

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 120153, 10591 Berlin

STABSBEREICH Einkauf (Verdingungsstelle)

GESCHÄFTSZEICHEN VOEK 402- 22

ANSPRECHPARTNER/IN

Informationsbroschüre

**Sanierung von Wohnungen
Dynamisches Beschaffungssystem
in 16 Regionen**

ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Fasanenstr. 87
10623 Berlin

TEL

FAX

E-MAIL verdingung@bundesimmobilien.de

INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 12. Juni 2023

1. Ausschreibungsgegenstand Wohnungssanierung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) ist Eigentümerin von Wohnungen im gesamten Bundesgebiet. Die BlmA plant, leergezogene Wohnungen, unterteilt in 16 deutschen Regionen, die die in Folge des Sanierungsbedarfs nicht vermietet werden können, schnellstmöglich baulich instand setzen zu lassen. Die Sanierungsleistungen werden im Rahmen einer agilen Vorgehensweise in unterschiedlichen Umfängen der zu sanierenden Wohnungen benötigt. Die BlmA ist dabei bemüht, örtlich und räumlich vergleichbare Wohnungen zusammenfassend in einzelnen Aufträgen im Rahmen des dynamischen Verfahrens zu vergeben. Für die Sanierung der Wohnungen werden - in Abhängigkeit vom jeweiligen, wohnungsbezogenen Sanierungsbedarf - im wesentlichen folgende Gewerke und Leistungen benötigt:

- Malergewerbe
- Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei
- Elektroinstallation
- Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungsinstallation
- Bautischlerei

Die BlmA sucht Unternehmen, die sämtliche dieser Gewerke gesamtverantwortlich erbringen können. Dabei sind die Wohnungen technisch und handwerklich einwandfrei, schlüssel- und betriebsfertig und allen behördlichen Anforderungen entsprechend – nach den allgemeinen Regeln der Baukunst und der Technik – zu sanieren.

Die Sanierungsleistungen werden je Region in sog. Leistungssprints vergeben (ca. 3-5 Wohnungen, in Ausnahmefällen auch bis zu 10 Wohnungen).

Die BlmA hat eine europaweite Bekanntmachung vorgenommen (<https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=521988>), und das Dokument „Ausbaustandard“ zur Verfügung gestellt. In diesem Dokument befinden sich die Leistungsbeschreibungen der durchzuführenden Sanierungsleistungen, die dann später von der BlmA je Leistungssprint über konkrete Angebotsaufforderungen konkretisiert werden.

2. Die Beschaffungssysteme in den 16 Regionen Deutschlands

Es wurden folgende 16 Regionen gebildet, in denen sich die jeweils zu sanierenden Wohnungen befinden. Interessierte Unternehmen können sich für eine oder mehrere Regionen bewerben:

