

**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**

WERTUNGS- UND ZUSCHLAGSKRITERIEN DER ANGEBOTE

Es gelangen nur vollständige und fristgerecht eingegangene Angebote in die Wertung. 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 und übt ihr Ermessen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus. Einen Anspruch auf Nachforderung haben die Bieter nicht. Eine Nachforderung von Unterlagen für qualitätsbezogene Kriterien (Projektablaufkonzept) gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A wird ausgeschlossen.

Angebote, die eines der Ausschlusskriterien des § 16 EU VOB/A erfüllen, werden nicht gewertet.

Die Auftraggeberin prüft die Auskömmlichkeit der Angebote gem. § 16d EU VOB/A und verlangt vom Bieter Aufklärung, wenn der Preis oder die Kosten eines Angebots im Verhältnis zur Leistung ungewöhnlich niedrig sind.

Bei weiterem Aufklärungsbedarf fordert die Auftraggeberin den Bieter unter Setzung einer angemessenen Frist von mindestens vier Werktagen auf, die Auskömmlichkeit des Angebots eingehend zu erläutern. Wenn der Bieter die Zweifel an der Auskömmlichkeit nicht oder nicht fristgerecht ausräumt, darf sein Angebot abgelehnt werden.

1. Angebotsbewertung

Der Zuschlag wird – vorbehaltlich einer Aufhebung des Verfahrens – anhand der folgenden Zuschlagskriterien sowie der beschriebenen Bewertungsmethodik auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt (§ 127 GWB, § 18 EU VOB/A).

1.1. Bewertungsmatrix

Die Zuschlagskriterien werden im Einzelnen wie folgt ermittelt und gewichtet:

Zuschlagskriterien	Gewichtung
Zuschlagskriterium 1: Preis	60 %
Zuschlagskriterium 2: Qualität	40 %

1.2. Erläuterung der Zuschlagskriterien

1.2.1. Zuschlagskriterium „Preis“

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.

Eine ausführliche Erläuterung im Zusammenhang mit der Wertungssystematik ist der Ziff. 1.2.3 zu entnehmen. Der angebotene Preis ist in das Preisblatt (**Anlage B-02.1**) einzutragen und mit dem Angebot einzureichen.

Der Bieter hat sich vor Abgabe seines Angebotes über alle Umstände zu erkundigen, welche für die Ausführung seiner Leistung und die Preisermittlung bedeutsam sein können. Das Angebot muss die geforderten Angaben und Erklärungen enthalten. Fehlende oder unzutreffende Preisangaben oder Änderungen und Ergänzungen im Honorarblatt führen grundsätzlich zum Ausschluss des Angebots.

Alle Preise sind in Euro mit maximal 2 Nachkommastellen anzugeben, d. h. die kleinste Einheit ist ein Cent. Sofern ein Bieter entgegen den Vorgaben mehr als 2 Nachkommastellen angegeben hat, insbesondere, wenn in den elektronischen Dateien im Hintergrund mit mehr als 2 Nachkommastellen gerechnet wurde, werden die Preisangaben im Rahmen der Angebotsprüfung auf 2 Nachkommastellen kaufmännisch gerundet, und dieser gerundete Wert gilt als angeboten.

Bieter aus anderen EU-Mitgliedstaaten haben die besonderen umsatzsteuerrechtlichen Regelungen für den innergemeinschaftlichen Erwerb zu beachten.

Für Leistungen eines Unternehmers i.S.d. § 13b Umsatzsteuergesetzes mit Sitz im Ausland, geht in den gesetzlich geregelten Fällen die Steuerschuldnerschaft auf die Auftraggeberin als Leistungsempfängerin über (sog. Reverse-Charge Verfahren des § 13b UStG). Der Bieter bietet die Leistung daher ohne Umsatzsteuer an. Zur Ermittlung des Bewertungspreises wird dem summarischen Nettopreis die Umsatzsteuer in Höhe von 19% ohne Rücksicht auf die Steuerschuldnerschaft hinzugefügt.

