich bezahlbaren Wohnraums, zu fördern.

Das Plangrundstück liegt in integrierter Wohnlage im Stadtteil Bissingen innerhalb eines überwiegend wohnbaulich geprägten Umfelds. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Panoramastraße.

Geplant ist ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten, teilweise gefördert und barrierefrei. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht, eine Baugenehmigung liegt vor, die Ausführungsplanung ist weitestgehend erbracht.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 440 m² bei einer Bruttogrundfläche von rund 837 m². Gegenstand des Verfahrens sind Leistungen der Projektsteuerung und Projektleitung gemäß AHO. Ziel ist eine wirtschaftliche, qualitätsvolle und termingerechte Umsetzung.

Baukosten:

Es werden Baukosten (KG 300 und 400) in Höhe von ca. 1,66 Mio. € brutto angesetzt (Schätzwert auf Basis Baukostenindex).

2. Vergabestelle - Auftraggeber

Vergabestelle und Auftraggeber ist die Bürgerstiftung der Stadt Bietigheim-Bissingen:

Die Bürgerstiftung wird in den Vergabeunterlagen auch als „Auftraggeber“ (AG) oder „Vergabestelle“ bezeichnet. Die am Verfahren beteiligten Unternehmen werden für die Dauer dieses Vergabeverfahrens auch als „Bewerber“ (Stufe 1) oder „Bieter“ (Stufe 2) bezeichnet.

Der zukünftige Vertragspartner wird in den Unterlagen zudem auch als „Auftragnehmerin (AN) oder Partnerin“ bezeichnet.

Die Vergabestelle wird in diesem Verfahren beraten und unterstützt von:

Kubus360 GmbH
Vogelrainstraße 25
70199 Stuttgart

3. Gegenstand des Verfahrens und Leistungsbild

3.1. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die europaweite Vergabe von Projektsteuerungsleistungen im Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für die Projektentwicklung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses für die Bürgerstiftung der Stadt Bietigheim-Bissingen.

3.2. Leistungsbild

Gegenstand des Vertrages werden die Projektsteuerungsleistungen sowie Projektleitung gemäß des Leistungsbilds nach Heft Nr. 9 der AHO-Fachkommission „Projektsteuerung/Projektmanagement“, Stand März 2020.

Beabsichtigt ist eine Beauftragung von Leistungen der Projektsteuerung für die Projektstufen 1 und 3 (jeweils in Teilen), sowie 4 und 5 (bis zur Fertigstellung aller Leistungen) sowie Leistungen der Projektleitung.

Die Beauftragung der Projektsteuerungsleistungen bezieht sich dabei auf alle Handlungsbereiche des Leistungsbildes:

- (A) Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
- (B) Qualitäten und Quantitäten
- (C) Kosten und Finanzierung
- (D) Termine, Kapazitäten und Logistik
- (E) Verträge und Versicherung

Die Beauftragung der Projektleitung bezieht sich dabei auf die Leistungen des §3, Abs. 2 des Heft Nr. 9 der AHO.

4. Allgemeine Informationen

4.1. Terminübersicht

Stufe 1:

- Teilnahmewettbewerb: 11.06.2026 – 14.07.2026
- Submission TN-Wettbewerb: 14.07.2026, 12:00 Uhr

Stufe 2:

- Aufforderung Angebotsabgabe (Stufe 2): 06.08.2026
- Bearbeitungszeit indikative Angebote: 06.08.2026 – 04.09.2026
- Submission indikative Angebote: 04.09.2026, 12.00 Uhr
- Verhandlungstermine: 23.09.2026
- Bearbeitungszeit finale Angebote: 28.09.2026 – 07.10.2026
- Submission finale Angebote: 07.10.2026, 12.00 Uhr
- Leistungsbeginn: vorauss. Nov. 2026

4.2. Art des Verfahrens

Bei dem gewählten Vergabeverfahren handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb und EU-weiter Bekanntmachung. Rechtsgrundlagen der Vergabe sind:

- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen GWB 2016
- Vergabeverordnung VgV 2016 (Streichung von § 3 Absatz 7 Satz 2 VgV, 23.08.2023)

Dieses Verfahren findet in zwei Stufen statt:

- Stufe 1 - TN-Wettbewerb: Öffentlicher Teilnahmewettbewerb, 3 Büros werden ausgewählt
- Stufe 2 - Angebotsphase: Verhandlungstermine mit Bieterpräsentationen mit 3 Büros

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Mit der Einreichung des Teilnahmeantrags gelten die Bedingungen des Verfahrens und die Vergabeunterlagen als anerkannt.

