

Bewerbungsbedingungen

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Auftraggeber
- 2.0 Verfahrensregime
- 3.0 Keine Loseinteilung, Generalplaner
- 4.0 Unklarheiten in den Vergabeunterlagen, Vertraulichkeit
- 5.0 Formvorgaben, Grundsätze der Informationsübermittlung
 - a) Verfahrenssprache
 - b) Vergabeunterlagen und Form der einzureichenden Angebote
 - c) Aufklärungsfragen, Rügen, Auskunftsverlangen
 - d) Empfangsbekanntnisse der Bieter
- 6.0 Bewerbungsfrist
- 7.0 Eignungskriterien
- 8.0 Organisations- und Zeitplan des Vergabeverfahrens (Ablaufplan)
 - a) Bewerberpaket“
 - b) Zum weiteren Verfahrensablauf
 - c) Zuschlagskriterien
- 9.0 Ingenieur- und Architektenvertrag/Leistungsbeschreibung
- 10.0 Bildung von Bietergemeinschaften

1.0 Auftraggeber

Die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs- GmbH Eberswalde (kurz: „WHG Eberswalde“) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen im Landkreis Barnim. Die WHG präsentiert sich am Markt mit über 5800 Wohnungen und knapp 100 Gewerben in 374 Immobilien im eigenen Bestand.

Die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs- GmbH beabsichtigt, das Quartier Grabowstr. 38,40 & Blumenwerder Str. 04 zu sanieren und zu modernisieren.

Mit den geplanten Maßnahmen soll der Gebrauchs- und Wohnwert der Gebäude nachhaltig verbessert und gleichzeitig die Energieeffizienz des Gebäudebestandes deutlich erhöht werden. Ziel der Maßnahme ist es, die bestehenden Wohnungen langfristig marktgerecht zu entwickeln und den Wohnkomfort für die Mieter deutlich zu verbessern.

Ein Schwerpunkt der Maßnahme liegt auf der energetischen Sanierung der Gebäudehülle sowie der Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung.

Weiterhin ist vorgesehen, die Außenanlagen des Grundstückes neu zu ordnen und aufzuwerten, um eine höhere Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu erreichen.

Im Rahmen der Planung ist ein nachhaltiges Wärme- und Energieversorgungskonzept zu entwickeln. Ziel ist eine möglichst effiziente und langfristig wirtschaftliche Energieversorgung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Maßnahme ist so zu planen, dass die Bauausführung im **teilibewohnten Zustand** erfolgen kann.

In einem ersten Schritt sollen Generalplanerleistungen für das o.g. Bauvorhaben EU-weit ausgeschrieben werden.

2.0 Verfahrensregime

Es kommen der Vierte Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), die Vergabeverordnung (VgV) und ergänzend die einschlägigen landesrechtlichen Regelungen zur Anwendung. Letzteres betrifft vor allem das Brandenburgische Vergabegesetz (BbgVergG).

3.0 Keine Losaufteilung, Generalplaner

Eine Losbildung ist vorliegend nicht möglich und sinnvoll. Vorgesehen ist eine Vergabe an einen Generalplaner.

4.0 Unklarheiten in den Vergabeunterlagen, Vertraulichkeit

Unklarheiten und vermutete Verstöße gegen Vergaberecht müssen unverzüglich angesprochen bzw. moniert werden. Auf die Regelungen in den §§ 160 und 135 GWB wird verwiesen. Die Bieter werden gebeten, frühzeitig erste Planungen und Kalkulationen anzustellen, weil sich oft erst bei der konkreten Kalkulation Fragen stellen.

Der Bewerber/Bieter/AN ist verpflichtet, alle Zeichnungen, Entwürfe, Muster, Daten aus DV-Systemen, etc. sowie alle Informationen, die er bei der Erarbeitung des Teilnahmeantrages und Angebotes sowie bei der Durchführung erhält während der Dauer des Vertragsverhältnisses und danach uneingeschränkt vertraulich zu behandeln. Dies gilt auch für Informationen, die dem Bewerber/Bieter/AN beim Empfang bereits bekannt waren und von denen er anderweitig Kenntnis erlangt hat. Alle vom AG übergebenen Unterlagen bleiben Eigentum des AG. Der Bewerber/Bieter/AN ist dafür verantwortlich, allen seinerseits eingebundenen Mitarbeitern, Beratern, Subunternehmern, Erfüllungsgehilfen und sonstigen Personen diese Verpflichtung zur Vertraulichkeit ebenso aufzuerlegen. Die dem AN vom AG zugänglich gemachten Unterlagen wer-

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb" als EU-Vergabe
2026-006 – Generalplanungsleistungen zur Sanierung / Modernisierung Mehrfamilienhaus
Grabowstr. 38,40 & Blumenwerderstr. 04 in 16225 Eberswalde

den nach Beendigung des Vertrages vom AN nachprüfbar vernichtet oder auf Wunsch des AG zurückgegeben. Die Vertraulichkeitspflicht gilt auch über die Beendigung des Vertrages hinaus.