Zwingend einzuhaltende Kalkulationsvorgaben:

Vorgaben aus dem Mindestlohn- bzw. Arbeitnehmerentsendegesetz und Vorgaben aus für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträgen sind zwingend bei der Angebotskalkulation zu berücksichtigen. Ist das nicht der Fall, wird das Angebot von der Wertung ausgeschlossen.

1.2.1.1. Bewertung des Zuschlagskriteriums 1 „Preis“

Kriterium	Gewichtung
Zuschlagskriterium 1: Preis	60 %
1.1 Herstellungskosten	55,0 %
1.2 Wartungskosten im Gewährleistungszeitraum	5,0 %

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 Bewertungssystematik ist der Ziff. 1.2.3 zu entnehmen.

Liegen mehrere wertbare Angebote verschiedener Bieter/-innen mit abweichenden Preisen vor, erfolgt eine jeweils für Unterkriterium 1.1 und Unterkriterium 1.2 vergleichende Wertung mittels den in Ziff. 1.2.3 hinterlegten Berechnungsformeln.

Demnach erhält das wertbare Angebot mit dem niedrigsten Preis (Bestbieter) 55 Punkte im Unterkriterium 1.1 und das wertbare Angebot mit dem niedrigsten Preis (Bestbieter) im 5 Punkte im Unterkriterium 1.2. Das Berechnungsergebnis wird jeweils bis zu zwei Stellen hinter dem Komma ermittelt. Muss gerundet werden, findet das kaufmännische Runden Anwendung.

Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl beim Zuschlagskriterium „Preis“ werden die erzielten Punkte der Unterkriterien 1.1 bis 1.2 miteinander addiert.

1.2.2. Zuschlagskriterium „Qualität“

Das Zuschlagskriterium „Qualität“ nimmt 40 Prozent der Gesamtwertung ein und setzt sich aus den Unterkriterien **2.1 „Erfahrung des Projektteams“** (Anteil 10,0%) und **2.2 „Projektablaufkonzept“** (Anteil 30,0%) zusammen.

Eine ausführliche Erläuterung im Zusammenhang mit der Wertungssystematik ist der Ziff. 1.2.3 zu entnehmen.

1.2.2.1. Bewertung des Zuschlagskriteriums „Qualität“

Auf Grundlage der einzureichenden Mitarbeiterprofile einschl. persönlicher Referenzen (Ref.) und des einzureichenden Projektablaufkonzeptes, das den formulierten Anforderungen nach Ziff. 1.2.3 entsprechen muss, werden die Angebote unter Berücksichtigung der nachfolgend benannten Kriterien bewertet:

Kriterium	Gewichtung
Zuschlagskriterium 2: Qualität	40 %
2.1 Erfahrung des Projektteams (persönliche Referenzen)	10 %
2.1.1 Persönliche Referenz der Gesamtprojektleitung	5 %
2.1.2 Persönliche Referenz der stellv. Gesamtprojektleitung	5 %
2.2 Projektablaufkonzept	30 %
2.2.1 Bauliche Umsetzung der Neubaumaßnahme <i>2.2.1.1 Qualitäten der Baustoffe und verwendeten Materialien</i> <i>2.2.1.2 Qualitäten der technischen Gebäudeausstattung</i>	15 % (7,5 %) (7,5 %)
2.2.2. Bauzeit	10 %
2.2.3. Baustellenabwicklung	5 %

Die Bewertung des **Unterkriteriums 2.1.1 „Persönliche Referenz der Gesamtprojektleitung“** erfolgt auf der Grundlage des eingereichten Mitarbeiterprofils gemäß der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Aspekte.

Die Bewertung des **Unterkriteriums 2.1.1 „Persönliche Referenz der stellv. Gesamtprojektleitung“** erfolgt auf der Grundlage des eingereichten Mitarbeiterprofils gemäß der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Aspekte.