Für das Bearbeiten und Erstellen des Teilnahmeantrags und des Angebots wird den Bewerbern/den Bietern keine Entschädigung gewährt.

4.3. Rückfragen durch die Bewerber / die Bieter

Antworten auf gestellte Fragen werden nur erteilt, wenn diese über die verwendete eVergabe-Plattform gestellt wurden. Die Antworten werden den Bewerbern/den Bietern ebenfalls über die eVergabe-Plattform zur Verfügung gestellt. Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Plattform und in deutscher Sprache.

4.4. Teilnahmeberechtigung

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

Beteiligt sich ein Unternehmen mehrfach – sei es als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Unterauftragnehmer – an diesem Vergabeverfahren, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bewerber/Bewerbergemeinschaften, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. als Unterauftragnehmer vorgesehen ist, führen.

4.5. Bewerbergemeinschaften

Unternehmen können sich für die Teilnahme an diesem Verfahren zu Bewerbergemeinschaften zusammenschließen. Bewerbergemeinschaften stehen Einzelbewerbern gleich. Eine nachträgliche Bildung von Bewerbergemeinschaften nach Ende der Frist zur Abgabe des Teilnahmeantrags ist nicht zulässig.

Bewerbergemeinschaften haben eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben, in welcher sie die Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft darstellen, einen bevollmächtigten Vertreter der Bewerbergemeinschaft benennen und erklären, dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

Bewerbergemeinschaften geben lediglich eine Bewerbung ab.

4.6. Nachforderung von Unterlagen

Die Vergabestelle behält sich vor die Nachreichung, Vervollständigung und/oder Korrektur von Unterlagen zu verlangen. Werden Unterlagen nicht fristgemäß nachgereicht, vervollständigt oder korrigiert, wird der Teilnahmeantrag ausgeschlossen.

Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht (beispielsweise bei Ausschluss aufgrund nicht erreichter Mindestanforderungen).

5. Teilnahmewettbewerb Stufe 1

5.1. Allgemeine Informationen zur Stufe 1 - Teilnahmewettbewerb

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Aufgabe werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Bewerbungsverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Bewerbungsverfahren.

Es werden 3 Bewerber im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählt, die aufgrund der aufgeführten Ausschlusskriterien nicht auszuschließen sind (die somit die formalen Kriterien erfüllen) und die Eignungsanforderung erfüllen.

5.2. Abgabe Teilnahmeunterlagen Stufe 1

Das Teilnahmeformular ist in deutscher Sprache gut lesbar auszufüllen (händisch oder digital). Die Bewerbung ist in jedem Fall zwingend als pdf elektronisch über die verwendete eVergabe-Plattform, bis spätestens 27.07.2026, 12:00 Uhr einzureichen.

Anderweitig auf elektronischem oder postalischem Wege übermittelte Teilnahmeanträge, wie z.B. per Telefax oder auch per E-Mail, sind nicht zugelassen. Die Übermittlung des Teilnahmeantrages über die Funktion „Nachrichten“ der Vergabeplattform ist nicht zulässig.

5.3. Formale Kriterien und Ausschlusskriterien

Die formalen Kriterien und die Ausschlusskriterien werden in nachfolgenden Formblättern abgefragt:

- Eigenerklärung „Bewerbergemeinschaft“
- Eigenerklärung „Subplaner oder Eignungsleihe“
- Eigenerklärung „Wirtschaftliche Verknüpfung“
- Eigenerklärung „Ausschlussgründe“ (GWB, Russlandbezug und Tariftreue und Mindestentgelt)
- Eigenerklärung „Berufs- oder Handelsregister“

Hinweise zu den Ausschlusskriterien

Die folgenden Eigenerklärungen sind für jedes einzelne Mitglied der Bewerbergemeinschaft, eventuelle Sub-/Nachunternehmer, sowie bei Eignungsleihe für das Unternehmen, auf die sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung stützt, zu erbringen (s. separate pdf-Datei „Angaben für jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft“).

Andernfalls führt dies zum Ausschluss des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft:

- Eigenerklärung „Wirtschaftliche Verknüpfung“
- Eigenerklärung „Subplaner oder Eignungsleihe“
- Eigenerklärung „Ausschlussgründe“ (GWB, Russlandbezug und Tariftreue und Mindestentgelt)
- Eigenerklärung „Berufs- oder Handelsregister“

5.4. Eignungskriterien

Die Auftraggeberin wird 3 Bewerber zur Angebotsphase / Stufe 2 einladen. Da die Auftraggeberin davon ausgeht, dass es mehr als 3 Bewerber gibt, führt sie einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb durch.