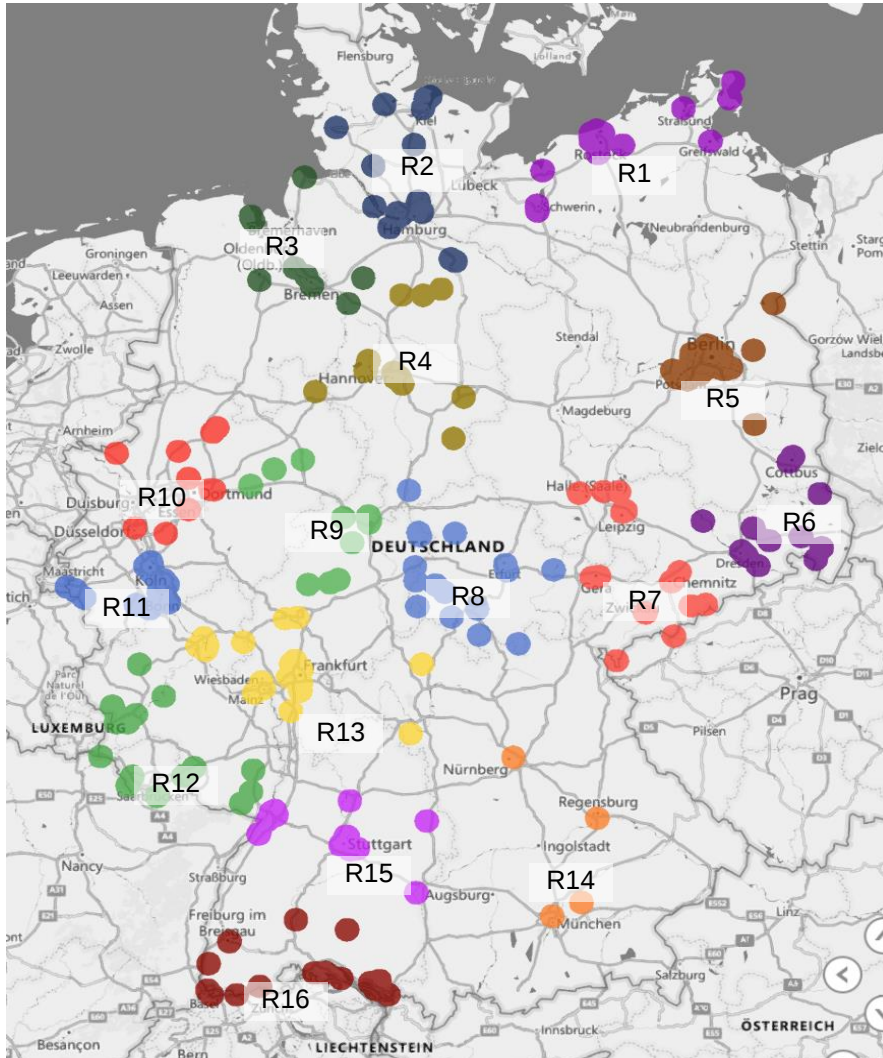
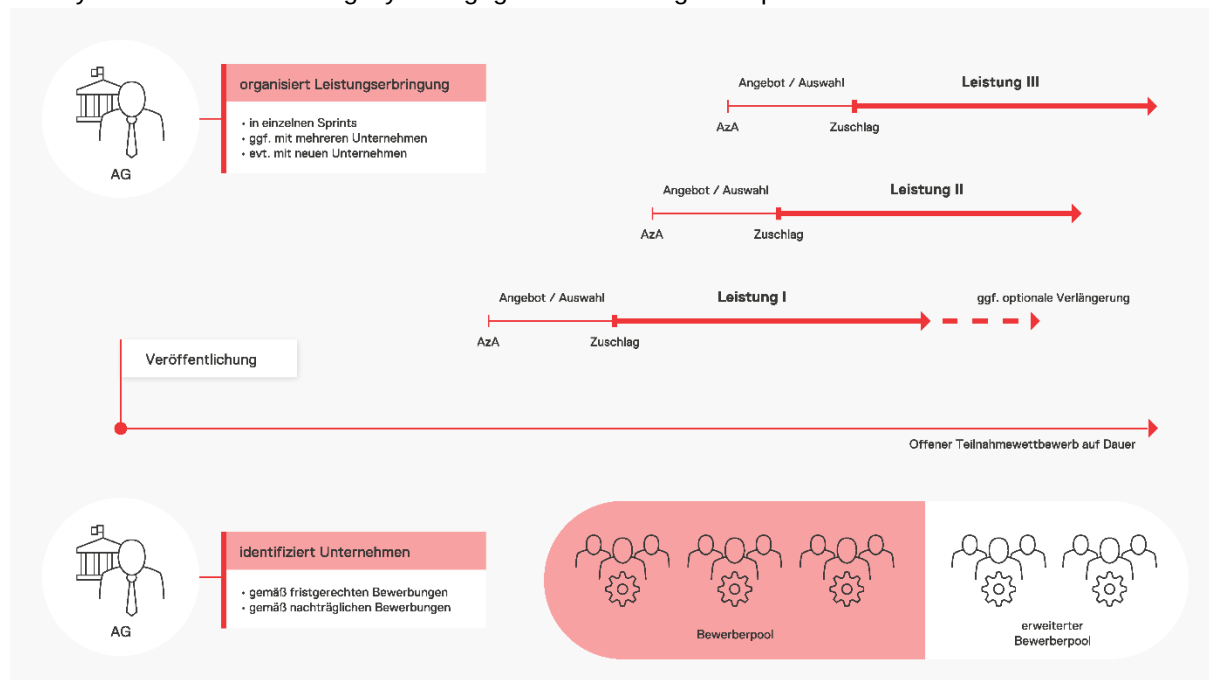


