

## 1 Beschaffer

### 1.1 Beschaffer

**Offizielle Bezeichnung:** Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

**Art des öffentlichen Auftraggebers:** Anstalten des öffentlichen Rechts auf Bundesebene

**Haupttätigkeiten des öffentlichen Auftraggebers:** Allgemeine öffentliche Verwaltung

## 2 Verfahren

### 2.1 Verfahren

**Titel:** Gernerunternehmerleistungen für den Wohnungsneubau von 3 Doppel- und 2 Mehrfamilienhäusern in der Jagdhausstr. in 14480 Potsdam, Baufeld A - VOEK 541-25

**Beschreibung:** Die ausführliche Beschreibung ist Pkt. 5 - LOT-0000 zu entnehmen.

**Kennung des Verfahrens:** 81f57c41-1ea2-487b-bb79-a43bbd708367

**Interne Kennung:** VOEK 541-25

**Verfahrensart:** Offenes Verfahren

**Beschleunigtes Verfahren:** nein

#### 2.1.1 Zweck

**Art des Auftrags:** Bauleistung

**Hauptklassifizierungscode (cpv):** 45211300 Bau kompletter Wohnhäuser

**Zusätzlicher Klassifizierungscode (cpv):** 45211340 Bau von Mehrfamilienhäusern

#### 2.1.2 Erfüllungsort

**Postanschrift:** Jagdhausstr. 18

**Ort:** Potsdam

**Postleitzahl:** 14480

**NUTS-3-Code:** Potsdam, Kreisfreie Stadt (DE404)

**Land:** Deutschland

#### 2.1.4 Allgemeine Informationen

**Zusätzliche Informationen:** Anfragen zu den Vergabeunterlagen sind unter Verwendung des beigefügten Formblatts „FB Frage-Antwort“ ausschließlich über die e-Vergabe-Plattform ([www.evergabe-online.de](http://www.evergabe-online.de)) einzureichen. Anfragen, die auf anderem Weg übermittelt werden, können nicht berücksichtigt werden.

Anfragen werden grundsätzlich nur beantwortet, wenn sie bis spätestens zum 05.02.2026 bei der e-Vergabe-Plattform eingehen.

Die Auftraggeberin wird den Teilnehmern rechtzeitig angeforderte Auskünfte erteilen, soweit aus der Fragestellung die Relevanz für die Erstellung der Angebote ersichtlich ist. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

Die Teilnehmer haben sich zudem selbstständig und regelmäßig bis zum Ablauf der Angebotsfrist über Änderungen der Vergabeunterlagen sowie die Beantwortung von Fragen durch die Vergabestelle zu informieren und diese im Rahmen ihrer Angebotserstellung zu berücksichtigen. Auf der e-Vergabe-Plattform registrierte Teilnehmer werden automatisch informiert. Eine Nichtberücksichtigung von Änderungen kann zum Ausschluss des Angebotes führen.

Bei technischen Fragen zur e-Vergabe-Plattform wenden Sie sich bitte an e-Vergabe HelpDesk: Telefon: +49 (0) 22899 - 610 - 1234, E-Mail: [ticket@bescha.bund.de](mailto:ticket@bescha.bund.de)

**Rechtsgrundlage:**

## 2.1.6 Ausschlussgründe

**Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung**

**Bestechlichkeit, Vorteilsgewährung und Bestechung:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Betrug oder Subventionsbetrug:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Bildung krimineller Vereinigungen:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Bildung terroristischer Vereinigungen:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Einstellung der beruflichen Tätigkeit:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Insolvenz:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Interessenkonflikt:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Mangelhafte Erfüllung eines früheren öffentlichen Auftrags:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Menschenhandel, Zwangsprostitution, Zwangsarbeit oder Ausbeutung:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Mit Insolvenz vergleichbares Verfahren:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Rein nationale Ausschlussgründe:** Der Bieter hat schriftliche Eigenerklärungen (siehe Bieterauskunft, Anlage B-03) folgenden Inhalts und Wortlautes abzugeben:

