

Angebotsbedingungen (A)

1.	Mitteilung von Unklarheiten in den Vergabeunterlagen	2
2.	Bieterfragen zu den Vergabeunterlagen	2
3.	Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen	2
4.	Angebot	2
5.	Bietergemeinschaften	3
6.	Unterauftragnehmer	3
7.	Nutzung der Plattform und Einreichung von Angeboten	4
7.1	Supportanfragen	4
7.2	Nutzungsbedingungen / Systemvoraussetzungen / Bietercockpit	4
8.	Angebotsabgabefrist	4
9.	Mindestkriterien	4
9.1	Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers	5
9.2	Geforderte Kautionen und Sicherheiten	5
9.3	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	5
9.4	Fachliche Leistungsfähigkeit	5
9.4.1	Referenzen	5
9.4.2	Nachweis Mitarbeiter	7
10.	Zuschlagskriterien	7
10.1.	Gewichtung Preis	7
10.2	Hinweise Umsetzungskonzept	7
10.3	Hinweise zu dem zum Einsatz kommenden Team	8
10.4	Gewichtung – Ermittlung der Punktezahlen Kriterien 10.2. und 10.3	8
11.	Termine und Fristen	8

1. Mitteilung von Unklarheiten in den Vergabeunterlagen

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, so hat er unverzüglich die ausführende Vergabestelle vor Angebotsabgabe in Textform darauf hinzuweisen.

2. Bieterfragen zu den Vergabeunterlagen

Die Vergabestelle beantwortet jederzeit gerne begründete Bieterfragen zu den Vergabeunterlagen. Dies gilt insbesondere für Fragen zum technischen Teil, der Eignung und Wertung.

Vor Einreichen der Bieterfragen bittet die Vergabestelle die Bewerber

- Sämtliche Unterlagen aufmerksam durchzulesen,
- Bieterfragen wenn möglich gesammelt zu stellen,
- Bieterfragen so zu formulieren, dass sie mit Ja/Nein beantwortet werden können,
- Bieterfragen so rechtzeitig zu stellen, dass der Vergabestelle eine Reaktionsmöglichkeit verbleibt.

Aufgrund der Erfahrungswerte in der Vergangenheit weist die Vergabestelle hiermit ausdrücklich auf folgende Punkte hin:

- Doppelt gestellte Fragen, die bereits beantwortet wurden, werden nicht beantwortet,
- Fragen, welche sich unzweideutig aus den Vergabeunterlagen ergeben, werden nicht beantwortet.

3. Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen

Angebote von Bieter, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung beteiligen (z.B. Austausch von Angebotsteilen) werden ausgeschlossen. Zur Bekämpfung von Wettbewerbsbeschränkungen hat der Bieter auf Verlangen Auskünfte darüber zu geben, ob und auf welche Art der Bieter wirtschaftlich und rechtlich mit Unternehmen verbunden ist.

4. Angebot

Das Angebot ist in deutscher Sprache abzufassen.

Für das Angebot sind die von der Vergabestelle vorgegebenen Vordrucke zu verwenden, das Angebot ist an den dafür vorgesehenen Stellen in Textform nach § 126b BGB zu unterschreiben.

Unterlagen, die von der Vergabestelle gegebenenfalls nach Angebotsabgabe verlangt werden, sind zu dem von der Vergabestelle bestimmten Zeitpunkt einzureichen. Werden die Unterlagen nicht vollständig fristgerecht vorgelegt, wird das Angebot ausgeschlossen.

Beiliegende AGBs des Bieters können eine Änderung der Vergabeunterlagen darstellen und zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren führen.

Soweit Bescheinigungen verlangt werden, haben ausländische Bieter / Bietergemeinschaften eine gleichwertige Bescheinigung ihres Herkunftslandes in beglaubigter deutscher Übersetzung vorzulegen.

5. Bietergemeinschaften

Die Angebotsabgabe durch Einzelbieter und durch Bietergemeinschaften ist gleichermaßen zulässig. Bietergemeinschaften haben mit ihrem Angebot eine von allen Mitgliedern der Bietergemeinschaft rechtsverbindlich unterschriebene Bietergemeinschaftserklärung (siehe Eigenerklärung) abzugeben.

Sämtliche weiteren Mitglieder der Bietergemeinschaft haben die nach den Vorgaben dieser Ausschreibung vorzulegenden Nachweise zur Eignung (Fragebogen zur Eignung) jeweils separat abzugeben.

