

Verfahrensbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie bitten, sich an dem o. g. Vergabeverfahren zu beteiligen und einen Teilnahmeantrag abzugeben. Bitte beachten Sie dabei die nachfolgenden Hinweise und Erläuterungen zum Vergabeverfahren und zum Teilnahmeantrag.

1 Gegenstand des Vergabeverfahrens

Das Bezirksamt Spandau von Berlin beabsichtigt den Umbau/die Erweiterung und Sanierung der Grundschule am Windmühlenberg innerhalb der Berliner Schulbauoffensive. Da kein Ausweichstandort zur Verfügung steht, müssen die Erweiterung und die Sanierung im laufenden Betrieb erfolgen.

Gegenstand der vorliegenden Vergabe sind die Planungsleistungen (Grundleistungen) der Leistungsphasen 1 bis 8 des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude gemäß HOAI sowie besondere Leistungen.

Weitere Details entnehmen Sie bitte der Leistungsbeschreibung sowie dem Vertragsentwurf.

2 Verfahren und Ablauf

Die Vergabe erfolgt als elektronische Vergabe über die Vergabeplattform des Landes Berlin (<https://www.berlin.de/vergabeplattform>), im Folgenden „Vergabeplattform“ genannt.

Die Kommunikation während des Verfahrens erfolgt ausschließlich über die Vergabeplattform.

Es wird in ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV durchgeführt.

2.1 Stufe 1: Teilnahmewettbewerb:

Mit der EU-Bekanntmachung im Zusammenhang mit der vorliegenden Bewerbungsaufforderung werden interessierte Unternehmen öffentlich zur Teilnahme am Verfahren eingeladen.

Nach Auswertung der eingegangenen Teilnahmeanträge werden maximal drei geeignete Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Sollte die Prüfung der Teilnahmeanträge ergeben, dass mehr als die angegebene maximale Anzahl an Bewerbern/Bewerbergemeinschaften die Eignungsanforderungen erfüllt, wird der Auftraggeber die zur Abgabe eines Angebotes aufzufordernden Bewerber gemäß dem in Kapitel 6 beschriebenen Verfahren auswählen.

Der Auftraggeber behält sich vor, das vorliegende Vergabeverfahren aufzuheben, sofern die Mindestzahl von drei geeigneten Bewerbungen unterschritten wird.

2.2 Stufe 2: Angebots- und Verhandlungsphase

Nach Angebotsabgabe wird über den Inhalt der abgegebenen (Erst-)Angebote verhandelt, um diese zu verbessern. Der Zuschlag wird dann auf der Grundlage der anschließend einzureichenden endgültigen Angebote und der definierten Zuschlagskriterien erteilt.

Vergabe-Nr. 40-2026

Grundschule am Windmühlenberg - Gebäudeplanung

Nachfolgend werden die weiteren Eckpunkte der Angebots- und Verhandlungsphase kurz skizziert, sodass sich die Bewerber einen groben Überblick darüber verschaffen können, wie das Verfahren mit den zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bewerbern gestaltet wird.

Nach Eingang und Bewertung der Erstangebote gemäß dem in dieser Angebotsaufforderung definierten Wertungsmaßstab wird der Auftraggeber mit maximal drei Bietern über den Inhalt der Erstangebote verhandeln, um diese zu verbessern.

Im **Fall a)** wird der Auftraggeber mit maximal drei Bietern verhandeln. Die Verhandlung kann gemäß § 17 Ziffer 12 aus einer oder mehreren Verhandlungsphasen bestehen. Der Auftraggeber behält sich vor, die Zahl der Verhandlungsteilnehmer von Phase zu Phase anhand der Zuschlagskriterien zu reduzieren.

Nach Abschluss der Verhandlungen wird der Auftraggeber die Bieter, mit denen er zuletzt verhandelt hat – ggf. nach Fortschreibung der Vergabeunterlagen – zur Abgabe endgültiger Angebote auffordern.

Nach Eingang der endgültigen Angebote wird der Auftraggeber auf Basis der bekannt gegebenen Zuschlagskriterien das wirtschaftlichste Angebot ermitteln und den Zuschlag erteilen.

Sollte sich nach der ersten Verhandlungsrunde wider Erwarten herausstellen, dass aus wichtigen Gründen eine Abweichung von der vorgeschriebenen Vorgehensweise notwendig erscheint, behält sich der Auftraggeber vor – nach Unterrichtung der Bieter – das Verfahren entsprechend zu modifizieren.

Im Fall b) wird der Auftraggeber aus den Erstangeboten auf Basis der bekannt gegebenen Zuschlagskriterien das wirtschaftlichste Angebot ermitteln und den Zuschlag erteilen.

3 Fristen und Termine

Bewerbungsaufforderung:	02.03.2026
Rückfragen erbeten bis:	30.03.2026
Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge:	08.04.2026, 12:00 Uhr

Die Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge ist eine Ausschlussfrist und endet mit Ablauf der festgesetzten Uhrzeit. Das Risiko des fristgerechten Zugangs liegt beim Bewerber.

Vergabe-Nr. 40-2026

Grundschule am Windmühlenberg - Gebäudeplanung

Aufforderung zur Angebotsabgabe:	22.04.2026 (voraussichtlich)
Angebotsfrist:	15.06.2026 (voraussichtlich)
Angebotsverhandlung:	KW 27 (voraussichtlich)
Aufforderung zur Abgabe finaler Angebote:	KW 28 (voraussichtlich)
Abgabe finale Angebote	KW 29 (voraussichtlich)
Zuschlag:	KW 32 (voraussichtlich)

4 Form und Einreichung der Teilnahmeanträge

Für den Teilnahmeantrag sind die durch die Vergabestelle auf der Vergabeplattform des Landes Berlin zur Verfügung gestellten Formblätter zu verwenden.

Änderungen an den Vergabeunterlagen sind nicht zugelassen und führen zwingend zum Ausschluss des Teilnahmeantrags. Besteht aus Sicht des Bieters Änderungsbedarf, so ist dieser vor Abgabe des Teilnahmeantrags als Bieterfrage über die Vergabeplattform einzureichen.

Eine handschriftliche Unterzeichnung der Formblätter/Unterlagen ist nicht notwendig. Wichtig ist jedoch, dass in den jeweiligen gekennzeichneten Feldern der Name des Bewerbers (Unternehmensbezeichnung) und – falls gefordert – der Name der natürlichen Person angegeben werden, die die Erklärung für den Bewerber abgibt. Dies gilt auch für sämtliche Erklärungen von Bewerbungsgemeinschaften und/ oder Unterauftragnehmern.

4.1 Einreichung des Teilnahmeantrags

Die Einreichung des Teilnahmeantrags ist ausschließlich elektronisch in Textform (ohne fortgeschrittene / qualifizierte Signatur / Siegel) über die Vergabeplattform des Landes Berlin

<https://www.berlin.de/vergabeplattform>

möglich.

Nach einer einmaligen kostenlosen Registrierung stehen Ihnen – zeitlich unbegrenzt – alle Funktionalitäten der Plattform in vollem Umfang zur Verfügung.

Eine Anleitung inkl. Schulungsvideos zur Nutzung der Vergabeplattform als Bieter finden Sie unter

<https://www.berlin.de/vergabeplattform/ueber-die-vergabeplattform/abgeben-von-angeboten/>

4.2 Mit dem Teilnahmeantrag einzureichende Unterlagen

- Formblatt IV 1221 F – Teilnahmeantrag
- Formblatt IV 124 F - Eigenerklärung zur Eignung
- Formblatt Unternehmensreferenzen
- Formblatt Bewerberreduzierung

sowie zusätzlich bei Eignungsleihe:

- Formblatt IV 125 F (Wirt-235) - Unteraufträge, Eignungsleihe
- Formblatt IV 126 F (Wirt-236) - Verpflichtungserklärung anderer Unternehmer
- Formblatt IV 124 F - Eigenerklärung zur Eignung für den Eignungsleiher

sowie zusätzlich bei Bildung einer Bewerbergemeinschaft:

- Formblatt IV 128 F (Wirt-238) – Erklärung Bieter-/Bewerbergemeinschaft
- Formblatt IV 124 F - Eigenerklärung zur Eignung für die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft

5 Eignungskriterien und Mindestanforderung

Als geeignet gelten Bewerber, für die keine Ausschlussgründe vorliegen und die folgenden Mindestanforderungen an die Eignung erfüllen:

5.1 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

5.1.1 Berufshaftpflichtversicherung

Mindestanforderung:

Im Auftragsfall Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssummen:

- a) für Personenschäden bis zu 3.000.000 € je Schadensereignis und
- b) für Sach-/Vermögensschäden bis zu 3.000.000 € je Schadensereignis.

Die Gesamtleistung je Versicherungsjahr muss für alle Schäden mindestens das Zweifache der vereinbarten Versicherungssumme in den jeweiligen Positionen betragen.

5.2 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

5.2.1 Ausführung von Leistungen in den letzten zehn Jahren, die mit der zu vergebende Leistung vergleichbar sind.

Mindestanforderung:

1. Nachweis einer Referenz 01 über abgeschlossene Planungsleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume gemäß § 34 in Verbindung mit Anlage 10 HOAI für die Sanierung/ Umbaus eines Schulgebäudes in den letzten 10 Jahren (Abschluss nach dem 01.02.2016 und dem Tag vor der Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge) mit:

- Bauen im laufenden Betrieb
- Auftraggeber ist ein öffentlicher Auftraggeber
- Gesamtbaukosten (KGR 200 - 600) von min. 10 Millionen Euro brutto

und

2. Nachweis einer Referenz 02 über abgeschlossene Planungsleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume gemäß § 34 in Verbindung mit Anlage 10 HOAI für den Neubau eines Schulgebäudes in den letzten 10 Jahren (Abschluss nach dem 01.02.2016 und dem Tag vor der Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge) mit:

- Auftraggeber ist ein öffentlicher Auftraggeber
- Gesamtbaukosten (KGR 200 - 600) von min. 10 Millionen Euro brutto

Zum Nachweis der Erfüllung der Mindestanforderung ist das den Vergabeunterlagen beigefügte „*Formblatt Mindestanforderung Unternehmensreferenzen*“ vollständig auszufüllen und mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

6 Verfahren zur Bewerberreduzierung

Nach Auswertung der eingegangenen Teilnahmeanträge werden maximal 3 geeignete Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Sollte die Prüfung der Teilnahmeanträge ergeben, dass mehr als die angegebene maximale Anzahl an Bewerbern/Bewerbergemeinschaften die Eignungsanforderungen erfüllt, wird der Auftraggeber die Teilnahmeanträge gemäß der nachfolgenden Kriterienmatrix bewerten und eine Rangfolge bilden.

Zur Angebotsabgabe werden dann die drei bestplatzierten Bewerber aufgefordert. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Für die Bewertung sind maximal vier Referenzen einzureichen. Die Referenzen müssen nachweislich zwischen dem 01.02.2016 und dem Tag vor der Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge abgeschlossen worden sein. Für die Einreichung ist zwingend das mit den Vergabeunterlagen zur Verfügung gestellte „*Formblatt Bewerberreduzierung*“ zu nutzen. Werden mehr als vier Referenzen eingereicht, werden nur die Referenzen 1 bis 4 gewertet. Fehlt die Referenznummerierung, werden die Referenzen in alphabetischer Reihenfolge des Referenztitels sortiert und auch hier nur die ersten vier Referenzen gewertet. Die Referenzen dürfen deckungsgleich zu den Unternehmensreferenzen der Mindestanforderungen sein (Vgl. Punkt 5.2.1).

Vergabe-Nr. 40-2026

Grundschule am Windmühlenberg - Gebäudeplanung

Bei der Bewertung kann jeder Bewerber maximal 4.000 Punkte erreichen, die sich wie folgt auf die einzelnen Kriterien verteilen:

Referenzmerkmal	Erfüllungsgrad	Punktzahl je Referenz	Gewichtungsfaktor	Maximale Wertungspunktzahl (Punkte x Faktor x 4 Referenzen)
1 Planung Schulgebäude - Grundschule	Ja	1.000	10,0%	400
2 Planung Gebäude mit Baukosten von (Summe KG 200 - 600, in Euro brutto)	> 10 Mio. EUR	1.000	8,0%	320
	> 5 bis 10 Mio. EUR	500		160
	< 5 Mio. EUR	0		0
3 Planung Gebäude mit einer Bruttogeschoßfläche	> 3.000 m ²	1.000	8,0%	320
	> 1.500 bis 2.999m ²	500		160
	< 1.499 m ²	0		0
4 Planung Gebäude für einen öffentlichen AG	öffentlicher AG mit Abau	1.000	8,0%	320
	öffentlicher AG ohne Abau	500		160
5 Planung "Bauen im lfd. Betrieb"	Ja	1.000	10,0%	400
6 Ökologisches Gesamtkonzept/ BNB Zertifizierung	Ja	1.000	6,0%	240
7 Planung mit energetischen Baumaßnahmen	Ja	1.000	6,0%	240
8 Planung eines öffentlich geförderten Projektes	Ja	1.000	6,0%	240
9 Planung mit Wasserschutzgebiet/ mit schwierigen Grundwasserverhältnissen	Ja	1.000	6,0%	240
10 Planung mit Altlastsanierung/ Schadstoffsanierung	Ja	1.000	5,0%	200
11 Planung Abbruchprojekt mit Entsorgungskonzept	Ja	1.000	3,0%	120
12 Planung mit Natur- und Artenschutzmaßnahmen	Ja	1.000	5,0%	200
13 Planung Barrierefreies Gebäude nach DIN 18040	Ja	1.000	6,0%	240
14 Planung mit BIM Modell (Gebäudedatenmodellierung)	Ja	1.000	3,0%	120
15 Planung Versammlungsstätten	Ja	1.000	5,0%	200
16 Planung in Fertigteilbauweise/ Holzbauweise	Ja	1.000	5,0%	200
Summe			100%	4.000

7 Zuschlagskriterien für die Angebotsphase

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot gemäß den nachfolgend beschriebenen Kriterien erteilt.

Das wirtschaftlichste Angebot ist dabei das Angebot mit der höchsten Wertungspunktzahl. Jeder Bieter kann maximal 1.000 Wertungspunkte erzielen, die sich gemäß den folgenden Tabellen auf die einzelnen Kriterien verteilen.

Vergabe-Nr. 40-2026

Grundschule am Windmühlenberg - Gebäudeplanung

Kriterium	Maximale Punkte gem. Bewertungsschlüssel	Gewichtungsfaktor	Maximale Wertungspunktzahl (Punkte x Faktor)
1. Kostenkriterien			
1.1 Angebotssumme Grundleistungen netto gemäß Preisblatt	1.000	25%	250
1.2 Angebotssumme besondere Leistungen netto gemäß Preisblatt	1.000	10%	100
1.3 Bürostundensatz gemäß Preisblatt	1.000	5%	50
Zwischensumme Kostenkriterien		40%	400
2. Qualitätskriterien			
2.1 Ideenskizze gemäß Leistungsbeschreibung Teil D	1.000	45,0%	450
2.2 Berufserfahrung des Projektleiters/der Projektleiterin	1.000	5,0%	50
2.3 Persönliche Referenzen des Projektleiters/der Projektleiterin			
2.3.1 Nachweis von Referenzen für die Planung eines Schulgebäudes	1.000	1,5%	15
2.3.2 Nachweis von Referenzen für die Planung eines Gebäudes mit paralleler Brandschutzertüchtigung	1.000	1,5%	15
2.3.3 Nachweis von Referenzen für die Planung eines Gebäudes mit paralleler Schadstoffsanierung	1.000	1,0%	10
2.3.4 Nachweis von Referenzen für die Planung Planung mit Wasserschutzgebiet/ mit schwierigen Grundwasserverhältnissen	1.000	1,5%	15
2.3.5 Nachweis von Referenzen für die Planung eines Gebäudes mit Umbau im laufenden Betrieb	1.000	1,5%	15
2.3.6 Nachweis von Referenzen für die Planung eines Gebäudes mit einer Bruttogeschoßfläche > 3.000 m ²	1.000	0,5%	5
2.3.7 Nachweis von Referenzen für die Erbringung aller Leistungsphasen (1-8 gemäß HOAI) für ein Gebäude	1.000	0,5%	5
2.3.8 Nachweis von Referenzen für die Planung eines Gebäudes für einen öffentlichen Auftraggeber	1.000	1,0%	10
2.3.9 Nachweis von Referenzen für die Planung von Gebäuden unter Anwendung der Abau oder vergleichbar (Bund und Länder)	1.000	1,0%	10
Zwischensumme Qualitätskriterien		60%	600
Gesamtsumme		100%	1.000

7.1 Wertungsmaßstab Zuschlagskriterien

Bei der Wertung der Angebote wird der Auftraggeber folgende Wertungsmaßstäbe verwenden.

7.1.1 Wertung Kriterium 1.1 bis 1.3

Die Punkte für das Kriterium 1.1 bis 1.3 werden durch den Auftraggeber wie folgt ermittelt:

$$\text{Punktzahl Bieter} = \frac{\text{Niedrigster Preis} \times 1.000}{\text{Preis Bieter}}$$

Hierbei wird der Auftraggeber die erreichten Punktzahlen auf zwei Nachkommastellen runden. Anschließend wird der Auftraggeber die jeweiligen Punktzahlen mit dem Gewichtungsfaktor multiplizieren und so die Wertungspunktzahl ermitteln.

7.1.2 Wertung Kriterium 2.1

Bei der Wertung des Kriteriums 2.1 übt der Auftraggeber seinen subjektiven Beurteilungsspielraum aus und nimmt eine entsprechende Bewertung der eingereichten Unterlagen vor. Der Auftraggeber wird dabei jeweils die nachfolgend beschriebene Punktevergabe anwenden.

- 0 Punkte: Ungenügende Darstellung / Leistungserwartung (ungenügend; der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen in allen Belangen nicht erfüllt)
- 200 Punkte: Ausreichende Darstellung / Leistungserwartung (ausreichend; der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit mehr als zwei weiterreichenden bzw. gewichtigen Defiziten und Schwächen erfüllt)
- 400 Punkte: Befriedigende Darstellung / Leistungserwartung (befriedigend; der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit einem bis maximal zwei weitreichenden bzw. gewichtigen Defiziten und Schwächen erfüllt)
- 600 Punkte: Gute Darstellung / Leistungserwartung (gut; der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit mehr als zwei geringfügigen Defiziten und Schwächen erfüllt)
- 800 Punkte: Sehr gute Darstellung / Leistungserwartung (sehr gut; der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit einem bis maximal zwei geringfügigen Defiziten bzw. Schwächen erfüllt)
- 1.000 Punkte: Hervorragende Darstellung / Leistungserwartung (hervorragend; der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen vollumfänglich und uneingeschränkt erfüllt bzw. übertrifft)

Anschließend wird der Auftraggeber die jeweiligen Punktzahlen mit dem Gewichtungsfaktor multiplizieren und so die Wertungspunktzahl ermitteln.

Vergabe-Nr. 40-2026

Grundschule am Windmühlenberg - Gebäudeplanung

7.1.3 Wertung 2.2

Die Punkte für das Kriterium 2.2 werden durch den Auftraggeber wie folgt ermittelt:

Die für die die Projektleitung vorgesehene Projektleitung und stellv. Projektleitung müssen die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Ingenieur“ und Eintragung Architekten-/Baukammer (min. eine Person) mit folgender Berufserfahrung nachweisen. Die Bewertung erfolgt nach der Berufserfahrung in der angegebenen Rolle in Jahren wie folgt:

< 3 Jahre = 0 Punkte

> 4 bis 9 Jahre = 500 Punkte

> 10 Jahr = 1.000 Punkte

Anschließend wird die Auftraggeberin die jeweiligen Punktzahlen mit dem Gewichtungsfaktor multiplizieren und so die Wertungspunktzahl ermitteln.

7.1.4 Wertung Kriterien 2.3.1 bis 2.3.9

Bei der Wertung der Kriterien 2.3.1 bis 2.3.9 vergibt der Auftraggeber in jedem Kriterium für jede Referenz 250 Punkte. Die maximale Punktzahl von 1.000 Punkten wird für vier Referenzen pro Kriterium vergeben.

Anschließend wird der Auftraggeber die jeweiligen Punktzahlen mit dem Gewichtungsfaktor multiplizieren und so die Wertungspunktzahl ermitteln.

7.2 Angaben zur Angebotsbewertung (Erst mit dem Angebot einzureichen!)

Für die Angebotsbewertung sind durch die zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bewerber mit dem Angebot folgende Angaben zu den aufgeführten Wertungskriterien zu machen:

7.2.1 Zum Kriterium 1.1 bis 1.3

Für die Angaben zum Kriterium 1.1 bis 1.3 ist das der Angebotsaufforderung beiliegende Preisblatt vollständig auszufüllen und mit dem Angebot einzureichen.

7.2.2 Zum Kriterium 2.1

Für die Bewertung des Kriteriums 2.1 ist durch den Bieter **mit dem Angebot** eine eigenständig erstellte Ideenskizze gemäß Leistungsbeschreibung Teil D einzureichen. Alle weiteren Vorgaben und Randbedingungen für die Ideenskizze sind der Leistungsbeschreibung zu entnehmen.

Für die Ideenskizze wird von dem Auftraggeber all denjenigen Bietern eine einmalige pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 31.851,79 EUR netto gewährt, die nach Einladung zu einem ersten Verhandlungstermin ihr Angebot im Verhandlungstermin sowie Ihre Ideenskizze präsentieren.

Diese pauschale Aufwandsentschädigung wird im Auftragsfall mit dem Honorar verrechnet.

Hiermit sind alle Ansprüche des Bieters abgegolten.

Vergabe-Nr. 40-2026

Grundschule am Windmühlenberg - Gebäudeplanung

7.2.3 Zum Kriterium 2.2

Für die Bewertung des Kriteriums 2.2 sind durch den Bieter mit dem Angebot die Lebensläufe der als Projektleitung eingesetzten Personen sowie die Nachweise zur Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Ingenieur“ und Eintragung Architekten-/Baukammer nachzuweisen.

7.2.4 Zum Kriterium 2.3.1 bis 2.3.9

Für die Bewertung der Kriterien 2.3.1 bis 2.3.9 ist durch den Bieter das von der Vergabestelle im Rahmen der Angebotsaufforderung bereitgestellte Wertungsformblatt „Projektleitung“ vollständig auszufüllen und mit dem Angebot einzureichen.