- a) Wir erklären, dass bezüglich unseres Unternehmens keine Ausschlussgründe nach § 123 GWB vorliegen.
- b) Wir erklären, dass bezüglich unseres Unternehmens keine Ausschlussgründe nach § 124 Abs. 1 Nr. 1 – 4 und Abs. 2 GWB vorliegen.
- c) Wir erklären, dass die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 19 Absatz 1 MiLoG nicht vorliegen. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass auch im Fall der vorstehenden Erklärung öffentliche Auftraggeber jederzeit zusätzlich Auskünfte des Wettbewerbsregisters nach § 19 Abs. 3 S. 2 MiLoG in der aktuell gültigen Fassung anfordern können und dass bei Aufträgen ab einer Höhe von 30.000 Euro der öffentliche Auftraggeber für den Bewerber/Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, vor Zuschlagserteilung eine Auskunft aus dem Wettbewerbsregister nach § 19 Abs. 4 MiLoG einholen muss.
- d) Wir erklären, dass im Wettbewerbsregister entsprechend § 2 Abs. 1 Nr. 4 WRegG keine rechtskräftigen Bußgeldentscheidungen mit einem Bußgeldwert von wenigstens 175.000 € wegen eines Verstoßes gegen § 24 Absatz 1 LkSG eingetragen sind und demnach die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 22 Abs. 1 LkSG nicht vorliegen. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass der öffentliche Auftraggeber vor Zuschlagserteilung bei Aufträgen ab einer Höhe von 30.000 Euro für den Bewerber/ Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, eine Auskunft aus dem Wettbewerbsregister gemäß § 6 Abs. 1 WRegG einholen muss.
- e) Wir erklären, dass wir im Rahmen des EU-Sanktionspakets, auf Grund der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der veränderten Fassung nach Nr. 2025/932 vom 20. Mai 2025 (Artikel 5k), nicht zu den folgenden genannten Personen, Organisationen oder Einrichtungen gehören:
  - a) russische Staatsangehörige, in Russland ansässige natürliche Personen oder in Russland niedergelassene juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen,
  - b) juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen, deren Anteile zu über 50 % unmittelbar oder mittelbar von einer der unter Buchstabe a) genannten Organisationen gehalten werden, oder
  - c) natürliche oder juristische Personen, Organisationen oder Einrichtungen, die im

Namen oder auf Anweisung einer der unter Buchstabe a) oder b) des vorliegenden Absatzes genannten natürlichen oder juristischen Personen, Organisationen oder Einrichtungen handeln, und verpflichten uns, keine Unterauftragnehmer, Lieferanten oder Unternehmen – wenn auf sie mehr als 10% des Auftragswerts entfällt – einzubinden, die mindestens einen der Tatbestände a) – c) erfüllen.

**Schwere Verfehlung:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Täuschung oder unzulässige Beeinflussung des Vergabeverfahrens:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Verstöße gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Verstöße gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Verstöße gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Verstöße gegen Verpflichtungen zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Verstöße gegen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern oder Abgaben:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Wettbewerbsbeschränkende Vereinbarungen:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Wettbewerbsverzerrung wegen Vorbeziehung:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

**Zahlungsunfähigkeit:** Es gelten die §§ 123, 124 GWB.

## 5 Los

### 5.1 Interne Referenz-ID Los : LOT-0000

**Titel:** Generalunternehmerleistungen für den Wohnungsneubau von 3 Doppel- und 2 Mehrfamilienhäusern in der Jagdhausstr. in 14480 Potsdam, Bauheld A

**Beschreibung:** Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (nachfolgend BImA genannt) verfügt bundesweit über zahlreiche Liegenschaften im Eigentum des Bundes. Im Rahmen der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen wurden auf dem Wohngipfel weitreichende Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beschlossen. Ziel ist es, insbesondere in stark nachgefragten städtischen Lagen neuen Wohnraum zu schaffen und damit die Wohnungsfürsorge des Bundes dauerhaft zu stärken.

Die BImA kommt ihrer gesellschaftlichen und politischen Verantwortung nach, indem sie systematisch Potenziale für preisgedämpften Wohnraum auf eigenen Liegenschaften, insbesondere in urbanen Lagen mit hohem Wohnungsbedarf, identifiziert und aktiviert. Auch im innerstädtischen Raum der Landeshauptstadt Potsdam wurden entsprechende Grundstücke auf ihre städtebauliche Entwicklungstauglichkeit geprüft.

Eine dieser Flächen ist das Grundstück der ehemaligen Generalzolldirektion in Potsdam. Die vormals durch Verwaltungsgebäude genutzte Bundesliegenschaft wurde im Zuge eines Totalrückbaus vollständig freigeräumt und für eine städtebauliche Nachnutzung vorbereitet. Ziel ist es, durch eine qualitätsvolle Neubebauung mit differenziertem Wohnungsmix insgesamt etwa 135 neue Mietwohnungen zu realisieren. Diese werden im Rahmen der Wohnungsfürsorge an Bundesbedienstete zu leistbaren Mieten vergeben.