Die Erklärungen und Unterlagen bezüglich der Fachkunde und der wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit müssen nicht zwingend vollständig von jedem Mitglied gesondert eingereicht werden; es reicht aus, wenn die Fachkunde und Leistungsfähigkeit für die Bietergemeinschaft insgesamt nachgewiesen sind. Erbringt die Bietergemeinschaft die erforderlichen Referenzen gemeinsam, muss die Bietergemeinschaft darlegen, welches Mitglied der Bietergemeinschaft voraussichtlich welchen Leistungsanteil erbringt. Die von den Mitgliedern der Bietergemeinschaft getrennt eingereichten Referenzen müssen auf den jeweiligen Leistungsanteil des Mitgliedes der Bietergemeinschaft bezogen sein.

Veränderungen in der Zusammensetzung der Bietergemeinschaft sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nur mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

6. Unterauftragnehmer

Beabsichtigt der Bieter, Teile von Leistungen durch Nachunternehmer auszuführen, so hat er anzugeben, für welche Teile der Leistung in welchem Umfang der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen ist. Dabei ist sicherzustellen, dass dies mit der vertragsgemäßen Ausführung der Leistung vereinbart werden kann. Der Auftraggeber behält sich vor, Namen und Anschrift sowie die Eignung und Leistungsfähigkeit der Nachunternehmer vor Zuschlagserteilung zu prüfen und weitere Nachweise zu fordern.

Die Einschaltung weiterer Nachunternehmer oder der Austausch eines Nachunternehmers bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Der Auftraggeber wird seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn Zweifel an der finanziellen oder fachlichen Leistungsfähigkeit des Nachunternehmers bestehen.

Der Bieter muss sicherstellen, dass ein Nachunternehmer die Leistungen nicht seinerseits ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Auftraggebers weiter vergibt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, bei der Übertragung eines Unterauftrags

- nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu verfahren,
- dem Unterauftragnehmer auf Verlangen den Auftraggeber zu benennen,

- dem Unterauftragnehmer insgesamt keine ungünstigeren Bedingungen – insbesondere hinsichtlich der Zahlungsweise und Sicherheitsleistungen – zu stellen als zwischen ihm und dem Auftraggeber vereinbart sind.

7. Nutzung der Plattform und Einreichung von Angeboten

Das gesamte Vergabeverfahren wird elektronisch über die Vergabepattform

<https://www.aumass.de/ausschreibungen>

(nachfolgend als „Plattform“ bezeichnet) abgewickelt.

7.1 Supportanfragen

Sollte über die folgenden Angaben hinaus weitere technische Hilfe benötigt werden, ist unverzüglich die Vergabestelle zu kontaktieren. Kontakt:

Dr. Bauer & Partner, Rechtsanwälte mbB

Leopoldstraße 244

80807 München

Tel.: +49 (89) 92989710

Fax: +49 (89) 92989710

E-Mail: juliane.bauer@bp-recht.de

Alle Unterlagen, die mit dem Angebot einzureichen sind, sind auf der Plattform vollständig in Textform gemäß § 126b BGB ausgefüllt hochzuladen. Soweit nachfolgend nicht ausdrücklich unterschieden wird, fallen unter diesen Begriff Erstangebote, etwaige überarbeitete sowie etwaige endgültige Angebote. „Textform gemäß § 126b BGB“ bedeutet, dass der Name der erklärenden Person aus dem Angebot hervorgehen muss. Eine Unterschrift ist nicht erforderlich.

7.2 Nutzungsbedingungen / Systemvoraussetzungen / Bietercockpit

Die Nutzungsbedingungen der Plattform sowie Systemvoraussetzungen sind beschrieben unter

<https://www.aumass.de/kontakt/agb-bieter>

<https://www.aumass.de/ausschreibungen>

8. Angebotsabgabefrist

Die Angebotsabgabefrist läuft am **30.03.2026, 11:00 Uhr** ab.

9. Mindestkriterien

Die Bieter haben die nachfolgenden unter 9 aufgeführten Mindestkriterien zu erfüllen. Legen die Bieter die erforderlichen **Nachweise** zur Mindesteignung nicht vor, kann dies zum Ausschluss des

Angebotes führen. Angesicht der Rechtsprechung der Vergabekammer wird auf eine Bepunktung und Wertung im Rahmen der Eignungskriterien verzichtet. Die Eignungskriterien wurden entsprechend der Größe und Komplexität des Projektes sachgerecht und angemessen festgelegt.

9.1 Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers

Erklärungen zur Eignung im Fragebogen zur „Eignung“ – Anforderungen müssen zwingend erfüllt werden.

9.2 Geforderte Kautionen und Sicherheiten

Nachweis einer Firmenhaftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen:

- Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens
 - 2 Millionen Euro für Personenschäden
 - 1 Millionen Euro für Sach- und sonstigen Vermögensschäden.

Die Haftpflichtversicherung muss bei einer in der EU zugelassenen Haftpflichtversicherer oder Kreditinstitut abgeschlossen worden sein. Die Haftpflichtversicherung muss während der gesamten Vertragslaufzeit aufrechterhalten und nachgewiesen werden. Der Bieter hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Vertrag genannten Deckungssummen besteht.