Der Bieter erklärt mit Angebotsabgabe, dass dieses Angebot ohne rechtswidrige Absprachen erstellt wurde. Er versichert, dass er diese Ausschreibung vollständig gelesen, verstanden und evtl. Unklarheiten im Vorfeld erschöpfend mit dem Auftraggeber geklärt hat. Er versichert, dass die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben ausreichend waren, um sämtliche zur Preisbildung erforderlichen Umstände erfassen und damit die übernommenen Leistungen sicher und qualitätsgerecht erbringen zu können. Es wurden keine technischen oder sonstigen Bedenken gegen die ausgeschriebenen Leistungen angemeldet. Sämtliche Vergabeunterlagen sind Grundlage des Angebotes und werden bei Zuschlagserteilung Vertragsbestandteil.

5.0 Formvorgaben, Grundsätze der Informationsübermittlung

a) Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Eingereichte Dokumente und Urkunden, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, sind mit deutscher (auf Anforderung auch in beglaubigter Form) Übersetzung zu versehen.

b) Vergabeunterlagen und Form der einzureichenden Teilnahmeanträge

Die vollständigen Vergabeunterlagen stehen für die Bieter unter

<https://vergabemarktplatz.brandenburg.de/VMPSatellite/notice/CXP9YALHSTN>

zum Download bereit.

Es sind ausschließlich elektronische Teilnahmeanträge zugelassen.

Die vollständigen – gem. der **Checkliste (Anlage_01)** – sind in digitaler Form auf dem Vergabemarktplatz einzustellen.

Falls dies nicht der Fall ist, kann der Teilnahmeantrag ausgeschlossen werden.

Die in der **Checkliste zum Teilnahmeantrag** entsprechend ausgewiesenen Dokumente sind rechtsverbindlich zu unterschreiben:

Hinweis: Die Kosten für den Teilnahmeantrag werden nicht erstattet.

c) Aufklärungsanfragen, Rügen, Auskunftsverlagen

Bieteranfragen, Rügen oder sonstige Auskunftsverlangen sind ausschließlich über den Vergabemarktplatz Brandenburg bis spätestens zum

14.08.2026 (Eingang dort)

zu richten.

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, welche die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Bieter den öffentlichen Auftraggeber vor Angebotsabgabe entsprechend den voranstehenden Formvorgaben und Fristen darauf hinzuweisen, auch wenn er den Hinweis schon vorher in anderer Form gegeben hat.

Soweit Fragen als auch Antworten wichtige Aufklärungen über die geforderte oder die Grundlagen der Preisermittlung enthalten, werden diese gleichzeitig allen Bietern in anonymisierter Form mitgeteilt. Die Bieter teilen der Vergabestelle hierfür einen Ansprechpartner mit den entsprechenden Kontaktdaten mit.

d) Empfangsbekanntnisse der Bieter

Die Bieter sind gehalten, etwaig geforderte Empfangsbestätigungen unverzüglich nach Eingang des betreffenden Dokuments zu übermitteln. Dies dient der Beschleunigung des Vergabeverfahrens.

6.0 Bewerbungsfrist-/Teilnahmefrist

Der Teilnahmeantrag ist bis spätestens zum

20.08.2026 um 10.00 Uhr

auf dem Vergabemarktplatz Brandenburg einzureichen.

7.0 Eignungskriterien

Der Bieter hat im Rahmen seines Teilnahmeantrages seine Eignung durch folgende Nachweise und Dokumente darzulegen:

1. Formloses Anschreiben (unterschrieben!)
 - a. genaue Nennung des Bewerber-Unternehmens incl. der *Niederlassung*
 - b. Benennung des Projektleiters und des Stellvertreters
2. Eigenerklärung Formblatt Zuverlässigkeit/Ausschlussgründe (*unterschrieben! Anlage_02*)
3. Auszug aus dem Handelsregister (nicht älter als 12 Monate ab dem Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung)
4. Verpflichtungserklärung Tariftreue/Mindestentgelt (*unterschrieben! Anlage_03*)
5. Erklärung zur Frauenförderung (*unterschrieben! Anlage_04*)
6. Aktueller Auszug (nicht älter als 3 Monate) aus dem Wettbewerbsregister
7. Nachweis zur Führung der Berufsbezeichnung für den Projektleiter und Stellvertreter, § 44 VgV
8. Eigenerklärung Formblatt Nettoumsatz (*unterschrieben! Anlage_05*)
9. Eigenerklärung Formblatt Personalbestand (*unterschrieben! Anlage_06*)
10. Eigenerklärung Formblatt Referenzen mit Ansprechpartner (*unterschrieben! Anlage_07*)
11. Berufliche Befähigung & Qualifikation des Projektleiters und seines Stellvertreters sowie der sonstigen ausführenden Mitarbeiter
12. Formlose Eigenerklärung für Nachweis zum Bestand des Unternehmens (mind. 3 Jahre), *unterschrieben! Hinweis: Wertung im Rahmen der Abschichtung nach Ziff. II.2.9 der EU-Bekanntmachung*
13. Ggf. Eigenerklärung Formblatt Bewerber-/Bietergemeinschaft (*unterschrieben! Anlage_08*)

