

**Offenes Verfahren (EU-weit) zur Vergabe von Generalunternehmerleistungen für den Wohnungsneubau von 3 Doppel- und 2 Mehrfamilienhäusern in der Jagdhausstr. in 14480 Potsdam, Baufeld A, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Berlin
VOEK 541-25**

TEILNAHMEBEDINGUNGEN

1. Vorbemerkungen

Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist die Vergabe von Bauleistungen einschließlich Projektsteuerungs- und Ausführungsleistungen. Das Vergabeverfahren findet nach den Bestimmungen der VOB/A – EU als offenes Verfahren (§ 3b EU Abs. 1 VOB/A) statt. In den vorliegenden Teilnahmebedingungen werden gemeinsam mit den anderen Vergabeunterlagen die für das Vergabeverfahren geltenden Bedingungen und Anforderungen an die von den Bietern einzureichenden Teilnahmeanträge festgelegt.

2. Leistungsgegenstand

Der genaue Umfang der zu beschaffenden Leistungen ergibt sich aus der funktionalen Leistungsbeschreibung (Anlage C-02.1) und dem Preisblatt (Anlage B-02.1).

3. Vorläufiger Zeitplan

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Vergabeverfahren gemäß dem nachfolgenden Zeitplan durchzuführen. Dieser Zeitplan ist als vorläufig zu verstehen. Die Auftraggeberin behält sich Änderungen ausdrücklich vor, welche den Bietern rechtzeitig im Verfahren bekanntgeben werden.

Zeitplan des Vergabeverfahrens	
Ende Eingang von Bieterfragen	26.02.2026
Ablauf der Frist zur Abgabe der Angebote	12.03.2026, 09:00 Uhr
ggf. Aufklärungsgespräche	15. KW 2026
Versand der Vorabinformationen gem. § 134 GWB	16. KW 2026
Versand Absage-, Zuschlagsschreiben	18. KW 2026
Leistungsbeginn	Ende April 2026

4. Allgemeine Hinweise zum Verfahren

4.1. Vergabeunterlagen

Die in den Vergabeunterlagen beschriebenen Anforderungen und Vorgaben sind von den Bietern bei der Erstellung der Angebote einzuhalten. In dem Dokument Anlage B-08 sind sämtliche Unterlagen, die für die Teilnahme am Verfahren notwendig sind, aufgelistet. Sie werden den Bietern von der Vergabestelle zur Verfügung gestellt.

4.2. Übermittlung und Form der einzureichenden Unterlagen / Teilnehmerfragen

Das Angebot ist in deutscher Sprache abzufassen.

4.2.1. Übermittlung

Angebote können ausschließlich elektronisch über die e-Vergabe-Plattform des Bundes (www.evergabe-online.de) abgegeben werden. Für die Abgabe eines Angebots ist die Schaltfläche „Angebot abgeben“ zu verwenden. Eine Abgabe über die Schaltfläche „Vergabestelle kontaktieren“ ist unzulässig und führt zum Ausschluss des Angebots. Eine Abgabe auf postalischem Weg, per E-Mail oder Fax ist nicht zulässig und führt zwingend zum Ausschluss des Angebots aus dem Verfahren.

4.2.2. Form elektronischer Einreichung und Fristen

Elektronische Angebote können in folgender Form vorgelegt werden:

- **elektronische Angebote in Textform**

Lesbare Benennung der Firma und des Namens der natürlichen Person, die die Erklärung abgibt, im Unterschriftenfeld des Angebots

Die Unternehmen übermitteln ihre Angebote in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs mithilfe elektronischer Mittel gemäß § 10 VgV.

Der Textform entspricht nach § 126b BGB jede lesbare, dauerhafte Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist und erkennbar ist, dass die Erklärung abgegeben wurde.