Die Grundstücke befinden sich in verkehrsgünstiger und zugleich ruhiger Lage im südlichen Stadtgebiet Potsdams. Sie liegen im unbeplanten Innenbereich und werden gemäß § 34 BauGB beurteilt. Laut rechtsverbindlichem Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbaufläche W3 ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Auf Grundlage einer vorangegangenen Machbarkeitsstudie wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und dem Gestaltungsrat ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die Potenziale der Liegenschaft herausarbeitet. Die

grundsätzliche baurechtliche Zulässigkeit wurde im Jahr 2021 durch eine positiv beschiedene Bauvoranfrage bestätigt.

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die schlüsselfertige Errichtung der Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen auf der Teilfläche A. Das Baufeld befindet sich im südlichen Bereich des Gesamtgrundstücks und bildet den ersten Realisierungsabschnitt im Rahmen der Gesamtmaßnahme.

Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen sämtliche Bauleistungen, die für die Umsetzung der vorliegenden Planung erforderlich sind. Dazu gehört unter anderem die Ausführung der in dieser FLB beschriebenen Gebäude, Freianlagen, Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke nebst den Herrichtungsleistungen für das Baugrundstück. Die Herstellung muss schlüsselfertig und bezugsfertig bereit zur Inbetriebnahme erfolgen und zu den vereinbarten Kosten, Terminen und Qualitäten an den AG übergeben werden.

Die baulichen Anlagen dienen der Wohnnutzung und beinhalten Nebenräume zur Versorgung und technischen Erschließung des Gebäudes. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Betrieb erforderlichen behördlichen Auflagen sind einzuhalten.

Der geforderte Leistungsumfang ist in ausführlicher Fassung der funktionalen Leistungsbeschreibung einschl. Anlagen zu entnehmen.

Interne Kennung: VOEK 541-25

#### 5.1.1 Zweck

Art des Auftrags: Bauleistung

Hauptklassifizierungscode (cpv): 45211300 Bau kompletter Wohnhäuser

Zusätzlicher Klassifizierungscode (cpv): 45211340 Bau von Mehrfamilienhäusern

#### 5.1.2 Erfüllungsort

Postanschrift: Jagdhausstr. 18

Ort: Potsdam

Postleitzahl: 14480

NUTS-3-Code: Potsdam, Kreisfreie Stadt (DE404)

Land: Deutschland

Zusätzliche Angaben zum Erfüllungsort:

#### 5.1.3 Geschätzte Dauer

Enddatum der Laufzeit: 28/04/2028

Sonstige Angaben zur Dauer: Unbekannt

#### 5.1.6 Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme: Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Erforderlich für das Angebot

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja

Diese Auftragsvergabe ist besonders auch geeignet für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen (KMU): ja

Zusätzliche Informationen: #Besonders auch geeignet für:selbst#,#Besonders auch geeignet für:other-sme#

Mit Abgabe des Angebots ist die Eignung wie folgt nachzuweisen:

Der Bewerber muss zum Nachweis seiner Eignung alle in der EU-Bekanntmachung und nachfolgend geforderten Unterlagen, insbesondere Angaben, Erklärungen oder sonstige Nachweise, mit dem Teilnahmeantrag

einreichen. Hierbei sind die den Vergabeunterlagen beigelegte Formblätter zu verwenden. Auf Anforderung der Auftraggeberin hat der Bieter weitergehende Nachweise zu den abgegebenen Eigenerklärungen sofort, ansonsten spätestens vor Vertragsbeginn vorzulegen. Die Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE) zum vorläufigen Nachweis der Eignung wird akzeptiert. Die Vergabestelle fordert die nicht mit der EEE eingereichten Unterlagen nach. Liegen bei einem Unternehmen Ausschlussgründe gemäß §§ 123, 124 GWB vor, wird das Angebot nicht vom Verfahren ausgeschlossen, sofern das Unternehmen nachweist, dass es zureichende Maßnahmen der Selbstreinigung gemäß § 125 GWB ergriffen hat. Die Auftraggeberin behält sich vor, einen aktuellen Auszug aus dem Wettbewerbsregister über das teilnehmende Unternehmen beim Bundesamt für Justiz bzw. beim Bundeskartellamt anzufordern. Die Auftraggeberin behält sich vor, über Bieter eine Vollauskunft einer Wirtschaftsauskunft einzuholen. Sollten dort zu Finanzlage, Zahlungsverhalten oder sonstigen Merkmalen negative Informationen vorliegen, die auf eine überdurchschnittliche Ausfallwahrscheinlichkeit des Unternehmens hindeuten, wird die Auftraggeberin dem Bewerber/Bieter im Rahmen der Aufklärung Gelegenheit geben, die Angaben auf ihre sachliche Richtigkeit zu überprüfen und ggf. Einwände und Korrekturen anzubringen. Sofern die von der Auftraggeberin geforderten Eignungsnachweise personenbezogene Daten (z.B. von Mitarbeitern eines Referenzbeauftragten) enthalten, erfolgt die diese Daten betreffende Auskunft freiwillig. Eine Pflicht zur Übermittlung personenbezogener Daten besteht nicht. Die personenbezogenen Angaben werden im Rahmen des Vergabeverfahrens den gesetzlichen Anforderungen entsprechend verarbeitet und gespeichert.