Abbildung: Übersicht zur Aufteilung der Regionen

- **Region R1:** Mecklenburg-Vorpommern (insbesondere: Binz, Greifswald, Rostock, Sanitz, Sassnitz, Schwerin, Stralsund, Wismar)
- **Region R2:** Schleswig- Holstein mit nordfriesischen Inseln / Hamburg / nördliches Niedersachsen (insbesondere: Alt Duvenstedt, Altenholz, Buxtehude, Hamburg, Heide, Itzehoe, Kiel, Kronshagen, Lüneburg, Neumünster, Stade-Bützfleth)
- **Region R3:** westliches Niedersachsen mit ostfriesischen Inseln / Raum Bremen (insbesondere: Bremen, Cuxhaven, Oldenburg, Rotenburg (Wümme), Verden (Aller), Wilhelmshaven)
- **Region R4:** Niedersachsen / Raum Magdeburg und Altmark (insbesondere: Braunschweig, Goslar, Hannover, Minden, Munster, Neustadt am Rübenberge, Soltau, Wriedel, Wunstorf)
- **Region R5:** Berlin und Brandenburg (insbesondere: Berlin, Niederfinow, Potsdam, Strausberg, Teltow, Unterspreewald)
- **Region R6:** Sachsen und südliches Brandenburg (insbesondere: Bautzen, Cottbus, Dresden, Ebersbach-Neugersdorf, Großröhrsdorf, Königsbrück, Löbau, Pirna, Riesa, Weißwasser)
- **Region R7:** Sachsen-Anhalt und Sachsen (insbesondere: Bad Brambach, Chemnitz, Delitzsch, Frankenberg/Sa., Gera, Halle (Saale), Leipzig, Marienberg, Oberwiesenthal, Olbernhau, Peissen, Schneeberg)
- **Region R8:** Thüringen und südliches Niedersachsen (insbesondere: Bad Salzungen, Breitungen, Erfurt, Eschwege, Göttingen, Jena, Meinhard, Meiningen, Mühlhausen, Philippsthal (Werra), Sonneberg, Straufhain, Suhl, Tann (Rhön), Willdeck)

- **Region R9:** Hessisches Bergland und Ostwestfalen/Lippe (insbesondere: Fritzlar, Kassel, Lippstadt, Marburg, Neustadt (Hessen), Paderborn, Soest, Stadthagen, Wolfhagen)
- **Region R10:** Nord NRW (insbesondere: Bocholt, Dülmen, Düsseldorf, Münster, Unna, Waltrop, Wetter (Ruhr), Wuppertal)
- **Region R11:** Süd NRW (insbesondere: Aachen, Bonn, Euskirchen, Köln, Rheinbach, Troisdorf)
- **Region R12:** westliches und südliche Rheinland-Pfalz und Saarland (insbesondere: Bad Bergzabern, Bruchmühlbach-Miesau, Daun, Homburg, Igel, Kleinblittersdorf, Landau, Neustadt, Perl, Perl-Eft-Hellendorf, Saarlouis, Schweich, Trarbach, Trier, Übachheim)
- **Region R13:** Rheinland-Pfalz (Raum Koblenz) und Raum Frankfurt/Main und Spessart sowie Unterfranken (insbesondere: Bad Homburg v.d. Höhe, Bad Kissingen, Darmstadt, Diez, Frankfurt am Main, Gießen, Koblenz, Langen, Mainz, Neu Isenburg, Oberursel (Taunus), Wetzlar, Wiesbaden)
- **Region R14:** Bayern (insbesondere: Erding, München, Nürnberg, Regensburg)
- **Region R15:** nördliches Baden-Württemberg und Raum Ulm (insbesondere: Ellwangen (Jagst), Esslingen am Neckar, Heilbronn, Karlsruhe, Neu-Ulm, Ostfildern, Rastatt, Rheinstetten, Stuttgart)
- **Region R16:** südliches Baden-Württemberg (insbesondere: Bad Säckingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Konstanz, Langenargen, Lindau, Müllheim, Radolfzell am Bodensee, Rielasingen-Worblingen, Rottweil, Sigmaringen, Tettnang, Waldshut-Tiengen, Weil am Rhein)