Die Bewertung des **Unterkriteriums 2.2.1 „Bauliche 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.

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.

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.

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.

1.2.3. Wertungsmatrix zur Angebotswertung

Kriterium	max. Punktzahl	gewichtete Punktzahl	Nähere Beschreibung der Kriterien und Erläuterung der Wertungssystematik
1. Preis	60	-	
1.1 Herstellungskosten Gesamtbaukosten (KG 200-700) in Euro brutto	55	-	Geringe Herstellungskosten ermöglichen niedrige Mieten im gedämpften Preisniveau und werden positiv bewertet. Das kostengünstigste Angebot erhält die maximalen Wertungspunkte (Bestbieter). Bewertung auf Grundlage der Herstellungskosten gemäß nachfolgender Formel: $55 \times \frac{\text{Herstellungskosten in EUR brutto des Bestbieters}}{\text{Herstellungskosten in EUR brutto gemäß Angebot Bieter}}$
1.2 Wartungskosten im Gewährleistungszeitraum Wartungskosten im Gewährleistungszeitraum in Euro brutto	5	-	Geringe Wartungskosten ermöglichen niedrige Mieten im gedämpften Preisniveau und werden positiv bewertet. Das kostengünstigste Angebot erhält die maximalen Wertungspunkte (Bestbieter). Bewertung auf Grundlage der Wartungskosten im Gewährleistungszeitraum (GWZ) gemäß nachfolgender Formel: $5 \times \frac{\text{Wartungskosten im GWZ in EUR brutto des Bestbieters}}{\text{Wartungskosten im GWZ in EUR brutto gemäß Angebot Bieter}}$

Kriterium	max. Punktzahl	gewichtete Punktzahl	Nähere Beschreibung der Kriterien und Erläuterung der Wertungssystematik
2. Qualität	40	40	
2.1 Erfahrung des Projektteams (pers. Referenzen)	10	10	
2.1.1 Persönliche Referenz der Gesamtprojektleitung	5	5	Gewertet wird die Erfahrung des/der für das Projekt benannten Gesamtprojektleitung und stellvertretenden Gesamtprojektleitung wie folgt: - Gründung mit Wasserhaltung = 1 Punkt - Gründung mit Berliner Verbau (Trägerbohlwand) = 1 Punkt - KG 200 bis 500 $\geq$ 5.000.000 Euro netto = 1 Punkt - Umsetzung von mehr als drei Baukörpern im Rahmen des Referenzprojektes = 1 Punkt
2.1.2 Persönliche Ref. der stellv. Gesamtprojektleitung	5	5	- Projekt im Bereich Wohnungsbau (Wohnnutzung zu mehr als 75% der NUF) = 0,5 Punkte - Außenanlagen Teil des Referenzprojektes = 0,5 Punkte Die sich hieraus ergebende Punktzahl wird mit einem Gewichtungsfaktor von 1,0 multipliziert.
2.2 Projektablaufkonzept	40	30	
2.2.1. Bauliche Umsetzung der Neubaumaßnahme Baubeschreibung	10	7,5	1. Qualitäten der Baustoffe und verwendeten Materialien Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vom Bieter einzureichenden Projektablaufkonzeptes und Qualitätsmatrix gemäß "Bewertungsskala zur Auswertung der Angebote". Dabei werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt: - Vollständigkeit der Beschreibung der baulichen Qualitäten - Benennung der Leitprodukte - Materialqualität und Güte - Langlebigkeit - Angemessenheit und Zweckmäßigkeit für den Einsatz im Mietwohnungsbau - Instandhaltungsfreundlichkeit und Wartungsfreiheit - Effizienz und Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe und Materialien Die erreichte Punktzahl wird mit einem Gewichtungsfaktor von 0,75 multipliziert.
	10	7,5	2. Qualitäten der technischen Gebäudeausstattung Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vom Bieter einzureichenden Projektablaufkonzeptes und Qualitätsmatrix gemäß "Bewertungsskala zur Auswertung der Angebote". Dabei werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt: - Benennung und Beschreibung der techn. Komponenten - Funktionalität der techn. Gebäudeausstattung - Anlagenqualität und Anlagengüte - Angemessenheit und Zweckmäßigkeit für den Einsatz im Mietwohnungsbau - Betriebssicherheit - Bedienungsfreundlichkeit - Instandhaltungsfreundlichkeit und Wartungsfreiheit - Effizienz und Nachhaltigkeit der technischen Anlagen Die erreichte Punktzahl wird mit einem Gewichtungsfaktor von 0,75 multipliziert.