#### 5.1.7 Strategische Auftragsvergabe

Art der strategischen Beschaffung: Keine strategische Beschaffung

#### 5.1.9 Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in das Handelsregister

Beschreibung: Gefordert ist ein aktueller Auszug aus dem Handelsregister oder vergleichbarer Registerauszug (zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrags nicht älter als sechs Monate, Kopie ausreichend). Ausländische Bieter haben gleichwertige Bescheinigungen nach den Vorschriften ihres Herkunftslandes vorzulegen. Diese sind zwingend ins Deutsche zu übersetzen. Ausnahme: Sollte es sich bei dem Bieter um einen Unternehmer handeln, der z.B. als Freiberufler weder im Handelsregister / Partnerschaftsregister eingetragen ist, noch eine Gewerbeanmeldung benötigt, wird um einen entsprechenden Nachweis gebeten.

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung: Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung

Mindestanforderung:

Gefordert ist eine Erklärung einer bestehenden Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung mit Angabe der folgenden Deckungssummen je Schadensfall (pro Versicherungsfall mindestens zweifach maximiert):

- für Personenschaden: mind. 3 Mio. Euro (pro Schadensfall)
- für sonstige Schäden: mind. 3 Mio. Euro (pro Schadensfall).

Alternativ kann eine Erklärung abgegeben werden, dass im Auftragsfall eine entsprechende Versicherung abgeschlossen wird.

Kriterium: Allgemeiner Jahresumsatz

**Beschreibung : Mindestanforderung:**

Gefordert ist eine Erklärung über den durchschnittlichen Gesamtjahresumsatz in Euro (netto) der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre – d.h. für die Geschäftsjahre, welche in den Jahren 2022, 2023 und 2024 abgeschlossen wurden von jährlich durchschnittlich mindestens 5 Mio. Euro, sofern das Unternehmen länger als 3 Jahre am Markt ist.

**Kriterium : Maßnahmen zur Sicherstellung der Qualität**

**Beschreibung : Eigenerklärung über die Leistungserbringung** Gefordert wird eine Eigenerklärung, dass das Unternehmen spätestens bei Leistungsbeginn ausreichend qualifiziertes Personal zur Erfüllung der ausgeschriebenen Leistung beschäftigt. Gefordert wird eine Eigenerklärung, dass dem Unternehmen spätestens bei Leistungsbeginn auch die notwendigen Maschinen, Werkzeuge und Materialien zur Verfügung stehen, um die ausgeschriebene Leistung sachgerecht und unter Einhaltung notwendiger Sicherheitsbestimmungen auszuführen.

**Kriterium : Durchschnittliche jährliche Belegschaft**

**Beschreibung : Mindestanforderung:**

Der Bieter hat die jeweilige Anzahl der Beschäftigten im Durchschnitt der letzten drei Geschäftsjahre (2022, 2023, 2024) anzugeben. Dabei muss die Gesamtanzahl der Mitarbeitenden der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (2022, 2023, 2024), im Durchschnitt mehr als 20 betragen.

**Kriterium : Relevante Bildungs- und Berufsqualifikationen**

**Beschreibung : Angaben und Qualifikationsnachweise zu den für das Projekt vorgesehenen Beschäftigten**

**Mindestanforderung:**

Der Bieter hat die für das Projekt vorgesehenen Beschäftigten unter Nennung der Gesamtprojektleitung, der stellvertretenden Gesamtprojektleitung und des/r Projektmitarbeiters/-in anzugeben.