Die konkreten Sanierungsbedarfe (Leistung I., II., usw.), also Leistungssprints werden je Region über das dynamische Beschaffungssystem gegenüber den regional qualifizierten Bewerbern kommuniziert:



3. Teilnahmeantrag zur Aufnahme in den (die) regionsspezifischen Bewerberpool(s)

Die dynamischen Beschaffungssysteme sind dadurch gekennzeichnet, dass Unternehmen die Möglichkeit haben, ihr Interesse zur Erbringung der Sanierungsleistungen hinsichtlich einer oder mehrerer Regionen mit einem Teilnahmeantrag (Bewerbung) zu bekunden. Die BlmA wird diese Bewerber in den jeweiligen regionsspezifischen Bewerberpool bei positiver Eignungsprognose aufnehmen. Dazu im Einzelnen:

a) Bewerbungsunterlagen

Die Aufnahme in einen regionsspezifischen Bewerberpool setzt zunächst eine Bewerbung über die Vergabeplattform voraus. Interessierte Unternehmen gelangen über den EU-Bekanntmachungstext auf die e-Vergabe-Plattform des Bundes (<https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=521988>). Dort werden alle zur Bewerbung benötigten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen sind:

- Formular Teilnahmeantrag
- Formular Bewerberauskunft
- Formular Verpflichtungserklärung Unterauftragnehmer
- Formular Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung

b) Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit

Damit ein Unternehmen – neben den formalen Kriterien – als geeignet angesehen werden kann, muss es die im Bekanntmachungstext unter Ziffer III.1-3) aufgeführten Eignungskriterien zur technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit erfüllen. Diese sind:

„1. Unternehmensdarstellung:

Der Bewerber hat im Formblatt Bewerberauskunft (Anlage 1, Ziffer 8) sein Unternehmen/ die Bergergemeinschaft darzustellen, insbesondere welches Unternehmen unter ggf. Einbeziehung von Unterauftragnehmern für die folgenden Gewerke

- *Malergewerbe*
- *Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei*
- *Elektroinstallation*
- *Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungsinstallation*
- *Bautischlerei*

vorgesehen ist.

2. Nachweis der fachlichen Leistungsfähigkeit:

Der Bewerber kann den Nachweis führen

- *entweder durch Angabe der PQ-Registriernummern beim Verein für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (präqualifizierte Unternehmen) – gemäß nachfolgendem Punkt 2.1*
- oder*
- *durch die Eintragung der Handwerksrolle in Verbindung mit der Vorlage von Referenzen – gemäß nachfolgender Punkte 2.2 und 2.3.*
- oder*
- *Kombinierte Nachweisführungsmöglichkeit: Hinsichtlich der jeweiligen Gewerke (Leistungsbereiche) kann auch eine Nachweisführung dahingehend erfolgen, dass einzelne Gewerke über die PQ-Registriernummer gemäß Punkt 2.1. und andere Gewerke gemäß Eintragung in der Handwerksrolle in Verbindung mit der Vorlage von Referenzen gemäß Punkt 2.2 und Punkt 2.3. nachgewiesen werden.*

Bei der Einschaltung von Unterauftragnehmern oder Zusammenschlüssen von Unternehmen zu einer Bergergemeinschaft, kommt es darauf an, dass insgesamt alle Gewerke (Leistungsbereiche) abgedeckt sind.

2.1 Eintragung PQ-Verzeichnis:

Bei dieser Nachweisführungsmöglichkeit kommt es darauf an, dass die Eintragung im PQ-Verzeichnis für nachfolgende Leistungsbereiche vorliegt:

- *PQ-Nr. 112_10 Maler-, Lackierarbeiten, Beschichtungen und Tapezierarbeiten*
- *PQ-Nr. 112_05 Fliesen- und Plattenarbeiten*
- *PQ-Nr. 113_04 Elektroarbeiten*
- *PQ-Nr. 112_17 Klempnerarbeiten oder PQ-Nr.113_01 Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlagen in Gebäuden, Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen*
- *PQ-Nr. 112_15 Tischlerarbeiten*