2.2.2. Bauzeit Bauzeitenplan	10	10	Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vom Bieter einzureichenden Bauzeitenplans gemäß "Bewertungsskala zur Auswertung der Angebote". Dabei werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt: - Vollständigkeit und Schlüssigkeit des Bauzeitenplans - Detaillierungsgrad und Berücksichtigung sinnvoller Pufferzeiten - Berücksichtigung der für die AG relevanten Vorgänge (z.B. Abstimmungs- und Entscheidungsbelange) - Plausibilität der Dauer der Vorgänge und Meilensteine - Parallelität in der Abwicklung der Baumaßnahmen - Maßnahmen zur Baubeschleunigung - Dauer der Gesamtmaßnahme - Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten Die erreichte Punktzahl wird mit einem Gewichtungsfaktor von 1,0 multipliziert.
2.2.3. Baustellenabwicklung Baustelleneinrichtungsplan und Baustellenabwicklungskonzept	10	5	Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vom Bieter einzureichenden Projektablaufkonzeptes gemäß "Bewertungsskala zur Auswertung der Angebote" bzw. des einzureichenden Baustelleneinrichtungsplans sowie des Baustellenabwicklungskonzeptes. Dabei werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt: - Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen (insb. Lärm, Treibhausgasen) und Verschmutzung bei der Bauabwicklung - Maßnahmen zur Vermeidung von Baustellenverkehr - Maßnahmen zur Abfallvermeidung - Prüfung des von der AG vorgelegten Baustelleneinrichtungsplans bzgl. Umsetzbarkeit und Risiken/ Optimierungspotentialen - zeitliche Ausweisung der Grundstücksabschnitte als BE-Fläche - Bauabschnitte Die erreichte Punktzahl wird mit einem Gewichtungsfaktor von 0,5 multipliziert.
Summe	100	100	

1.2.3.1. Bewertungsskala zur Auswertung der Angebote, bezogen auf Zuschlagskriterium 2.2 „Qualität des Projektablaufkonzeptes“

Die Bewertung der **Unterkriterien 2.2.1 bis 2.2.3** erfolgt durch ein Bewertungsgremium der Auftraggeberin gemäß der nachfolgenden Systematik:

Bewertet wird in der Gesamtschau. Bei der Wertung übt die Auftraggeberin ihren subjektiven Beurteilungsspielraum aus und nimmt eine entsprechende Bewertung der eingereichten Unterlagen vor. Die Auftraggeberin wird dabei jeweils folgende Punktevergabe anwenden:

Punkteskala:

10 Punkte: Hervorragende Darstellung / Leistungserwartung (der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen vollumfänglich und uneingeschränkt erfüllt)

8 Punkte: Sehr gute Darstellung / Leistungserwartung (der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit geringfügigen Defiziten bzw. vereinzelten Schwächen erfüllt)

6 Punkte: Gute Darstellung / Leistungserwartung (der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit mehreren bzw. nicht lediglich geringfügigen Defiziten und Schwächen erfüllt)

4 Punkte: Mittelmäßige Darstellung / Leistungserwartung (der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit weitreichenden bzw. gewichtigen Defiziten und Schwächen erfüllt)

2 Punkte: Mangelbehaftete Darstellung / Leistungserwartung (der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit gewichtigen Defiziten und Schwächen in allen Belangen erfüllt)

0 Punkte: Ungenügende Darstellung / Leistungserwartung (der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen in allen Belangen ungenügend bzw. unzureichend erfüllt)

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.