Zu diesen einzelnen Personen im Projekt sind jeweils folgende Angaben zu machen:

- Name
- Anstellung im Unternehmen seit (Hinweis falls Inhaber/-in oder Freie/-r Mitarbeiter/-in)
- Benennung fachspezifische(r) Berufsausbildung/-abschluss, Qualifikation
- Berufserfahrung seit Abschluss in Jahren

Die Nachweise zu den Qualifikationen aller für das Projekt vorgesehenen Beschäftigten sind (Kopie der Urkunde des Hochschul- bzw. Fachhochschulabschlusses als Dipl.-Ing. oder M.Sc./ M.Eng./ M.A. oder B.Sc./ B.Eng./ B.A. in Bauingenieurwesen, Architektur oder vergleichbarer Fachrichtungen oder Kopie des Abschlusses der fachspezifischen Berufsausbildung) vom Bieter vorzulegen.

**Mindestanforderungen zu den vorgesehenen Beschäftigten:**

(1) Bzgl. Gesamtprojektleitung: Abschluss als Dipl.-Ing. (Uni, FH) oder M.Sc./ M.Eng./ M.A. oder B.Sc./ B.Eng./ B.A. in Bauingenieurwesen, Architektur oder vergleichbarer Fachrichtungen mit jeweils mind. 10 Jahren Berufserfahrung.

(2) Bzgl. stellv. Gesamtprojektleitung: Abschluss als Dipl.-Ing. (Uni, FH) oder M.Sc./ M.Eng./ M.A. oder B.Sc./ B.Eng./ B.A. in Bauingenieurwesen,

Architektur oder vergleichbarer Fachrichtungen mit jeweils mind. 10 Jahren Berufserfahrung.

(3) Bzgl. Projektmitarbeiter/-in: Abschluss als Dipl.-Ing. (Uni, FH) oder M. Sc./ M.Eng./ M.A oder B.Sc./ B.Eng./B.A. in Bauingenieurwesen, Architektur oder vergleichbarer Fachrichtungen oder fachspezifische abgeschlossene Berufsausbildung mit jeweils mind. 5 Jahren Berufserfahrung.

**Kriterium : Referenzen zu bestimmten Arbeiten**

**Beschreibung : Mindestanforderung:**

**Unternehmensreferenz 1 - Schlüsselfertige Bauleistung**

Der Bieter hat Unternehmensreferenzen einzureichen, die hinsichtlich Art und Umfang der Leistungen mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar sind. Die Darstellung jeder unternehmensbezogenen Referenz muss folgende Angaben beinhalten:

- Projektbezeichnung, Ort und Adresse
- Auftraggeber/-in,
- Ansprechpartner/-in (Vor- und Zuname),
- Anschrift, Telefon-Nr. und E-Mail
- Auftragnehmer/-in der schlüsselfertigen Bauleistung (sofern zutreffend)
- Mitarbeiter/-in aus vorgesehenem Projektteam, Funktion im Projekt
- Vertragliche Bindung
- Gebäudetyp, Nutzung
- Gebäudeklasse
- Flächenangaben: BGF, NUF, Wohnfläche
- Baukosten (KG 200-500, in Euro netto)
- Bearbeitungs-/Leistungszeitraum
- Erbrachte Gewerke
- Fertigstellung des Projektes (MM/JJJJ)
- Beschreibung der Aufgabe und der konkret von dem/der Bieter/-in ausgeführten Leistungen in Stichpunkten (Art und Umfang der Leistungen) sowie Erläuterung zu Bauweise

Als mit Leistungsart und Leistungsumfang vergleichbare Referenzen werden von der Auftraggeberin ausschließlich folgende Leistungen angesehen (Mindestanforderung):

Angabe von einer Referenz für Bauleistungen als schlüsselfertige Leistung (z.B. im TU/GU-Modell) in Bezug auf realisierte Projekte vergleichbarer Größe (Baukosten von mind. 5.500.000 Euro netto für KG 200 bis 500). Als schlüsselfertige Leistung wird akzeptiert, wenn alle Bauleistungen im Referenzprojekt von Baubeginn bis zur Fertigstellung von Ihnen als Auftragnehmer hauptverantwortlich durchgeführt worden sind. Die eingereichte Referenz darf nicht älter als 10 Jahre sein (Fertigstellung nicht vor 01/2016).