Die in den nachfolgenden aufgeführten Formblattanlagen aufgeführten Kriterien sind Eignungskriterien.

5.4.1 Formblattanlage „Berufshaftpflichtversicherung / wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit“

5.4.2 Formblattanlage „Fachpersonal / Technische und berufliche Leistungsfähigkeit“

5.4.3 Formblattanlage „Referenzen / Technische und berufliche Leistungsfähigkeit“

Zum Nachweis der Eignungsanforderungen ist das ausgefüllte Teilnahmeformular inklusive der dort aufgeführten Anlagen oder eine entsprechend den Vorgaben ausgefüllte Einheitliche Europäische Eigenerklärung vorzulegen.

5.4.1 Formblattanlage „Berufshaftpflichtversicherung / wirtschaftliche u. finanzielle Leistungsfähigkeit“

Eigenerklärung über das Vorliegen einer Berufshaftpflichtversicherung

Mindestanforderung:

Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von jeweils mind. 2,0 Mio. € für Personen-, Sach- sowie Vermögensschäden oder Eigenerklärung, im Auftragsfall einen entsprechenden Versicherungsvertrag zu schließen.

Hinweis: Bei Bewerbergemeinschaften ist die geforderte Berufshaftpflichtversicherung für jedes einzelne Mitglied der Bewerbergemeinschaft zu erbringen.

5.4.2 Formblattanlage „Fachpersonal / Technische u. berufliche Leistungsfähigkeit“

Eigenerklärung über das Mittel der in den letzten drei Jahren (2023 bis einschl. 2025) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit projektspezifischer Qualifikation (hier: eingetragener Architekt/ eingetragene Architektin) (Teilzeitbeschäftigte können entsprechend ihrer Teilzeit angerechnet werden) inkl. der Führungskräfte.

Mindestanforderung:

Das Unternehmen kann **mindestens drei** Mitarbeiter*Innen (Büroinhaber*Innen und/oder festangestellte Mitarbeiter*Innen) mit entsprechender Qualifikation (mind. 35h/Woche) nachweisen: Der Projektsteuerer muss über ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen, Wirtschaftsingenieurwesen (Bau) oder eine vergleichbare Qualifikation verfügen sowie über mehrjährige Berufserfahrung in der Steuerung vergleichbarer Hochbauprojekte. Erwartet werden fundierte Kenntnisse der AHO-Handlungsbereiche 1–5 sowie einschlägige Erfahrungen im Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement. Die Qualifikation der Mitarbeiter ist durch geeignete Nachweise (z. B. Lebensläufe, Zeugnisse) zu belegen. Die Mitarbeiter müssen dem Unternehmen fest zugeordnet (unbefristet oder projektbezogen angestellt) sein.

Die geforderte Qualifikation für alle muss durch Nachweis belegt werden können.

Bei einer Bewerbergemeinschaften ist die Anzahl der Beschäftigten der Unternehmen zu addieren.

5.4.3 Formblattanlage „Referenzen / Technische u. berufliche Leistungsfähigkeit“

Eigenerklärung über die erbrachten Referenzen: Es können in Summe maximal zwei Referenzen benannt werden.

Es werden ausschließlich Referenzprojekte berücksichtigt, deren Projektabschluss (LPH 8 muss vollständig erbracht sein) zwischen 01.06.2021 bis heute (hier: Submissionstermin Teilnahmewettbewerb) war.

a) Referenz 1– Verpflichtend zur Erfüllung von Mindestanforderungen:

Mindestanforderungen (in Summe für Referenz 1+2):

Die Auftraggeberin fordert im Rahmen der Unternehmensreferenzen zwei Projektreferenzen über vergleichbare Projektsteuerungs – und Projektleitungs-Projekte gemäß AHO, bei denen die folgenden Anforderungen nachgewiesen werden können:

- Bei mindestens einer Referenz müssen die Leistungen der Projektsteuerung für die Projektstufen 3 - 5 sowie Leistungen der Projektleitung gemäß AHO, Heft 9, §3 Abs. 2 durch den Bewerber vollständig erbracht worden sein.
- Bei mindestens einer Referenz muss es sich um ein Projekt des sozialen Wohnungsbaus mit Kosten der KG 300+400 (Summe) in Höhe von mindestens 1,5 Mio. € netto gehandelt haben.
- Bei mindestens einer Referenz sind Erfahrungen mit Zuschüssen von Bund oder Land nachzuweisen.