2.2 Eintragung Handwerksrolle:

Bei dieser Nachweisführungsmöglichkeit kommt es darauf an, dass die Eintragung in der Handwerksrolle für nachfolgende Handwerke vorliegt:

- *Maler und Lackierer*
- *Elektrotechniker*
- *Fliesen-, Platten- und Mosaikleger*
- *Klempner oder Installateur und Heizungsbauer*
- *Tischler*

Erfüllt der Inhaber des Handwerksbetriebes nicht persönlich die Voraussetzungen zur Eintragung in die Handwerksrolle, genügt es, einen Nachweis des eintragungsfähigen Betriebsleiters einzureichen.

Für den Fall, dass der Bewerber nicht in Deutschland ansässig ist, ist das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausübung eines zulassungspflichtigen Handwerks gemäß EU/EWR-Handwerk-Verordnung (Verordnung über die für Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz geltenden Voraussetzungen für die Ausübung eines zulassungspflichtigen Handwerks) nachzuweisen.

2.3 Angaben zu Unternehmensreferenzen:

Bei dieser Nachweisführungsmöglichkeit kommt es darauf an, dass je nachfolgenden Gewerken jeweils eine Referenz vorliegt, die in den letzten drei Jahren erbracht wurde (Abdeckung der Gewerke durch ein oder mehrere Referenzprojekte möglich, sofern z.B. alle Gewerke innerhalb einer Referenz erbracht wurden ist die Vorlage von dieser einen Referenz ausreichend):

- Malergewerbe hinsichtlich: Innenanstrich von Gebäuden
- Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei
- Elektroinstallation hinsichtlich: elektrischen Leitungen und Armaturen, Kommunikationssystemen, Feuer-meldeanlagen in Gebäuden
- Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungsinstallation hinsichtlich: Installation oder Einbau von: Sanitäranlagen sowie Ausführung von Klempnerarbeiten, Gasarmaturen, Geräten und Leitungen für Heizungsanlagen
- Bautischlerei hinsichtlich: Einbau von Türen, Rahmen, Einbauküchen aus Holz oder anderem Material, Einbau von Decken oder Trennwänden
(..)

3. Anzahl der festangestellten Mitarbeiter bezogen auf Vollzeitstellen im Durchschnitt der letzten drei Geschäftsjahre.

4. Projektsprache: Der Bewerber hat zu versichern, dass die Projektsprache Deutsch ist und Schriftverkehr/Textform im Zusammenhang mit dem Projekt in deutscher Sprache erfolgt.“

c) **Checkliste Bewerbungsunterlagen**

Vom Bewerber sind – in Abhängigkeit der Konstellation (Einzelbewerber / Bewerbergemeinschaft / Unterauftragnehmer) – folgende Unterlagen einzureichen:

Checkliste Unterlagen des Bewerbers

Ein Unternehmen **muss** folgende Unterlagen einreichen, um seine Eignung nachzuweisen und damit in den regionsspezifischen Bewerberpool aufgenommen zu werden:

- Ausgefüllter **Teilnahmeantrag**
- Ausgefüllte **Bewerberauskunft**
- **Handelsregistrauszug** oder vergleichbarer Registrauszug
- **Versicherungsbestätigung**
- Ggf. Nachweis über die **Eintragung in die Handwerksrolle**

Ggf. bei Bewerbergemeinschaft: Checkliste zusätzliche Unterlagen

Bewerbergemeinschaften sind Zusammenschlüsse mehrerer Unternehmen zur Abgabe eines gemeinsamen Teilnahmeantrags. Falls eine Bewerbergemeinschaft beabsichtigt ist, muss eine **Bewerber-/Bietergemeinschaftserklärung** von jedem Mitglied unterschrieben eingereicht werden. Darüber hinaus sind folgende zusätzliche Unterlagen von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft einzureichen:

- **Bewerberauskunft**
- **Handelsregistrauszüge** oder vergleichbare Registrauszüge
- **Versicherungsbestätigung**
- Ggf. Nachweis über die **Eintragung der Handwerksrolle**