Zur Beurteilung und zum Nachweis der Referenzen, wird zusätzlich zu den in den nachfolgenden auszufüllenden Referenzblättern, um ein entsprechendes Exposé für die jeweilige Referenz gebeten (pro Referenzprojekt eine Seite DIN A4 mit Projektbezeichnung, Foto, Luftbild oder Lageplan, Flächenangaben zu BGF und NUF nach DIN 277, stichpunktartige Erläuterung des Referenzprojektes). Die Auftraggeberin bittet darum, alle Exposés in ein Dokument zusammenzuführen und dieses separat bzw. ergänzend zu dieser Bewerberauskunft einzureichen (Referenzen-Exposé).

**Kriterium : Referenzen zu bestimmten Arbeiten**

## **Beschreibung : Mindestanforderung:**

### **Unternehmensreferenz 2 - Schlüsselfertige Bauleistung**

Der Bieter hat Unternehmensreferenzen einzureichen, die hinsichtlich Art und Umfang der Leistungen mit den ausgeschriebenen Leistungen vergleichbar sind. Die Darstellung jeder unternehmensbezogenen Referenz muss folgende Angaben beinhalten:

- Projektbezeichnung, Ort und Adresse
- Auftraggeber/-in,
- Ansprechpartner/-in (Vor- und Zuname),
- Anschrift, Telefon-Nr. und E-Mail
- Auftragnehmer/-in der schlüsselfertigen Bauleistung (sofern zutreffend)
- Mitarbeiter/-in aus vorgesehenem Projektteam, Funktion im Projekt
- Vertragliche Bindung
- Gebäudetyp, Nutzung
- Gebäudeklasse
- Flächenangaben: BGF, NUF, Wohnfläche
- Baukosten (KG 200-500, in Euro netto)
- Bearbeitungs-/Leistungszeitraum
- Erbrachte Gewerke
- Fertigstellung des Projektes (MM/JJJJ)
- Beschreibung der Aufgabe und der konkret von dem/der Bieter/-in ausgeführten Leistungen in Stichpunkten (Art und Umfang der Leistungen) sowie Erläuterung zu Bauweise

Als mit Leistungsart und Leistungsumfang vergleichbare Referenzen werden von der Auftraggeberin ausschließlich folgende Leistungen angesehen (Mindestanforderung):

Angabe von einer Referenz für Bauleistungen als schlüsselfertige Leistung (z.B. im TU/GU-Modell) in Bezug auf realisierte Projekte vergleichbarer Größe (Baukosten von mind. 5.500.000 Euro netto für KG 200 bis 500). Als schlüsselfertige Leistung wird akzeptiert, wenn alle Bauleistungen im Referenzprojekt von Baubeginn bis zur Fertigstellung von Ihnen als Auftragnehmer hauptverantwortlich durchgeführt worden sind. Die eingereichte Referenz darf nicht älter als 10 Jahre sein (Fertigstellung nicht vor 01/2016).

Zur Beurteilung und zum Nachweis der Referenzen, wird zusätzlich zu den in den nachfolgenden auszufüllenden Referenzblättern, um ein entsprechendes Exposé für die jeweilige Referenz gebeten (pro Referenzprojekt eine Seite DIN A4 mit Projektbezeichnung, Foto, Luftbild oder Lageplan, Flächenangaben zu BGF und NUF nach DIN 277, stichpunktartige Erläuterung des Referenzprojektes). Die Auftraggeberin bittet darum, alle Exposés in ein Dokument zusammenzuführen und dieses separat bzw. ergänzend zu dieser Bewerberauskunft einzureichen (Referenzen-Exposé).

## **5.1.10 Zuschlagskriterien**

### **Kriterium :**

**Art: Preis**

**Bezeichnung: Preis (60 %)**

**Beschreibung:** Das Zuschlagskriterium „Preis“ nimmt 60 Prozent der Gesamtwertung ein und setzt sich aus den Unterkriterien 1.1 „Herstellungskosten“ (Anteil 55,00 %) und 1.2 „Wartungskosten im Gewährleistungszeitraum“ (Anteil 5,00 %) zusammen. Die Herstellungskosten umfassen die Gesamt-Angebotssumme (inkl. GU-



Zuschlag, inkl. optionaler Preispositionen) der KG 200-700 in Euro brutto. In den angebotenen Herstellungskosten sind alle geforderten Leistungen der FLB zu berücksichtigen. Die voraussichtlich anfallenden Wartungskosten im Gewährleistungszeitraum sind von den Bietern zu ermitteln.