Bei Bewerbungsgemeinschaften müssen die Kriterien der Mindestanforderung gemeinschaftlich durch die Bewerbungsgemeinschaft (d.h. nicht durch jedes einzelne Mitglied dieser) erbracht sein.

b) (Optionale zusätzliche) Referenz 2 – Falls Mindestanforderungen nicht allein mit Referenz 1 nachgewiesen werden können

Es ist darüber hinaus möglich, eine weitere (zweite) Referenz zur Erreichung der Mindestanforderungen anzugeben.

5.5. Auswahlkriterien

Gibt es nur 3 oder weniger Bewerber ohne Ausschlussgründe und mit erreichten Mindestanforderungen, so werden nur diese zur Angebotsphase zugelassen. Sollten mehr als 3 Bewerbungen vorliegen, welche die geforderten Kriterien erfüllen, wird die Auswahl durch Los getroffen, vgl. dazu § 75 Abs. 6 VgV. In diesem Fall wird eine neutrale Stelle das Losverfahren durchführen.

6. Angebotsphase Stufe 2

6.1. Allgemeine Informationen zur Stufe - Angebotsphase

Die Vergabeunterlagen zur Stufe 2 - Angebotsphase werden allen zur Abgabe eines **ersten Angebots** aufgeforderten Bietern zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Das erste Angebot muss bereits verbindlich sein. **Die Vergabestelle behält sich vor, bereits auf das erste Angebot den Zuschlag zu erteilen.**

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die ausgewählten Bieter das vorgesehene Team, das die ausgeschriebenen Leistungen erbringen wird, sowie die weiteren Ausarbeitungen, die Bezug auf die Zuschlagskriterien nehmen, im Rahmen eines Präsentationstermins vorstellen. Hierfür ist neben dem Angebot eine **Bieterpräsentation** zu erstellen.

Die ersten Angebote werden auf Grundlage der Zuschlagskriterien bewertet. Auf dieser Grundlage wird ein Bieterranking erstellt. Die Vergabestelle behält sich weiter vor, im Rahmen des an die erste Wertung anschließenden Verhandlungsverfahrens sukzessive weniger gut platzierte Bieter auszuscheiden, nur mit einzelnen, anhand der Wertung besser platzierten Bietern in (weitere) Verhandlungen zu treten und Endverhandlungen nur mit einem Unternehmen zu führen.

Nach ggf. erfolgter Durchführung der Verhandlungen und der Angebote wird dem auf der Grundlage der Zuschlagskriterien wirtschaftlichsten Angebot der Zuschlag erteilt.

Die Angebote und die Präsentationen sowie die Protokolle zu den Verhandlungsgesprächen werden im Auftragsfall Vertragsbestandteil.

Die Bietergespräche sind voraussichtlich für den 23.09.2026 vorgesehen, die genauen Daten und Uhrzeiten werden den Bietern rechtzeitig über die eVergabe-Plattform mitgeteilt.

6.2. Zuschlagskriterien

	Zuschlagskriterium	Gewichtung in %	Gewichtung in Punkten
1.	Vorstellung der personellen Projektorganisation	25%	Max. 125 Punkte
2.	Vorstellung Projektabwicklung	30%	Max. 150 Punkte
3.	Methoden zur Einhaltung der Kosten- und Terminziele	15%	Max. 75 Punkte
4.	Honorarangebot	30%	Max. 150 Punkte
Gesamt			maximal 500 Punkte

6.3. Ablauf des Verhandlungsgesprächs

Die Teilnehmer der Verhandlungsgespräche erhalten je 30 Minuten Zeit, ihre zum Submissionstermin der Stufe 2 eingereichte Präsentation vorzustellen. Diese Präsentation hat sich an der Gliederung und am Inhalt der definierten Zuschlagskriterien zu orientieren. Im Anschluss hat die Auswahlkommission die Möglichkeit, bis zu 15 Minuten Rückfragen zu stellen.

Gewertet werden die im Rahmen der Verhandlungsgespräche erläuterten Inhalte; nicht vorgestellte Inhalte der Präsentation können nicht gewertet werden. Die Präsentation soll einen Umfang von 30 (Inhalts-)Folien nicht übersteigen. Für die Präsentation stehen dem Bieter Laptop und Beamer zur Verfügung.

6.4. Vertragsentwurf

Ein Vertragsentwurf wird in Stufe 2 des Verfahrens zur Verfügung gestellt.

7. Anlagen

Folgende Anlagen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Teilnahmeformular
- Teilnahmeformular Bewerbungsgemeinschaft (optional auszufüllen)
- Zuschlagskriterien

- *Weitere Unterlagen zum bisherigen Projektverlauf in Stufe 2*