Ggf. bei Unterauftragnehmereinsatz: Checkliste zusätzliche Unterlagen

Unterauftragnehmer sind Unternehmen, die im Rahmen der Auftragsausführung von dem sich bewerbenden Unternehmen eingesetzt werden sollen. Falls ein Bewerber beabsichtigt, Unterauftragnehmer einzusetzen, müssen folgende zusätzliche Unterlagen für jeden zum Einsatz vorgesehenen Unterauftragnehmer eingereicht werden:

- **Verpflichtungserklärung Unterauftragnehmer**
- **Bewerberauskunft** (dort Nr. 1, 2, 3, 4, 5 vom Unterauftragnehmer auszufüllen)
- **Handelsregisterauszug** oder vergleichbarer Registerauszug
- Ggf. Nachweis über die **Eintragung in die Handwerksrolle**

d) Einreichung der Bewerbung

Bewerbungen sind ausschließlich über die Vergabeplattform des Bundes möglich. Dazu sind im Wesentlichen folgende 6 Schritte erforderlich:

Schritt 1:

Die Vergabeplattform ist über folgenden Link erreichbar: (<https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=521988>).

Schritt 2:

Zunächst ist eine (kostenlose) Registrierung auf der Vergabeplattform erforderlich. Ein elektronisches Signaturzertifikat ist nicht notwendig.

Schritt 3:

Nach erfolgreicher Registrierung ist eine Anmeldung in folgender Maske notwendig:

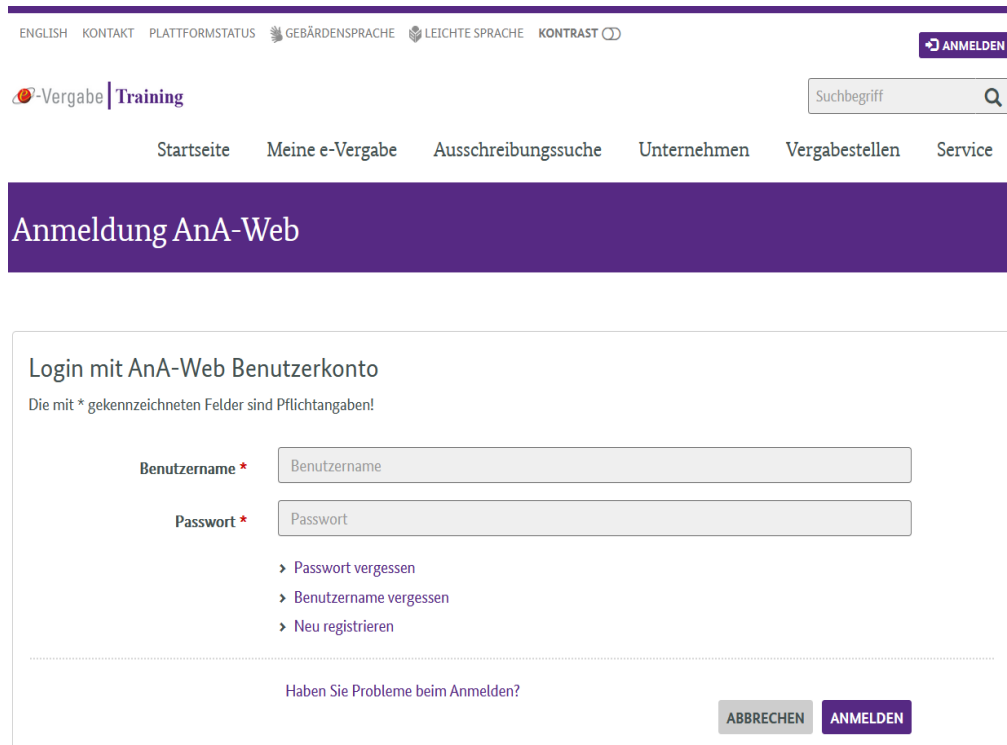


Abbildung: Login

Schritt 4:

Nach erfolgreichem Login gelangt man über den Reiter „Meine e-Vergabe“ zur Projektübersicht und muss dort die Funktion „Ausschreibung bearbeiten“ anklicken.

Schritt 5:

In der Rubrik „Ausschreibung bearbeiten“ befindet sich dann der Reiter „Vergabestelle kontaktieren“, der dann angeklickt werden muss.