- **elektronische Angebote mit fortgeschrittener elektronischer Signatur** / mit fortgeschrittenem elektronischen Siegel;

Signatur im Unterschriftenfeld des Angebots

- **elektronische Angebote mit qualifizierter elektronischer Signatur** / mit qualifiziertem elektronischen Siegel;

Signatur im Unterschriftenfeld des Angebots

Hinweis gemäß § 11 Abs. 3 VgV:

Weitergehende Informationen stehen auf <http://www.evergabe-online.info> bereit. Bei technischen Fragen zur e-Vergabe-Plattform wenden Sie sich bitte an e-Vergabe HelpDesk.

4.2.3. Teilnehmerfragen

Anfragen zu den Vergabeunterlagen sind unter Verwendung des beigefügten Formblatts „FB Frage-Antwort“ ausschließlich über die e-Vergabe-Plattform (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 zu dem in Ziffer 1. genannten Termin 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 Unterlagenerstellung zu berücksichtigen. Auf der e-Vergabe-Plattform registrierte Teilnehmer werden automatisch informiert. Eine Nichtberücksichtigung von Änderungen kann zum Ausschluss des Angebots führen.

4.3. Unklarheiten in den Vergabeunterlagen

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, deren Klärung für die Abgabe des Angebots wesentlich sind oder sind die Vergabeunterlagen unvollständig bzw. nicht für alle Bieter gleichermaßen verständlich, so hat der Bieter die Auftraggeberin unverzüglich und vor Ende der Angebotsfrist in Textform darauf hinzuweisen.

4.4. Änderungen, Berichtigungen oder Rücknahme von Angeboten

Änderungen oder Berichtigungen der Angebote sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist zulässig. Bei Abgabe eines Angebots über die e-Vergabe-Plattform kann durch das Hochladen einer neuen Datei eine alte Datei ersetzt werden. Die jeweiligen Änderungen oder Berichtigungen sind kenntlich zu machen. Die Verwendung der von der Auftraggeberin vorgegebenen Formulare ist zwingend. Die bereitgestellten Formulare sind in der offenen Datei (Word) auszufüllen, eingereicht werden können die Formulare als Word-Dateien oder PDF-Dateien. Hierfür stehen größtenteils freigegebene Textfelder bzw. Zellen zur Verfügung. Änderungen an diesen Formularen sowie den weiteren Vergabeunterlagen sind im Übrigen unzulässig und können zum Ausschluss des Angebots führen. Sofern weitergehende Erklärungen, Unterlagen oder Nachweise mit dem Angebot übermittelt werden sollen, sind die Dateiformate WORD, EXCEL, JPG oder PDF zu verwenden. Die im vorgenannten Sinne ergänzend eingereichten Dateien sollen möglichst elektronisch durchsuchbar sein.

Wenn innerhalb der Angebotsfrist ein neues Angebot eingereicht wird, wird das erste Angebot automatisch aus der Wertung genommen, sodass immer nur ein Angebot, und zwar das zeitlich zuletzt eingereichte Angebot, gewertet wird.

Angebote können bis zum Ablauf der Angebotsfrist zurückgezogen werden und werden dann nicht mehr gewertet.

4.5. Nebenangebot und mehrere Hauptangebote

Die Abgabe von Nebenangeboten sowie mehreren Hauptangeboten ist nicht zugelassen.

5. Ortsbesichtigungen

Eine Ortsbesichtigung wird nicht angeboten.

6. Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften sind zugelassen (siehe Anlage B-03). Für jedes Mitglied einer Bietergemeinschaft ist eine separate Bieterauskunft mit den geforderten Angaben (vgl. S. 1 Wichtiger Hinweis für Bietergemeinschaften - Anlage B-03) auszufüllen und mit dem Angebot einzureichen.

Die Mitglieder einer Bietergemeinschaft haften gesamtschuldnerisch für die angebotene Leistung und haben in den Angeboten sämtliche Mitglieder der Bietergemeinschaft zu benennen sowie eines ihrer Mitglieder als bevollmächtigten Vertreter für das Vergabeverfahren, den Abschluss und die Durchführung des Vertrages zu bezeichnen.