Bei dem Unterkriterium 1.1 „Herstellungskosten“ werden geringe Herstellungskosten positiv bewertet. Das kostengünstigste Angebot erhält die maximalen Wertungspunkte (Bestbieter).

Bei dem Unterkriterium 1.2. „Wartungskosten im Gewährleistungszeitraum“ werden geringe Wartungskosten positiv bewertet. Das kostengünstigste Angebot erhält die maximalen Wertungspunkte (Bestbieter).

Die ausführliche Bewertungssystematik ist der Anlage A-03 Ziff. 1.2.3 zu entnehmen.

#### Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Qualität (40%)

Beschreibung: Die Bewertung des Unterkriteriums 2.1.1 „Pers. Ref. der Gesamtprojektleitung“ (5%) sowie des Unterkriteriums 2.1.1 „Pers. Ref. der stellv. Gesamtprojektleitung“ (5%) erfolgt jeweils auf der Grundlage des eingereichten Mitarbeiterprofils gemäß der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Aspekte.

Mindestanforderung an die persönlichen Referenzen der Gesamtprojektleitung und der stellv. Gesamtprojektleitung:

- Erfahrung in vergleichbarer Funktion für Bauleistungen als schlüsselfertige Leistung (z.B. im TU/GU-Modell) in Bezug auf realisierte Projekte vergleichbarer Größe (Baukosten von mind. 4.000.000 Euro netto für KG 200 bis 500).
- Als schlüsselfertige Leistung wird akzeptiert, wenn alle Bauleistungen im Referenzprojekt von Baubeginn bis zur Fertigstellung von Ihnen als Auftragnehmer hauptverantwortlich durchgeführt worden sind.
- Die eingereichten persönlichen Referenzen dürfen nicht älter als 10 Jahre sein (Fertigstellung nicht vor 01/2016), um wertungsfähig zu sein.
- Mehrfachnennungen sind zulässig. Sollten die gemäß Anlage A-03 zu bewertenden Aspekte nicht in einer Referenz erbracht werden können, kann das Formblatt zur Einreichung mehrerer persönlicher Referenzen entsprechend vervielfältigt werden. Bei Einreichung mehrerer persönlicher Referenzen werden die jeweils erreichten Punktzahlen für die Erfahrung des /r Gesamtprojektleitung und stellv. Gesamtprojektleitung addiert. Die Aspekte werden dabei jeweils nur einmal gewertet.

Die Bewertung des Unterkriteriums 2.2.1 „Baul. Umsetzung der Neubaumaßnahme“ erfolgt auf Grundlage des eingereichten Projektablaufkonzeptes im Zusammenhang mit der Qualitätsmatrix (Anlage B-02.2) unter Berücksichtigung der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Aspekte (15%).

Die Bewertung des Unterkriteriums 2.2.2 „Bauzeit“ erfolgt auf Grundlage des eingereichten Projektablaufkonzeptes bzw. des Bauzeitenplans für das Gesamtprojekt einschl. Untergliederung je Gebäude (A1 bis A5) unter Berücksichtigung der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Aspekte (10%).

Die Bewertung des Unterkriteriums 2.2.3 „Baustellenabwicklung“ erfolgt auf Grundlage des eingereichten Projektablaufkonzeptes bzw. des

Baustelleneinrichtungsplanes und Baustellenabwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Aspekte (5%).

Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl beim Zuschlagskriterium „Qualität“ werden die erzielten Punkte der Unterkriterien 2.1.1 bis 2.1.2 und 2.2.1 bis 2.2.3 miteinander addiert.

Bewertet wird in der Gesamtschau. Die Auftraggeberin behält sich vor, Angebote auszuschließen, bei denen das qualitätsbezogene Wertungskriterium Pkt. 2.2.1 Qualitäten der Baustoffe und verwendeten Materialien und Qualität der technischen Gebäudeausstattung mit jeweils nur 2 Punkten oder weniger bewertet wurde. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Auftraggeberin grundsätzlich nicht bereit ist, mittelmäßige, unterdurchschnittliche bzw. ungenügende Darstellungen/Leistungserwartungen zu bezuschlagen.

Beschreibung der anzuwendenden Methode, wenn die Gewichtung nicht durch Kriterien ausgedrückt werden kann: Eine präzise Darlegung der Anforderungen an die Wertungskriterien und die Details zur Auswertung wird den ausgewählten Bewerbern mit der Angebotsaufforderung in der Anlage A-03 kommuniziert.