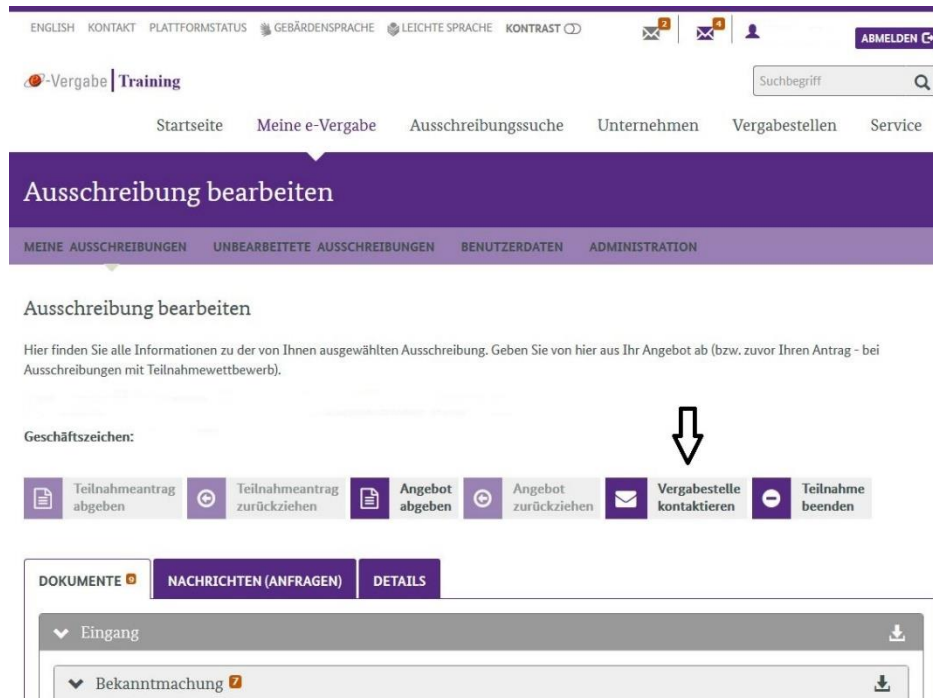


Abbildung: „Vergabestelle kontaktieren“

Schritt 6:

Jetzt gelangt man zu folgender Funktion „Nachricht an Vergabestelle“. Diese muss angeklickt werden.

Abbildung: Nachrichtenfunktion

Hier besteht nun die Möglichkeit, die Bewerbungsunterlagen (Teilnahmeantrag und dort bezeichnete weitere Unterlagen) als Anlagen hochzuladen. Unternehmen werden dabei darum gebeten, im Betreff „Bewerbung“ anzugeben.

Systembedingt darf eine Bewerbung ausschließlich unter dem Menüpunkt „Vergabestelle kontaktieren“ eingereicht werden. Der Menüpunkt „Teilnahmeanträge hochladen“ darf dabei **nicht genutzt werden** (Unterlagen, die darüber dennoch hochgeladen werden, können systembedingt erst nach Ablauf des festgelegten Endes des Beschaffungssystems am 31.12.2024 von der BImA eingesehen werden. Entsprechend falsch eingereichte Teilnahmeanträge können somit nicht berücksichtigt werden.)

Die Einreichung einer Bewerbung ist bis zum 12.07.2023 wünschenswert. Es besteht aber auch die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt während der Dauer des Beschaffungssystems jederzeit eine Bewerbung einzureichen. Die BImA wird Bewerber bei den ersten Abrufsprints berücksichtigen, die bis zu diesem wünschenswerten Termin eine Bewerbung rechtzeitig eingereicht haben. Sollten sich Unternehmen zu einem späteren Zeitpunkt bewerben, wird die BImA die Unterlagen kurzfristig gemäß § 24 VgV prüfen und bei positiver Eignungsprognose dieses Unternehmen beim nächsten Abrufsprint zur Angebotsabgabe auffordern.

Bei technischen Fragen zur e-Vergabe-Plattform steht der e-Vergabe HelpDesk zur Verfügung:

Telefon: +49 (0) 22899 - 610 - 1234

E-Mail: ticket@bescha.bund.de

Geschäftszeiten:

Montag bis Donnerstag: 08:00 bis 16:00 Uhr

Freitag: 08:00 bis 14:00 Uhr

e) Prüfung der Eignung

Sobald ein Bewerber seinen Teilnahmeantrag einschließlich aller geforderten Unterlagen eingereicht hat, prüft die BlmA, ob alle benötigten Unterlagen vollständig, inhaltlich richtig sind und die Eignungskriterien erfüllt sind, insbesondere, ob die technische und berufliche Leistungsfähigkeit gegeben ist.

Anschließend wird der Bewerber spätestens 10 Tage nach Einreichung seines Teilnahmeantrags darüber informiert, ob es in den regionsspezifischen Bewerberpool aufgenommen wurde.

Bewerber, die die Eignungskriterien nicht erfüllen, erhalten von der BlmA eine entsprechende Mitteilung. Es kann dann eine erneute Bewerbung eingereicht werden. Die BlmA prüft die Eignung dann erneut anhand der neu eingereichten Unterlagen.

Sollte ein Informationsschreiben nach 14 Tagen dem Bewerber nicht vorliegen, hat dieser die Möglichkeit die Auftraggeberin über die Nachrichtenfunktion darüber zu informieren.

4. Angebotseinholung, Leistungssprints, Zuschlag

Bewerber mit positiver Eignungsprognose werden in den regionsspezifischen Bewerberpool aufgenommen. Die BlmA wird diese Bewerber zur Angebotsabgabe in der jeweiligen Region auffordern und das wirtschaftlichste Angebot je Leistungssprint (ca. 3-5 Wohnungen) beauftragen. Dazu im Einzelnen:

a) Aufforderung zur Angebotsabgabe

Sobald ein konkreter Sanierungsbedarf (Leistungssprint) in einer Region besteht, werden sämtliche Bewerber aus dem regionsspezifischen Bewerberpool von der BlmA aufgefordert, ein verbindliches Angebot für einen Leistungssprint innerhalb einer angemessenen Angebotsfrist über die e-Vergabe Plattform abzugeben. Mit der Angebotsaufforderung erhalten die Bewerber alle zur Angebotsabgabe notwendigen Unterlagen. Bestandteil dieser Unterlagen ist auch eine Konkretisierung der zu erbringenden Leistungen auf der Grundlage des Dokumentes „Ausbaustandard“. Diese Konkretisierung wird auch eine systematische raumbezogene Aufstellung der konkret zu erbringenden Leistungen, Grundrisse, Raumhöhenangaben und Fotodokumentation enthalten.

b) Ortsbesichtigung

Die zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bewerber erhalten die Möglichkeit der Ortsbesichtigung der jeweils sanierungsbedürftigen Wohnungen.

c) Angebotsabgabe

Auf der Grundlage der je Leistungssprint zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Ortsbesichtigung können die zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bewerber binnen der gesetzten Angebotsfrist über die Vergabeplattform ihre Angebote einreichen.

d) Zuschlagserteilung

Der Zuschlag wird auf das jeweils wirtschaftlichste Angebot erteilt. Der je Abrufssprint wirtschaftlichste Bieter wird damit zum Auftragnehmer der BlmA für diesen konkreten Leistungssprint (Einzelauftrag).

e) Vertragsverhältnis je Leistungssprint

Durch den Einzelauftrag entsteht für diesen Leistungssprint ein Vertragsverhältnis auf der Grundlage der VOB/B. Es ist vorgesehen, dass die Abnahmen grundsätzlich pro Wohnung erfolgen und die Vergütungszahlung an die Abnahme der jeweiligen Wohnung geknüpft ist.

366 **f) Wiederholung bei weiteren Sanierungsbedarfen**

367 Sobald weitere Sanierungsbedarfe (Leistungssprints) in einer Region bestehen, werden sämtliche Be-
368 werber aus dem regionsspezifischen Bewerberpool von der BImA erneut zur Angebotsabgabe aufge-
369 fordert.

370

371 **g) Kosten/ Aufwanderstattung**

372 Für Bewerbungen und Angebote erfolgt keine Kosten- oder Aufwandserstattung.