7. Unterauftragnehmerleistungen

Die Leistungen sind durch den Auftragnehmer mit eigenen Mitarbeitern auszuführen, soweit der Auftragnehmer in seinem Angebot nicht ausdrücklich den Einsatz von Unterauftragnehmern vorsieht.

Bei dem geplanten Einsatz von Unterauftragnehmern muss der Bieter in seinem Angebot Art und Umfang sämtlicher Teilleistungen, für deren Ausführung er sich anderer Unternehmen bedienen will, benennen (Anlage B-05.1).

Für jedes Unternehmen, deren Ressourcen zur Auftragsausführung in Anspruch genommen werden sollen, ist eine separate Bieterauskunft (Anlage B-03) mit den geforderten Angaben auszufüllen.

Der Auftragnehmer hat bei der Übertragung von Unteraufträgen nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu verfahren. Dem Unterauftragnehmer dürfen insgesamt keine ungünstigeren Bedingungen – insbesondere hinsichtlich der Zahlungsweise und Sicherheitsleistungen – gestellt werden, als sie zwischen der Auftraggeberin und dem Auftragnehmer vereinbart sind. Bei der Einholung von Angeboten für Unteraufträge hat der Auftragnehmer regelmäßig kleine und mittlere Unternehmen angemessen zu beteiligen.

8. Eignungsleihe

Ein Bieter kann sich im Hinblick auf die geforderte Eignung der Kapazitäten anderer Unternehmen bedienen, wenn er nachweist, dass ihm die für den Auftrag erforderlichen Mittel tatsächlich zur Verfügung stehen werden. Die Vergabestelle prüft die Eignung und das Vorliegen von Ausschlussgründen des Unternehmens, dessen Ressourcen in Anspruch genommen werden sollen. Eine Ersetzung kann unter den Voraussetzungen des § 6d EU Abs. 1 VOB/A verlangt werden. Nimmt der Bieter das andere Unternehmen im Hinblick auf die erforderliche wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit in Anspruch, haften beide Unternehmen gemeinsam für die Auftragsausführung im Umfang der Eignungsleihe.

Folgende Unterlagen sind im Falle einer Eignungsleihe mit dem Angebot einzureichen:

- Bieterauskunft mit den geforderten Angaben (vgl. S. 1 „Wichtiger Hinweis für Inanspruchnahme fremder Ressourcen“ - Anlage B-03 Bieterauskunft), gesondert von jedem Eignungsverleiher,
- Es reicht aus, wenn die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie die technische und berufliche Leistungsfähigkeit vom Bieter und den Eignungsverleihern zusammen nachgewiesen werden. Nachweise für die erforderliche berufliche Leistungsfähigkeit wie beispielsweise Ausbildungs- und Befähigungsnachweise oder die einschlägige berufliche Erfahrung müssen jedoch von dem Eignungsverleiher vorgelegt werden, der im Auftragsfall die entsprechenden Leistungen erbringen muss (vgl. § 6d EU Abs. 1 S. 3 VOB/A)
- Erklärung mit den Namen der Unternehmen (Anlage B-05.2), auf die der Bieter oder die Bietergemeinschaft für den Nachweis seiner/ihrer Eignung zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit oder/und technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit auf die Kapazitäten zurückgreift sowie mittels einer entsprechenden Verpflichtungserklärung (Anlage B-05.3) von jedem Eignungsverleiher nachzuweisen, dass dem Bieter die erforderlichen Mittel des Eignungsverleihers bei der Erfüllung des Auftrags zur Verfügung stehen.

Jede beabsichtigte Änderung in Bezug auf benanntes Personal, Eignungsverleiher und benannte Unterauftragnehmer, auf deren Eignung sich der Bieter im Angebot gestützt hat, ist der Auftraggeberin unverzüglich mitzu-

teilen und bedarf der schriftlichen Zustimmung der Auftraggeberin. Bei der Änderung muss erkennbar und nachweisbar sichergestellt sein, dass durch die Änderung die in der Angebotsphase nachgewiesene Eignung nicht nachteilig verändert wird.