Liegt der geforderte Versicherungsschutz oberhalb der Basisversicherung des Bieters kann der Bieter den geforderten Versicherungsschutz auch durch Abschluss einer Projektversicherung oder durch Zusatzdeckung durch Abschluss einer zu seiner Basisversicherung hinzutretenden Firmenhaftpflicht (Exzedentenversicherung) erbringen.

Der Nachweis des Bestehens der Haftpflichtversicherung kann durch die entsprechende Erklärung im Fragebogen zur Eignung erbracht werden.

9.3 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Nachweis (Eigenerklärung) eines durchschnittlichen Jahresumsatzes mit vergleichbaren Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (2023, 2024, 2025) in Höhe von mindestens:

300.000,00 Euro

9.4 Fachliche Leistungsfähigkeit

9.4.1 Referenzen

Die Bieter haben insgesamt mindesten drei Referenzen vorzulegen. Dies gilt auch dann, wenn die Alternativen Forderungen alle in einer Referenzen nachgewiesen werden. In jeder Referenz müssen mindestens die rote markierten Anforderungen erfüllt sein.

- a) Anforderung an die 1. Referenz:
 - Sanierung im Bestand eines Hochbaus
 - Leistungsumfang: LPH 6-8

- Mindestens Abschluss der Leistungsphase 7 (möglich auch der LPH 8 und LPH 9) in dem Zeitraum 2020 – bis dato
- Bruttobaukosten (KG 300, 400, 600): Mindestens € 3.000.000,00
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Öffentlicher Auftraggeber oder Auftraggeber nach § 99 GWB
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Leistungsumfang: LPH 2-8
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Sanierung mit Schadstoffbelastung „Asbest“ und/oder andere Schadstoffe
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Hochbau verfügt über mindestens 4 Stockwerken

b) Anforderung an die 2. Referenz:

- Sanierung im Bestand eines Hochbaus
- Leistungsumfang: LPH 6-8
- Mindestens Abschluss der Leistungsphase 7 (möglich auch der LPH 8 und LPH 9) in dem Zeitraum 2020 – bis dato
- Bruttobaukosten (KG 300, 400, 600): Mindestens € 3.000.000,00
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Öffentlicher Auftraggeber oder Auftraggeber nach § 99 GWB
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Leistungsumfang: LPH 2-8
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Sanierung mit Schadstoffbelastung „Asbest“ und/oder andere Schadstoffe
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Hochbau verfügt über mindestens 4 Stockwerken

c) Anforderung an die 3. Referenz:

- Sanierung im Bestand eines Hochbaus
- Leistungsumfang: LPH 6-8
- Mindestens Abschluss der Leistungsphase 7 (möglich auch der LPH 8 und LPH 9) in dem Zeitraum 2020 – bis dato
- Bruttobaukosten (KG 300, 400, 600): Mindestens € 3.000.000,00
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Öffentlicher Auftraggeber oder Auftraggeber nach § 99 GWB
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Leistungsumfang: LPH 2-8
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Sanierung mit Schadstoffbelastung „Asbest“ und/oder andere Schadstoffe
- Alternativ in dieser Referenz oder in den zwei weiteren Referenzen nachzuweisen: Hochbau verfügt über mindestens 4 Stockwerken

Die Mindestreferenzen sind im Fragebogen zur Eignung zu benennen. Daneben ist eine Beschreibung der Referenz einzureichen, welche zu jedem Kriterium aussagekräftige Inhalte aufweist. Fehlt einer Referenz Angaben wie zum Beispiel zum Leistungsumfang (LPH) oder zum Abschluss der LPH 7, 8 oder 9 im geforderten Zeitraum, wird NICHT nachgefordert. Die Referenz wird in diesem Fall ausgeschlossen. Es wird daher dringend darum gebeten

„Standardreferenzblätter“ dahingehend zu überprüfen, ob alle Angaben zu den Mindestkriterien enthalten sind.

Es bleibt dem Bieter überlassen, ob er die entsprechenden Informationen in einem Tabellen-, Textverarbeitungs- oder Präsentationsformat oder als PDF-Dokument einreicht. Die eingereichten Dateien müssen in Microsoft Office oder LibreOffice (jeweils aktuelle Version) ohne zusätzliche Software und ohne inhaltliche oder wesentliche darstellungsbezogene Einschränkungen lesbar sein.

Die Vergabestelle wird bei Zweifeln über die Angaben sowie stichprobenartig die Angaben in den Referenzen überprüfen. Bei Fehlangaben erfolgt der sofortige Ausschluss des Angebotes.