1.2.4. Anforderungen an die Mitarbeiterprofile

Mit dem Angebot sind die Mitarbeiterprofile für die Gesamtprojektleitung und die stellv. Gesamtprojektleitung einschl. des/r jeweiligen Referenz/en einzureichen. Die federführenden Mitarbeiter sind dabei namentlich zu benennen.

Die persönlichen Referenzen werden – jeweils rollenbasiert – anhand der Bewertungsmatrix (Ziff. 1.2.3) im Rahmen der Angebotsbewertung bewertet.

1.2.5. Anforderungen an das Projektablaufkonzept

Mit dem Angebot ist ein Projektablaufkonzept einzureichen. Der Bieter ist aufgefordert, darin seine Ideen zur Umsetzung der Aufgabenstellung schriftlich darzustellen. Er soll beschreiben, wie er beabsichtigt, die Aufgaben zu erfüllen und die ordnungsgemäße Leistungserbringung zu gewährleisten.

Die Inhalte des Projektablaufkonzeptes werden anhand der Bewertungsmatrix (Ziff. 1.2.3) im Rahmen der Angebotsbewertung bewertet. Mit der Zuschlagserteilung wird das Projektablaufkonzept Bestandteil des Vertrages.

1.2.5.1. Abgabeformat

Das Projektablaufkonzept kann grundsätzlich formfrei eingereicht werden und sollte maximal 30 DIN A4 Seiten (als PDF-Datei) umfassen. Zeichnerische Darstellungen oder Abbildungen können im Sinne einer besseren Nachvollziehbarkeit der Inhalte angewendet werden, stellen seitens der Auftraggeberin allerdings keine verbindliche Anforderung dar.

1.2.5.2. Anforderungen an die Inhalte

Das einzureichende Projektablaufkonzept muss mindestens die folgenden Bestandteile enthalten:

- **Baubeschreibung**

Die wesentlichen baulichen Qualitäten und deren Umsetzung sind möglichst aussagekräftig zu beschreiben. Ergänzend dazu sind im Formblatt Qualitätsmatrix (Anlage B-02.2) abgefragte Qualitäten zu beschreiben. Es ist sicherzustellen, dass die Baubeschreibung und die Qualitätsmatrix inhaltlich miteinander übereinstimmen und dem kalkulierten Angebotsinhalt entsprechen.

– **Bauzeitenplan**

Es sind die von der BImA formulierten Terminziele und Anforderungen zu berücksichtigen (FLB Pkt. 1.4.4). Als Projektbeginn ist der Termin der Zuschlagserteilung gemäß der aktuellen Vergabeterminplanung vorzusehen.

– **Baustelleneinrichtungsplan und Baustelleneinrichtungskonzept**

Es sind die örtlichen Gegebenheiten sowie die Anforderungen der FLB zu berücksichtigen.

Bei der Erstellung des Projektablaufkonzeptes wird darum gebeten, die wertungsrelevanten Schwerpunkte und Aspekte gemäß der Wertungsmatrix zur Angebotsauswertung (siehe Ziff. 1.2.3) zu berücksichtigen bzw. zu fokussieren.

1.2.6. Bewertungsformel für alle Zuschlagskriterien

$$P_A = P_K + P_H$$

P_A = Gesamtpunktzahl des Angebots

P_K = Gesamtpunktzahl des Angebots für das Konzept

P_H = Gesamtpunktzahl des Angebots für den Preis

2. Zuschlag

Den Zuschlag erhält das Angebot, das die höchste Gesamtpunktzahl erreicht, die sich aus der Summe der Punkte für die Preiskomponenten und der Summe der Punkte für das Projektablaufkonzept ergibt.

Gleichstand:

Bei Gleichstand erhält das Angebot mit der größeren Leistungspunktzahl des Projektablaufkonzeptes den Zuschlag.