Eine mehrfache Beteiligung von benannten Unterauftragnehmern bei verschiedenen Bietern bzw. Bietergemeinschaften ist grundsätzlich zulässig. Voraussetzung ist jedoch, dass der Bieter nachweisen kann, dass durch geeignete Maßnahmen eine Beeinträchtigung des Geheimwettbewerbs infolge der mehrfachen Teilnahme ausgeschlossen ist.

9. Zuschlagsverbot bei Bezug eines Bewerbers zu Russland

Das am 08.04.2022 veröffentlichte 5. EU-Sanktionspaket im Zusammenhang mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat unmittelbare Auswirkungen auf die Vergabe öffentlicher Aufträge und Konzessionen – z.T. auch außerhalb der EU-Vergaberichtlinien. Verboten sind demnach seit dem 09.04.2022 sowohl Auftragsvergaben an Unternehmen mit Bezug zu Russland im Sinne der EU-Richtlinie 833/2014 (Russland-Embargoverordnung) als auch eine Beteiligung solcher Unternehmen am Auftrag als Unterauftragnehmer, Lieferanten oder im Zusammenhang mit der Erbringung des Eignungsnachweises, soweit auf diese zugezogenen Unternehmen mehr als 10 % des Auftragswertes entfallen. Um die Einhaltung dieser Vorgaben prüfen zu können, ist vom Bewerber die Anlage B-03, Ziff. 4 auszufüllen und zusammen mit den Angebotsunterlagen vor Ablauf der Angebotsfrist über die e-Vergabe Plattform einzureichen.

10. Vertragsbedingungen

Folgende Vertragsbestandteile gelten in der nachstehenden Reihenfolge:

- die Teilnahmebedingungen des Verfahrens (Anlage A-01),
- das Angebotsschreiben (Anlage B-01),
- das Zuschlagsschreiben,
- Funktionale Leistungsbeschreibung einschließlich Anlagen (Anlagen C-02.1 und C-02.2),
- das Preisblatt (Anlage B-02.1),
- das Projektablaufkonzept nebst Baubeschreibung, Bauzeitenplan, Baustelleneinrichtungsplan- u. Baustelleneinrichtungskonzept, Projektorganisation sowie der ausgefüllten Qualitätsmatrix,
- Liste wartungspflichtiger Bauteile und Anlagen,
- VHB Formblatt 248 – Erklärung über die Verwendung von Holzprodukten (Anlage C-01.3),
- Bieterauskunft mit Eigenerklärungen und Mindestanforderungen von allen betreffenden Beteiligten (Einzelbieter, Unterauftragnehmer, bevollmächtigte Vertreter und Mitglieder einer Bietergemeinschaft) sowie die dort geforderten Unterlagen oder Nachweise (Anlage B-03),
- ggf. VHB Formblatt 234 – Bietergemeinschaftserklärung (Anlage B-04),
- ggf. VHB Formblatt 233 – Verzeichnis der Nachunternehmerleistungen (Anlage B-05.1),
- ggf. VHB Formblatt 235 – Verzeichnis der Leistungen/Kapazitäten anderer Unternehmen (Anlage B-05.2),
- ggf. VHB Formblatt 236 – Verpflichtungserklärung anderer Unternehmen (Anlage B-05.3),
- VHB Formblatt 214 – Besondere Vertragsbedingungen (Anlage C-01.1),
- VHB Formblatt 241 – Abfall (Anlage C-01.2),
- VHB Formblatt 421 – Vertragserfüllungsbürgschaft (Anlage C-01.4),

- VHB Formblatt 422 – Mängelansprüchebürgschaft (Anlage C-01.5),
- Informationsblatt Meldung IT (Anlage C-04),
- Datenschutzerklärung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Anlage C-04),
- Hinweisblatt Geheimschutz (GWB) (Anlage B-07),
- Hinweisblatt Rechnungsstellung BImA (Anlage C-06),
- Formblatt Fragen – Antworten
- die „Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C)“ in der bei Einleitung des Vergabeverfahrens geltenden Fassung,
- die „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)“ in der bei Einleitung des Vergabeverfahrens geltenden Fassung.