9.4.2 Nachweis Mitarbeiter

Der Auftragnehmer hat mindestens einen Architekten und/oder Diplom Ingenieur sowie einen Bauleiter gemäß BBiG als Mitarbeiter in Festanstellung und Vollzeit mit einer 38 Stunden – Woche nachzuweisen. Vollzeitkräfte können durch zwei Teilzeitkräfte ersetzt werden, wenn diese zusammen 38 Stunden in der Woche erbringen.

10. Zuschlagskriterien

Das wirtschaftlichste Angebot in dem Vergabeverfahren wird anhand der nachfolgenden in der Tabelle aufgeführten Wertungskriterien ermittelt:

	Maximaler Wert
Preis	30 %
Umsetzungskonzept	40 %
Zum Einsatz kommendes Team	30 %

10.1. Gewichtung Preis

Die Gewichtung des Preises erfolgt mittels Interpolationsverfahren gemäß nachfolgender Formel:

$$30 \times \left\{ \frac{\text{Angebot min.} - \text{Angebot}}{\text{Angebot min.} - \text{Angebot max.}} \right\}$$

Es ist ein preisliches Honorar gemäß beigefügten Preisblatt abzugeben, das sämtliche Nebenkosten enthält.

10.2 Hinweise Umsetzungskonzept

Das Umsetzungskonzept muss folgende Inhalte aufweisen:

- 9.2.1 Auseinandersetzung mit der Bestandsituation (Standardkonzepte sind nicht gewünscht)
- 9.2.2 Herangehensweise an Projekt (nicht maßgeblich: Standardvorgehensweisen, konkreter Projektbezug gemäß obiger Beschreibung wird erwartet)
- 9.2.3 Meilenstein-/Projektplan

10.3 Hinweise zu dem zum Einsatz kommenden Team

Der Auftragnehmer hat **mindestens** die Lebensläufe und Namen von folgenden Teammitgliedern vorzulegen:

- Einen Architekten mit Hochschulabschluss mit mindestens 3 Jahren Berufserfahrung
- Einen Bauingenieur oder vergleichbar mit Hochschulabschluss mit mindestens 3 Jahren Berufserfahrung

Bewertet werden **Rollenverteilung im Projekt**, weitere Berufsjahre, Fort- und Zusatzausbildungen, Erfahrungen (Referenzen).

Aufgrund der bestehenden Praxis einiger Bieter, das Ergebnis entgegen dem Wettbewerb und der Gleichbehandlung dadurch zu verfälschen, dass im Angebot die stärksten Teammitglieder aufgeführt werden, die jedoch im Rahmen der Leistungsausführung nicht zum Einsatz kommen, wird das Team nur dann bewertet, wenn die Bieter die Verpflichtungserklärung „zum Einsatz kommende Teammitglieder“ unterzeichnen und abgeben.

Hinweis für Bieter, die gegen diese Maßnahme vorgehen möchten: Die Maßnahme ist sachgerecht und angemessen. Sie dient dem Erhalt eines fairen und transparenten Wettbewerbs und dem Grundsatz der Gleichbehandlung.

10.4 Gewichtung – Ermittlung der Punktezahlen Kriterien 10.2. und 10.3

Die Bewertung der Unterkriterien 10.2. und 10.3 erfolgt nach Erfüllungsgraden:

0= Angebot entspricht nicht den Anforderungen

1= Angebot entspricht mit wesentlichen Einschränkungen den Anforderungen

2= Angebot entspricht mit Einschränkungen den Anforderungen

3= Angebot entspricht den Anforderungen

4= Angebot ist der Zielerreichung in besonderer Weise dienlich

5= Angebot übertrifft die Erwartungen der Auftraggeberin

Der Erfüllungsgrad wird mit dem in der Tabelle aufgeführten Maximalwert multipliziert und ergibt so den „erzielten Wert des Angebotes“:

$$40 \times \left\{ \text{Erzielter Wert Angebot} / 200 \right\} \text{ oder } 30 \times \left\{ \text{Erzielter Wert Angebot} / 150 \right\}$$

11. Termine und Fristen

Bei den Terminen handelt es sich – mit Ausnahme der gesetzlich vorgegebenen Fristen nicht um starre Termine. Der Auftraggeber behält sich vor, Termine zu verschieben. Der Bieter ist somit verpflichtet, regelmäßig sowohl sein E-Mail-Postfach als auch seinen Bieterbereich zu prüfen, ob sich Termine verändert haben oder Nachrichten eingegangen sind.

Bekanntmachung des Verfahrens:	23.02.2026
Frist zur Abgabe des Angebotes:	30.03.2026, 11:00 Uhr
Ablauf der Frist zur Stellung von Bieterfragen:	24.03.2026
Versand der Absageschreiben bis:	16.04.2026
Beabsichtigte Zuschlagserteilung	27.04.2026
Bindefrist für das Angebot	30.06.2026