#### 5.1.11 Auftragsunterlagen

Verbindliche Sprachfassung der Vergabeunterlagen: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.evergabe-online.de/tenderdocuments.html?id=831580>

#### 5.1.12 Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=831580>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Nebenangebote: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Angebote: 02/03/2026 09:00

Frist, bis zu der das Angebot gültig sein muss: 59 Tag

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

Die Nachforderung von Erklärungen, Unterlagen und Nachweisen ist nicht ausgeschlossen.

Zusätzliche Informationen: Es werden nur vollständige und fristgerecht eingegangene Angebote bei der Eignungsprüfung berücksichtigt. Die Nachforderung, Vervollständigung oder Korrektur von Unterlagen, Eigenerklärungen, Angaben, Bescheinigungen und Nachweisen richtet sich nach dem § 16a EU VOB/A. Hierbei setzt die Auftraggeberin eine angemessene Frist von mindestens vier Werktagen und übt ihr Ermessen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus. Einen Anspruch auf Nachforderung haben die Bewerber nicht.

Eine Nachforderung von Unterlagen für qualitätsbezogene Kriterien (Projektablaufkonzept) wird gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A ausgeschlossen.

Unvollständige Angebote, die trotz gegebenenfalls erfolgter Nachforderung von Unterlagen weiterhin unvollständig bleiben, können nicht berücksichtigt werden.

**Auftragsbedingungen:**

Die Auftragsausführung ist bestimmten Auftragnehmern vorbehalten: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: ja

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

**5.1.15 Techniken**

**Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

**Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:**

Kein dynamisches Beschaffungssystem

**5.1.16 Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung**

Überprüfungsstelle: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Vergabekammern des Bundes

Informationen über die Überprüfungsfristen: Hinsichtlich der Einlegung von Rechtsbehelfen wird auf folgende Rechtsvorschriften verwiesen:

§ 134 GWB Informations- und Wartepflicht, § 135 GWB Unwirksamkeit und § 160 GWB Einleitung, Antrag. Besonders hervorzuheben ist dabei:

§ 134 Abs. II GWB: „Ein Vertrag darf erst 15 Kalendertage nach Absendung der Information nach Absatz 1 geschlossen werden. Wird die Information auf elektronischem Weg oder per Fax versendet, verkürzt sich die Frist auf zehn Kalendertage. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Information durch den Auftraggeber; auf den Tag des Zugangs beim betroffenen Bieter und Bewerber kommt es nicht an.“

§ 160 GWB:

(1) Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein.

(2) Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag oder der Konzession hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht.

(3) 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. Es wird hiermit darauf

hingewiesen, dass sämtliche vorgenannten Fristen für die Erhebung von vergaberechtlichen Rügen gegenüber dem Auftraggeber und die Fristen für die Wahrung der Zulässigkeit eines Nachprüfungsverfahrens zu beachten sind. Aufgrund der Zeichenbegrenzung im Bekanntmachungsformular gelten hinsichtlich des genauen Wortlauts der vorbenannten gesetzlichen Regelungen im Übrigen die Verfahrensbedingungen.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt : Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Organisation, die einen Offline-Zugang zu den Vergabeunterlagen bereitstellt : Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Organisation, die Angebote entgegennimmt : Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Organisation, die Angebote bearbeitet : Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

## 8 Organisationen

### 8.1 ORG-0000

Offizielle Bezeichnung : Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Identifikationsnummer : 0204: 991-80032-33

Ort : Bonn

Postleitzahl : 53119

NUTS-3-Code : Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land : Deutschland

Kontaktstelle : Verdingungsstelle Berlin

E-Mail : [verdingung@bundesimmobilien.de](mailto:verdingung@bundesimmobilien.de)

Telefon : 000

Internet-Adresse : <http://www.bundesimmobilien.de>

Sonstige Kontaktpersonen :

Offizielle Bezeichnung : Vergabekammern des Bundes

Ort : Bonn

Postleitzahl : 53113

NUTS-3-Code : Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land : Deutschland

E-Mail : [vk@bundeskartellamt.bund.de](mailto:vk@bundeskartellamt.bund.de)

Rollen dieser Organisation :

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die einen Offline-Zugang zu den Vergabeunterlagen bereitstellt

Organisation, die Angebote entgegennimmt

Organisation, die Angebote bearbeitet

Überprüfungsstelle

## Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung : e22ff7bd-1cec-4895-8369-5f4a1985bd68 - 03

Formulartyp : Wettbewerb

Art der Bekanntmachung : Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 27/01/2026 08:39

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch