# 751682-2026 - Wettbewerb

**Deutschland – Bauarbeiten – Vergabe von Geschäftsbesorgungsleistungen für die Umwandlung einer Industriebrache in ein Naherholungsgebiet**
**OJ S 210/2026 29/10/2026**
**Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung**
**Bauleistungen**

## 1. Beschaffer

### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadt Neustadt a.d. Waldnaab
E-Mail: poststelle@neustadt-waldnaab.de
Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts
Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

## 2. Verfahren

### 2.1. Verfahren

Titel: Vergabe von Geschäftsbesorgungsleistungen für die Umwandlung einer Industriebrache in ein Naherholungsgebiet
Beschreibung: Vergabe von Geschäftsbesorgungsleistungen für die Umwandlung einer Industriebrache in ein Naherholungsgebiet
Kennung des Verfahrens: ba7c1904-c77e-4d8f-a110-43d01a07bb46
Interne Kennung: 009201-2026
Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren
Das Verfahren wird beschleunigt: nein

### 2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen
Haupteinstufung (cpv): 45000000 Bauarbeiten

### 2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Stadtplatz 2 - 4
Stadt: Neustadt a.d. Waldnaab
Postleitzahl: 92660
Land, Gliederung (NUTS): Neustadt a. d. Waldnaab (DE237)
Land: Deutschland

### 2.1.4. Allgemeine Informationen

**Rechtsgrundlage:**
Richtlinie 2014/24/EU
vob-a-eu -
Anzuwendende grenzübergreifende Rechtsvorschrift: Es gelten alle maßgeblichen grenzüberschreitenden Vorschriften im Zusammenhang mit dem Beschaffungsgegenstand.

### 2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Korruption: Der öffentliche Auftraggeber schließt ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn er Kenntnis davon hat, dass eine Person, deren Verhalten dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach § 299 StGB (Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr), §§ 299a und 299b StGB (Bestechlichkeit und Bestechung im Gesundheitswesen) oder nach § 108e StGB (Bestechlichkeit und Bestechung von Mandatsträgern) oder nach den §§ 333 und 334 StGB (Vorteilsgewährung und Bestechung), jeweils auch in Verbindung mit § 335a StGB (Ausländische und internationale Bedienstete), oder nach Artikel 2 § 2 des Gesetzes zur Bekämpfung internationaler Bestechung (Bestechung ausländischer Abgeordneter im Zusammenhang mit internationalem Geschäftsverkehr).
Betrug: Der öffentliche Auftraggeber schließt ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn er Kenntnis davon hat, dass eine Person, deren Verhalten dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach § 299 StGB (Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr), §§ 299a und 299b StGB (Bestechlichkeit und Bestechung im Gesundheitswesen) oder nach § 108e StGB (Bestechlichkeit und Bestechung von Mandatsträgern) oder nach den §§ 333 und 334 StGB (Vorteilsgewährung und Bestechung), jeweils auch in Verbindung mit § 335a StGB (Ausländische und internationale Bedienstete), oder nach Artikel 2 § 2 des Gesetzes zur Bekämpfung internationaler Bestechung (Bestechung ausländischer Abgeordneter im Zusammenhang mit internationalem Geschäftsverkehr).
Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung: Der öffentliche Auftraggeber schließt ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn er Kenntnis davon hat, dass eine Person, deren Verhalten dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach § 129 StGB (Bildung krimineller Vereinigungen) oder § 129b StGB (kriminelle und terroristische Vereinigungen im Ausland).
Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten: Der öffentliche Auftraggeber schließt ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn er Kenntnis davon hat, dass eine Person, deren Verhalten dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach § 129a StGB (Bildung krimineller Vereinigungen) oder § 129b StGB (kriminelle und terroristische Vereinigungen im Ausland).
Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung: Der öffentliche Auftraggeber schließt ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn er Kenntnis davon hat, dass eine Person, deren Verhalten dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach § 261 StGB (Geldwäsche; Verschleierung unrechtmäßig erlangter Vermögenswerte) oder nach § 89c StGB (Terrorismusfinanzierung) oder wegen der Teilnahme an einer solchen Tat oder wegen der Bereitstellung oder Sammlung finanzieller Mittel in Kenntnis dessen, dass diese finanziellen Mittel ganz oder teilweise dazu verwendet werden oder verwendet werden sollen, eine Tat nach § 89a Absatz 2 Nummer 2 StGB zu begehen.
Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels: Der öffentliche Auftraggeber schließt ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme aus, wenn er

Kenntnis davon hat, dass eine Person, deren Verhalten dem Unternehmen zuzurechnen ist, rechtskräftig verurteilt oder gegen das Unternehmen eine Geldbuße nach § 30 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten rechtskräftig festgesetzt worden ist wegen einer Straftat nach den §§ 232, 232a Absatz 1 bis 5, den §§ 232b bis 233a StGB (Menschenhandel, Zwangsprostitution, Zwangsarbeit, Ausbeutung der Arbeitskraft, Ausbeutung unter Ausnutzung einer Freiheitsberaubung).
Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern: Der öffentliche Auftraggeber schließt ein Unternehmen von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren aus, wenn 1. das Unternehmen seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern, Abgaben und Beiträgen zur Sozialversicherung nicht nachgekommen ist und dies durch eine rechtskräftige Gerichts- oder bestandskräftige Verwaltungsentscheidung festgestellt wurde, oder 2. der öffentliche Auftraggeber auf sonstige geeignete Weise die Verletzung einer Verpflichtung nach Nummer 1 nachweisen kann.
Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn das Unternehmen zahlungsunfähig ist, über das Vermögen des Unternehmens ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren beantragt oder eröffnet worden ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist, sich das Unternehmen im Verfahren der Liquidation befindet oder seine Tätigkeit eingestellt hat.
Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn ein Interessenkonflikt bei der Durchführung des Vergabeverfahrens besteht, der die Unparteilichkeit und Unabhängigkeit einer für den öffentlichen Auftraggeber tätigen Person bei der Durchführung des Vergabeverfahrens beeinträchtigen könnte und der durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen nicht wirksam beseitigt werden kann.
Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn das Unternehmen eine wesentliche Anforderung bei der Ausführung eines früheren öffentlichen Auftrags erheblich oder fortdauernd mangelhaft erfüllt hat und dies zu einer vorzeitigen Beendigung, zu Schadensersatz oder zu einer vergleichbaren Rechtsfolge geführt hat.
Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn das Unternehmen im Rahmen der beruflichen Tätigkeit nachweislich eine schwere Verfehlung begangen hat, durch die die Integrität des Unternehmens infrage gestellt wird.
Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn der öffentliche Auftraggeber über hinreichende Anhaltspunkte dafür verfügt, dass das Unternehmen mit anderen Unternehmen Vereinbarungen getroffen oder Verhaltensweisen aufeinander abgestimmt hat, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken.

Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn das Unternehmen 1. versucht hat, die Entscheidungsfindung des öffentlichen Auftraggebers in unzulässiger Weise zu beeinflussen, 2. versucht hat, vertrauliche Informationen zu erhalten, durch die es unzulässige Vorteile beim Vergabeverfahren erlangen könnte, oder 3. fahrlässig oder vorsätzlich irreführende Informationen übermittelt hat, die die Vergabeentscheidung des öffentlichen Auftraggebers erheblich beeinflussen könnten oder versucht hat, solche Informationen zu übermitteln.
Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn das Unternehmen bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nachweislich gegen geltende arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat.
Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn das Unternehmen bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nachweislich gegen geltende sozialrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat.
Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn das Unternehmen bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nachweislich gegen geltende umweltrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat.
Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens: Der öffentliche Auftraggeber kann unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme an einem Vergabeverfahren ausschließen, wenn eine Wettbewerbsverzerrung daraus resultiert, dass das Unternehmen bereits in die Vorbereitung des Vergabeverfahrens einbezogen war, und diese Wettbewerbsverzerrung nicht durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen beseitigt werden kann.

## 5. Los

### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: Vergabe von Geschäftsbesorgungsleistungen für die Umwandlung einer Industriebrache in ein Naherholungsgebiet
Beschreibung: Vergabe von Geschäftsbesorgungsleistungen für die Umwandlung einer Industriebrache in ein Naherholungsgebiet
Interne Kennung: 009201-2026

#### 5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen
Haupteinstufung (cpv): 45000000 Bauarbeiten
**Optionen:**
Beschreibung der Optionen: Leistungsstufen Die vom Auftragnehmer geschuldeten Leistungen verteilen sich auf die folgenden drei Leistungsstufen: Leistungsstufe 1: Projektsteuerungsleistungen gemäß Projektstufe 1 der ZVB-PS, Fassung 2023 Projektvorbereitung – Leistungen der Projektvorbereitung und Einschaltung der fachlich Beteiligten Projektsteuerungsleistungen (anteilig) gem. Leistungsstufe 2 der ZVB-PS Fassung

2023 Vorplanung, Entwurfsplanung HOAI-Leistungsphase 1 bis einschl. 3 Grundleistungen der Leistungsphasen in allen für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Leistungsbildern, einschl. - Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen mit Kostenbewertung, - Analyse der Alternativen/Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung) sowie weiterer erforderlicher oder vom Auftraggeber geforderter Planungsleistungen (z. B. Besondere Leistungen), sofern noch nicht vom Auftraggeber beauftragt. Leistungsstufe 2: Projektsteuerungsleistungen (anteilig) gem. Leistungsstufe 2 der ZVB-PS Fassung 2023 Genehmigungsplanung Projektsteuerungsleistungen gemäß Leistungsstufe 3 der ZVB-PS, Fassung 2023 Ausführungsvorbereitung - Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe HOAI-Leistungsphasen 4 bis einschl. 7 Grundleistungen der Leistungsphasen in allen für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Leistungsbildern, einschl. weiterer erforderlicher oder vom Auftraggeber geforderter Planungsleistungen (z. B. Besondere Leistungen), sofern noch nicht vom Auftraggeber beauftragt. Leistungsstufe 3: Projektsteuerungsleistungen gemäß Leistungsstufen 4 und 5 der ZVB-PS, Fassung 2023 Objektüberwachung; Projektabschluss HOAI-Leistungsphasen 8, 9 Grundleistungen der Leistungsphasen in allen für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Leistungsbildern, einschl. weiterer erforderlicher oder vom Auftraggeber geforderter Planungsleistungen (z. B. Besondere Leistungen), sofern noch nicht vom Auftraggeber beauftragt. Bauleistungen Ausführung aller in Abstimmung mit dem Auftraggeber erforderlichen Bauleistungen im Hinblick auf eine betriebs- und / oder schlüsselfertige Herstellung des Naherholungsgebietes. Bei den Beratungsleistungen in rechtlichen Angelegenheiten als Hilfs- und Nebentätigkeit handelt es sich um laufende Leistungen, die während aller Leistungsstufen zu erbringen sind, sofern sie erforderlich werden. Mit Auftragserteilung werden zunächst die Leistungen der Leistungsstufe 1 abgerufen. Der Auftraggeber behält sich vor, weitere Leistungsstufen oder auch nur einzelne Leistungen weiterer Leistungsstufen zu beauftragen. Die Weiterbeauftragung erfolgt durch einseitige schriftliche Auftragserteilung des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer (Abruf). Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die jeweils weiter beauftragten Leistungen nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringen (unwiderrufliche Optionen zugunsten des Auftraggebers) und unverzüglich mit der Leistungserbringung zu beginnen, sofern der Abruf innerhalb von sechs Monaten nach vollständiger Erbringung der jeweils zuvor beauftragten Leistungen erfolgt. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung mit weiteren Leistungen besteht nicht. Aus einer Beauftragung nur mit einzelnen Stufen oder aus der Nichtbeauftragung von Leistungen kann der Auftragnehmer keine Ansprüche herleiten, insbesondere kann der Auftragnehmer keine Erhöhung des Honorars nach diesem Vertrag, keinen Schadensersatz oder Entschädigung oder Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen verlangen.

**5.1.2. Erfüllungsort**

Postanschrift: Stadtplatz 2 - 4
Stadt: Neustadt a.d. Waldnaab
Postleitzahl: 92660
Land, Gliederung (NUTS): Neustadt a. d. Waldnaab (DE237)
Land: Deutschland

**5.1.3. Geschätzte Dauer**

Datum des Beginns: 01/04/2027
Enddatum der Laufzeit: 30/04/2037

**5.1.6. Allgemeine Informationen**

**Vorbehaltene Teilnahme:**

Teilnahme ist nicht vorbehalten.
Auftragsvergabeprojekt ganz oder teilweise aus EU-Mitteln finanziert
Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: nein
Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

### 5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

### 5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung
Kriterium: Durchschnittlicher Jahresumsatz
Beschreibung des Eignungskriteriums: Umsatz (2023, 2024 und 2025) Die Angaben zum erzielten Jahresumsatz (netto) in dem Tätigkeitsbereich des Auftrages (Bau, Planung und Projektsteuerung / -management) in den letzten drei Geschäftsjahren (2023, 2024 und 2025) werden bei einem durchschnittlichen Umsatz über den vorgenannten Zeitraum von - unter und bis einschließlich EUR 5.000.000,00 mit 0 Punkten, - mehr als EUR 5.000.000,00 bis einschließlich EUR 7.500.000,00 mit 1 Punkt - mehr als EUR 7.500.000,00 bis einschließlich EUR 10.000.000,00 mit 2 Punkten, - mehr als EUR 10.000.000,00 bis einschließlich EUR 12.500.000,00 mit 3 Punkten, - mehr als EUR 12.500.000,00 bis einschließlich EUR 15.000.000,00 mit 4 Punkten, und - mehr als EUR 15.000.000,00 mit 5 Punkten bewertet.
Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen
Beschreibung des Eignungskriteriums: Jahresabschlüsse gemäß § 6a EU Nr. 2 lit. b) VOB/A
Gefordert ist die Vorlage der Jahresabschlüsse der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (2023, 2024 und 2025), falls deren Veröffentlichung in dem Land, in dem der Bewerber niedergelassen ist, gesetzlich vorgeschrieben ist.
Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen
Beschreibung des Eignungskriteriums: Finanzierungszusage Gefordert ist die Finanzierungszusage eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers zur ausgeschriebenen Bauaufgabe über ein Volumen von 8,5 Mio. EUR.
Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft
Beschreibung des Eignungskriteriums: Anzahl der technischen Mitarbeiter (2023, 2024 und 2025) Die Angaben zur Anzahl der durchschnittlich in den letzten drei Jahren (2023, 2024 und 2025) im Tätigkeitsbereich des Auftrages (Bau, Planung und Projektsteuerung / -management) fest angestellten technischen Mitarbeiter (Architekten, Ingenieure, Techniker oder vergleichbar) inkl. Führungskräfte werden bei einer durchschnittlichen Anzahl von - bis einschließlich 1 Mitarbeiter mit 0 Punkten, - mehr als 1 Mitarbeiter bis einschließlich 2 Mitarbeiter mit 1 Punkt, - mehr als 2 Mitarbeiter bis einschließlich 3 Mitarbeiter mit 2 Punkten, - mehr als 3 Mitarbeiter bis einschließlich 4 Mitarbeiter mit 3 Punkten, - mehr als 4 Mitarbeiter bis einschließlich 5 Mitarbeiter mit 4 Punkten, - mehr als 5 Mitarbeitern mit 5 Punkten bewertet.
Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft
Beschreibung des Eignungskriteriums: Anzahl der finanztechnischen Mitarbeiter (2023, 2024 und 2025) Die Angaben zur Anzahl der durchschnittlich in den letzten drei Jahren (2023, 2024 und 2025) im Tätigkeitsbereich des Auftrages (Bau, Planung und Projektsteuerung /-management) fest angestellten finanztechnischen Mitarbeiter (Bankbetriebswirte oder vergleichbar) inkl. Führungskräfte werden bei einer durchschnittlichen Anzahl von - bis einschließlich 1 Mitarbeiter mit 0 Punkten, - mehr als 1 Mitarbeiter bis einschließlich 2 Mitarbeiter mit 1 Punkt, - mehr als 2 Mitarbeiter bis einschließlich 3 Mitarbeiter mit 2 Punkten, - mehr als 3 Mitarbeiter bis einschließlich 4 Mitarbeiter mit 3 Punkten, - mehr als 4 Mitarbeiter bis einschließlich 5 Mitarbeiter mit 4 Punkten, - mehr als 5 Mitarbeitern mit 5 Punkten bewertet. Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft
Beschreibung des Eignungskriteriums: Anzahl der kaufmännischen Mitarbeiter (2023, 2024 und 2025) Die Angaben zur Anzahl der durchschnittlich in den letzten drei Jahren (2023, 2024 und 2025) im Tätigkeitsbereich des Auftrages (Bau, Planung und Projektsteuerung / -management) fest angestellten kaufmännischen Mitarbeiter (Bürokaufmann / -frau oder vergleichbar) inkl. Führungskräfte werden bei einer durchschnittlichen Anzahl von  - bis einschließlich 1 Mitarbeiter mit 0 Punkten, - mehr als 1 Mitarbeiter bis einschließlich 2 Mitarbeiter mit 1 Punkt, - mehr als 2 Mitarbeiter bis einschließlich 3 Mitarbeiter mit 2 Punkten, - mehr als 3 Mitarbeiter bis einschließlich 4 Mitarbeiter mit 3 Punkten, - mehr als 4 Mitarbeiter bis einschließlich 5 Mitarbeiter mit 4 Punkten, - mehr als 5 Mitarbeitern mit 5 Punkten bewertet. Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten
Beschreibung des Eignungskriteriums: Unternehmensbezogene Referenzen seit 01/2021 Zur Bewerberauswahl werden jeweils 5 Referenzen des Unternehmens bzw. der Bewerbergemeinschaft, die den in der Bekanntmachung sowie im Teilnahmeantrag (Bewerberformular) genannten Anforderungen entsprechen, gewertet. Eine Referenz wird nur dann gewertet, wenn 1. der Baubeginn der Maßnahme in den Zeitraum von 01/2021 bis zum Ende der für dieses Verfahren geltenden Teilnahmefrist fällt, und 2. die Baumaßnahme vor dem Ende der für dieses Verfahren geltenden Teilnahmefrist abgeschlossen wurde, wobei die Baumaßnahme dann als abgeschlossen gilt, wenn die (Gesamt-)Abnahme oder Inbetriebnahme vor Veröffentlichung dieser Bekanntmachung erfolgt ist. Wenn diese Mindestkriterien einer Referenz nicht erfüllt sind, kann die gesamte Referenz nicht gewertet werden. Zum Ausschluss führt dies aber nicht. Die wertbaren Referenzen werden anhand folgender Kriterien bewertet: - Durchführung oder Betreuung einer Neubau-, Umbau-, Sanierungs- oder Erweiterungsmaßnahme; - inkl. (Vor-)Finanzierung der Maßnahme; - mit Baukosten (KGR 100 – 700) von mind. EUR 8,5 Mio. brutto; - im Bereich Umgestaltung oder Revitalisierung von Brach- oder Gewerbeflächen oder vergleichbar; - für einen öffentlichen Auftraggeber; - unter Verwendung öffentlicher Zuwendungen. Erfüllt eine Referenz eines dieser sechs Kriterien, so erhält der Bewerber 1 Teilpunkt. Erfüllen danach die maximal fünf wertbaren Referenzen alle sechs Kriterien, wird die maximale Teilpunktzahl in Höhe von 30 Teilpunkten erreicht. Die Punkteverteilung ergibt sich aus folgen-der Matrix: - 0 bis 5 Teilpunkte: 0 Punkte, - 6 bis 10 Teilpunkte: 1 Punkt, - 11 bis 15 Teilpunkte: 2 Punkte, - 16 bis 20 Teilpunkte: 3 Punkte, - 21 bis 25 Teilpunkte: 4 Punkte, und - 26 bis 30 Teilpunkte: 5 Punkte.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen
Beschreibung des Eignungskriteriums: Erklärung über das Bestehen einer Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung gemäß § 6a EU Nr. 2 lit. a) VOB/A Erklärung über das Bestehen einer Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung bei einem in der Europäischen Union zugelassenen Haftpflichtversicherer die für die Dauer des verfahrensgegenständlichen Auftrags aufrechterhalten wird, und Erklärung darüber, dass für den Auftrag Deckungssummen für Personenschäden in Höhe von EUR 3,0 Mio. und für Sach-/Vermögensschäden in Höhe von EUR 3,0 Mio. bestehen werden, wobei die Maximierung der Schadensregulierung im Jahr mindestens das 2-fache der geforderten Deckungssummen betragen muss. Im Falle einer Bietergemeinschaft ist von jedem Mitglied der Bietergemeinschaft eine entsprechende Erklärung über das Bestehen einer Versicherung zu den o. g. Bedingungen vorzulegen. Bei einer ARGE muss der Versicherungsschutz auf die ARGE ausgestellt sein. Alternativ kann eine gleichlautende Versicherungsbestätigung ALLER ARGE-Mitglieder vorgelegt werden (Mindestsummen sind von jedem ARGE-Mitglied vorzuweisen), wenn in der jeweiligen Bescheinigung der Passus enthalten ist, dass auch die Teilnahme an Arbeitsgemeinschaften sowie das in diesem Zusammenhang bestehende Risiko aus der gesamtschuldnerischen Haftung und dem Insolvenzrisiko eines ARGE-Partners mitversichert ist. Bei Erteilung des Auftrags muss der gültige Versicherungsschein nachgereicht werden.
Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen
**Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:**
Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3
Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 10
Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden
Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

### 5.1.10. Zuschlagskriterien

**Kriterium:**
Art: Qualität
Beschreibung: Schriftliches Konzept zur Einschätzung und Analyse der ausgeschriebenen Leistungen Der Bieter hat ein schriftliches Konzept als Teil seines Angebotes abzugeben und darin möglichst detailliert, strukturiert und aussagekräftig seine Vorstellungen und seine Herangehensweise zur Erbringung der verfahrensgegenständlichen Leistungen im Hinblick auf die bezeichneten Zuschlags(unter)kriterien darzustellen. Die Ausführungen sollen hierbei - konkret sein, - sich auf das ausgeschriebene Projekt beziehen und - oberflächliche oder pauschale Aussagen vermeiden. Der Auftraggeber soll einen Eindruck von der Arbeits- und Denkweise des Bieters im Hin-blick auf das konkrete Projekt erhalten, um diese auf Grundlage der nachfolgenden Kriterien entsprechend bewerten zu können. Die schriftlichen Ausführungen zu den oben dargestellten Kriterien (vgl. C.IV.1 Nr. 1) wer-den jeweils mit Punkten von 0 bis 5 bewertet. Die genannten (Unter-)Kriterien werden jeweils mit Punkten von 0 bis 5 bewertet und wie folgt ermittelt: - 5 Punkte: Das Kriterium wird sehr gut dargestellt. - 4 Punkte: Das Kriterium wird gut dargestellt. - 3 Punkte: Das Kriterium wird befriedigend dargestellt. - 2 Punkte: Das Kriterium wird ausreichend dargestellt. - 1 Punkt: Das Kriterium wird mangelhaft dargestellt. - 0 Punkte: Das Kriterium wird gar nicht oder ungenügend

dargestellt. (1) Erwartungshorizont zum Zuschlagskriterium Nr. 1 a) "die Vorgehensweise bei der Bewältigung der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Umwandlung einer Industriebrache in ein Naherholungsgebiet" Aus Sicht des Auftraggebers werden als Herausforderungen bei dem ausgeschriebenen Projekt insbesondere die folgenden Aspekte angesehen, welche jeder Bieter bei der Ausarbeitung seines Konzepts entsprechend zu berücksichtigen hat: - Erläuterung möglicher Förder- und Zuwendungsprogramme - Vorgehen zur Erfüllung aller spezifischen Anforderungen des Projekts - Herangehensweise zur Koordination der Projektbeteiligten und die Projektdokumentation - Darstellung an Herangehensweise bei der Gestaltung des Gebiets, insbesondere unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und der städtischen Vorstellung - Darstellung der Einbindung des Auftraggebers in die wesentlichen Entscheidungen sowie Gewährleistung von Transparenz und Abstimmung - Einbindung der Bürger sowie Öffentlichkeitsarbeit Es wird darauf hingewiesen, dass die o. g. Auflistung zur Orientierung dient und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Sie ist nicht als verbindliche, inhaltliche oder methodische Vorgabe zu verstehen. Vielmehr sind die Bieter aufgerufen, durch eigene Analysen und Ausarbeitungen zu diesem Punkt nachweisen, dass sie sich mit dem verfahrensgegenständlichen Projekt in ausreichendem Maße beschäftigt haben und für den Auftraggeber damit eine Beurteilung dahingehend möglich ist, dass der Bieter den Auftraggeber bei der Umsetzung des Projekts auch tatsächlich erfolgreich unterstützen kann. (2) Erwartungshorizont zum Zuschlagskriterium Nr. 1 b) "die konkrete Herangehensweise bei der Verfolgung und Steuerung der Kosten und Termine" Da es sich bei dem Projekt um eine öffentlich geförderte Maßnahme handelt und angesichts und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzmittel ist für den Auftraggeber ein wesentlicher Faktor, dass die entsprechend geplanten Kosten und Termine eingehalten wer-den. Der Auftraggeber erwartet daher vom Auftragnehmer eine umfassende und kontinuierliche Betreuung der Finanzen und Termine. Zu diesem Zuschlagskriterium soll der Bieter daher seine konkrete Herangehensweise bezüglich der Verfolgung und Steuerung der Kosten und Termine darstellen, um den Auftraggeber davon zu überzeugen, dass er diesen wesentlichen Leistungsaspekt zu seiner Zufriedenheit erfüllen kann. (3) Erwartungshorizont zum Zuschlagskriterium Nr. 1 c) "die Präsenz und Verfügbarkeit des Projektteams während der gesamten Projektdauer und der einzelnen Projektphasen" Für den Auftraggeber ist ein entscheidender Faktor für den Projekterfolg, dass eine stetige, umfassende Projektbetreuung durch den Bieter sichergestellt ist, da aus Sicht des Auftraggebers nur so eine termin- und kostensichere sowie qualitativ-hochwertige Projektrealisierung möglich ist. Vor diesem Hintergrund sind zu diesem Zuschlagskriterium entsprechende Ausführungen im Hinblick auf die geplante Präsenz und Verfügbarkeit /Erreichbarkeit des Projektteams während der gesamten Projektdauer bzw. den einzelnen Projektphasen, insbesondere in der Bauphase, vorzunehmen. Dabei sind vor allem organisatorische (z.B. Kapazitätsplanung, Urlaubs- und Krankheitsvertretung) und technische (z.B. Kommunikationswege) Aspekte in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, aber auch darzustellen, wie sich der Bieter in diesem Punkt besonders auszeichnet.
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 500

**Kriterium:**

Art: Preis
Beschreibung: Preis/ Honorarangebot Die Wertung des Preises erfolgt auf Grundlage eines Gesamtwertungsbetrags in EUR. Dieser ergibt sich aus der Addition der Wertungsbeträge nach den Ziffern (1) bis (4): Hinweis: Alle vom Bieter im „Formular zur Angebotsabgabe“ anzugebenden Beträge sind netto (ohne Umsatzsteuer) anzugeben. Zu Wertungszwecken werden diese Beträge einheitlich mit einem Umsatzsteuersatz von 19 % auf brutto hochgerechnet; hiervon unberührt bleibt die tatsächliche steuerliche Behandlung der

Leistungen. Diese Annahme gilt ausschließlich für die Wertung und begrün-det keinen Anspruch auf eine entsprechende vertragliche Vergütung. (1) Pauschale EUR netto Pauschale EUR netto als Grundhonorar (§ 6.1a) Geschäftsbesorgungsvertrag). (2) Zuschlag in % Zuschlag in % auf tatsächlich anfallende Brutto-Kosten (§ 6.1.c) Geschäftsbesorgungsvertrag), wobei zu Wertungszwecken fiktive Brutto-Kosten in Höhe von EUR 8,5 Mio. zu Grunde gelegt werden (Wertungsbetrag = % von 8,5 Mio. EUR brutto). (3) Stundensatz EUR netto Stundensatz EUR netto für nachlaufende Projektarbeit (§ 6.1d) Geschäftsbesorgungsvertrag), wobei zu Wertungszwecken eine fiktive Stundenanzahl von 30 Stunden zu Grunde gelegt wird (Wertungsbetrag = Stundensatz EUR netto x 30 x 1,19). (4) Konditionen zur Projektfinanzierung über die vereinbarte Laufzeit Konditionen zur Projektfinanzierung über die vereinbarte Laufzeit gem. § 5.2 Geschäftsbesorgungsvertrag, wobei zu Wertungszwecken der 3-Monats-Euribor in der am Tag des Ab-laufs der Angebotsfrist gültigen (ersatzweise der zuletzt vor diesem Zeitpunkt veröffentlichte Wert) zu Grunde gelegt wird. Die Wertung erfolgt zweistufig: Für die vertragliche Laufzeit von 3 Jahren werden fiktive Brutto-Kosten in Höhe von EUR 8,5 Mio. brutto zugrunde ge-legt; für die Laufzeit von 7 Jahren werden Kosten in Höhe von EUR 850.000,00 brutto be-rücksichtigt. (Wertungsbetrag = Laufzeit in Jahren × [3-Monats-Euribor + Marge des Bieters in % p. a.] × fiktive Brutto-Kosten in Höhe von EUR 8,5 Mio. brutto bzw. EUR 850.000,00 + Summe der einmaligen Gebühren (Strukturierungs- / Arrangement-, Underwriting- sowie sonstige Kre-ditnehmergebühren) x 1,19. Rechenbeispiel: Marge: 1,00 % p. a. einmalige Gebühren: EUR 1.000,00 netto = EUR 1.190,00 brutto 3- Monats-Euribor: 2,670 % • Ermittlung Jahreszinssatz = 2,670 % + 1,000 % = 3,670 % p. a. • Jahre 1 bis 3 (Wertungsbetrag: EUR 8.500.000,00 brutto): 3 × 3,670 % × EUR 8.500.000,00 = EUR 935.850,00 brutto • Jahre 4 bis 10 (Wertungsbetrag: EUR 850.000,00 brutto): 7 × 3,670 % × EUR 850.000,00 = EUR 218.365,00 brutto Summe der laufzeitabhängigen Kosten: EUR 935.850,00 + EUR 218.365,00 = EUR 1.154.215,00 brutto + einmaliger Gebühren von EUR 1.190,00 brutto = EUR 1.155.405,00 brutto (5) Wertung Das Angebot mit dem niedrigsten Gesamtwertungsbetrag erhält 5 Punkte. Jedes weitere zu wertende Angebot wird in der Weise interpoliert, dass das Verhältnis zwischen dem nied-rigsten Gesamtwertungsbetrag und dem zu wertenden Gesamtwertungsbetrag mit der ma-ximalen Punktzahl multipliziert wird. Es wird bis auf die 2. Nachkommastelle gerundet. Die so ermittelte Einzelpunktzahl wird – je Angebot – mit 100 multipliziert. Das niedrigste Honorarangebot erhält somit 500 Punkte.
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 500

**5.1.11. Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch
Internetadresse der Auftragsunterlagen: https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/av28e4b5-eu

**Ad-hoc-Kommunikationskanal:**

URL: https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/av28e4b5-eu

**5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe**

**Bedingungen für die Einreichung:**

Elektronische Einreichung: Erforderlich
Adresse für die Einreichung: https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/av28e4b5-eu
Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch
Elektronischer Katalog: Nicht zulässig
Varianten: Nicht zulässig
Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 27/11/2026 12:00:00 (UTC+01:00) Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit
**Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:**
Nach Ermessen des Käufers können alle fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.
Zusätzliche Informationen: Es wird auf § 16a VOB/A-EU hingewiesen.
**Auftragsbedingungen:**
Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein
Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig
Aufträge werden elektronisch erteilt: nein
Zahlungen werden elektronisch geleistet: nein

**5.1.15. Techniken**
**Rahmenvereinbarung:**
Keine Rahmenvereinbarung
**Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:**
Kein dynamisches Beschaffungssystem

**5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung**
Überprüfungsstelle: Vergabekammer Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken
Informationen über die Überprüfungsfristen: Der Nachprüfungsantrag ist unzulässig (§ 160 Abs. 3 GWB), soweit: 1. der Antragssteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb von einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; 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

## 8. Organisationen

**8.1. ORG-0001**
Offizielle Bezeichnung: Stadt Neustadt a.d. Waldnaab
Registrierungsnummer: 0960294340
Postanschrift: Stadtplatz 2 - 4
Stadt: Neustadt a. d. Waldnaab
Postleitzahl: 92660
Land, Gliederung (NUTS): Neustadt a. d. Waldnaab (DE237)
Land: Deutschland
E-Mail: poststelle@neustadt-waldnaab.de
Telefon: 0960294340
Internetadresse: https://www.neustadt-waldnaab.de/
Profil des Erwerbers: https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/av28e4b5-eu
**Rollen dieser Organisation:**
Beschaffer

**8.1. ORG-0002**

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken
Registrierungsnummer: 0981531277
Postanschrift: Promenade 27 (Schloss)
Stadt: Ansbach
Postleitzahl: 91522
Land, Gliederung (NUTS): Ansbach, Kreisfreie Stadt (DE251)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de
Telefon: 0981531277
Fax: 0981531837
Internetadresse: https://www.regierung.mittelfranken.bayern.de/
**Rollen dieser Organisation:**
Überprüfungsstelle

**8.1. ORG-0003**

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83
Stadt: Bonn
Postleitzahl: 53119
Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Land: Deutschland
E-Mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefon: +49228996100
**Rollen dieser Organisation:**
TED eSender

## Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 4aa79e52-62b0-40b1-9067-ec743aba69f9 - 01
Formulartyp: Wettbewerb
Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 16
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 27/10/2026 16:31:26 (UTC+01:00) Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 751682-2026
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 210/2026
Datum der Veröffentlichung: 29/10/2026