11. Datenschutz

Soweit dem Bieter in Ausführung seines Auftrages personenbezogene Daten bekannt werden, verpflichtet er sich, alle datenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß DSGVO einzuhalten.

Der Bieter verpflichtet sich, die für den Auftrag vorgesehenen Beschäftigten und Unterauftragnehmer über die datenschutzrechtlichen Bestimmungen eingehend zu belehren, sie zur strikten Beachtung aller vertraglichen Pflichten anzuhalten. Der Bewerber verpflichtet sich, die Verpflichtungen schriftlich zu dokumentieren und der Auftraggeberin auf Anforderung vorzulegen.

11.1. Verarbeitung personenbezogener Daten

Die von den Bietern erbetenen, personenbezogenen Angaben werden im Rahmen des Vergabeverfahrens nach Maßgabe der gesetzlichen Vergabeart verarbeitet und gespeichert. Mit der Registrierung auf der Vergabeplattform und/oder der Abgabe von einem Angebot erklären sich die Bieter damit einverstanden, dass die bekanntgegebenen personenbezogenen Angaben und übrigen Daten im Rahmen des Vergabeverfahrens verarbeitet und gespeichert werden. Die Datenschutzerklärung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist der Anlage C-04 zu entnehmen.

11.2. Datenschutzinformation für am Verfahren beteiligte Dritte

Nimmt der Bieter Kapazitäten anderer Unternehmen in Anspruch (Unterauftragnehmer, Eignungsleihe), ist er verpflichtet, diese Unternehmen vor Abgabe des Angebots auf die Datenschutzerklärung der Auftraggeberin unter <http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz> hinzuweisen. In gleicher Weise sind die Ansprechpersonen der Referenzgeber vom Bieter vorab zu informieren.

12. Wettbewerbsbeschränkende Absprachen

Angebote von Bewerbern, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer wettbewerbsbeschränkenden Absprache beteiligen, werden ausgeschlossen.

13. Entschädigung für die Bearbeitung des Angebots

Für die Bearbeitung der Vergabeunterlagen und die Erstellung der des Angebots wird keine Entschädigung gewährt.

14. Rechtsschutz

14.1. Nachprüfungsbehörde

Für die Nachprüfung dieses Vergabeverfahrens ist gemäß § 159 Abs. 1 Nr. 1 GWB die

Vergabekammern des Bundes beim Bundeskartellamt

Kaiser-Friedrich-Str. 16

53113 Bonn

E-Mailadresse: vk@bundeskartellamt.bund.de

zuständig.

14.2. Rügepflichten bzw. Rechtshilfebeschaffung

Die Vergabeunterlagen, insbesondere diese Teilnahmebedingungen, Leistungsbeschreibung und Vordrucke sowie die Bekanntmachung müssen nach Erhalt/Download durch die Bieter auf Vollständigkeit und Lesbarkeit geprüft werden. Enthalten die Vergabeunterlagen oder die den Bieter mitgeteilten, übergebenen und zugänglich gemachten Unterlagen oder sonstigen Informationen Unklarheiten oder verstoßen diese gegen geltendes Recht, so weist der Bieter die Vergabestelle unverzüglich – spätestens jedoch mit der Angebotsabgabe – schriftlich darauf hin. Anderenfalls kann er sich auf die Unklarheiten oder die Rechtsverstöße nicht berufen. Nicht aufgeklärte Unklarheiten hat der Bieter als von ihm zu tragende Risiken in sein Angebot einzukalkulieren.

Etwaige Verfahrensrügen sind eindeutig als solche zu kennzeichnen. Auf die Rügepflichten des Bieters nach § 160 Abs. 3 GWB wird ausdrücklich hingewiesen. Außerdem weist die Vergabestelle ausdrücklich auf die Rechtsbehelfsfrist des § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB hin. Danach ist ein Antrag auf Nachprüfung unzulässig, soweit nach Eingang der Mitteilung der Auftraggeberin, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, mehr als 15 Kalendertage vergangen sind.