8.0 Organisations- und Zeitplan des Vergabeverfahrens (Ablaufplan)

a) „Bewerberpaket“

Sie erhalten das „Bewerberpaket“ kostenfrei in elektronischer Form mit Vorlagen (Musterformularen), die Ihnen helfen sollen, den Teilnahmeantrag form- und fristgerecht (s. Ziff. 7.0) zu erstellen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abgabe einen ausreichenden Zeitpuffer einplanen, da es sich um eine Ausschlussfrist handelt. Verspätete Teilnahmeanträge können i.d.R. nicht berücksichtigt werden.

b) Zum weiteren Verfahrensablauf

Die Ausschreibung findet in einem mehrstufigen Verfahren (hier: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, § 74 VgV).

Im **Teilnahmewettbewerb (1. Phase)** wird zunächst auf Grundlage der bekanntgegebenen Eignungs- und Abschichtungskriterien eine Auswahl aus den Bewerbern getroffen, s. *hierzu Ziff. II.2.9 der EU-Bekanntmachung*. Bitte prüfen Sie sorgfältig, ob Sie die genannten Eignungsanforderungen erfüllen können.

Die beizubringenden Nachweise und Erklärungen sowie die maßgeblichen Kriterien für diese Vorauswahl ergeben sich aus der EU-Bekanntmachung. Beachten Sie bitte insbesondere die in der Bekanntmachung als solche gekennzeichneten Mindestanforderungen bzw. Ausschlusskriterien. Hierbei handelt es sich um sog. „KO-Kriterien“. Im Bewerberpaket sind Formulare enthalten, die Ihnen die Arbeit erleichtern sollen. Die Formulare sind grds. im Word-Format (nicht geschützt), um Ihnen das Ausfüllen zu erleichtern, ergänzt um eine PDF-Datei zur Kontrolle. Bitte achten Sie im eigenen Interesse strikt darauf, keine inhaltlichen Änderungen vorzunehmen (z.B. irrtümliches Löschen von Teilen einer Erklärung). Wenn Sie von den Vergabeunterlagen abweichen, kann dies den Ausschluss vom Verfahren bedeuten.

Für die erfolgreiche Teilnahme am Teilnahmewettbewerb ist es erforderlich, dass Ihr Teilnahmeantrag mit den entsprechenden Anlagen rechtswirksam unterschrieben und fristgerecht beim AG eingeht.

Der AG wird im Rahmen der Auswertung der Teilnahmeanträge zunächst die Eignung der Bewerber pro Los prüfen und ggf. das Teilnehmerfeld nach Maßgabe eines dreistufigen Verfahrens abschichten, s. *Ziff. II.2.9 der EU-Bekanntmachung*. Es ist eine Maximalzahl von *drei Unternehmen* vorgesehen, die im Rahmen der **Verhandlungs- und Angebotsphase (2. Phase)** zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden.

Im Rahmen der **2. Phase** werden **ausschließlich die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ermittelten Bewerber** zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Einzelheiten und Präzisierungen zum weiteren Vorgehen werden wir an die Bieter (also die erfolgreichen Bewerber) nach dem Teilnahmewettbewerb kommunizieren.

c) Zuschlagskriterien

Die infolge der **2. Phase** eingegangenen Angebote werden sodann im Anschluss ausgewertet. Bitte beachten Sie, dass der AG den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot erteilen wird. Das wirtschaftlichste Angebot wird anhand folgender Wertungskriterien ermittelt. *(Hinweis: Konkretisierungen/Anpassungen sind im Rahmen der Verhandlungsphase noch möglich. Die drei für die Verhandlungsrunde qualifizierten Bieter werden hierzu im Rahmen der Angebotsaufforderung informiert):*

Grundsätzlich wird der Auftraggeber den Vertrag mit dem Bewerber/Bieter schließen, der aufgrund der ausgehandelten Auftragsbedingungen im Rahmen der Wertungskriterien „Honorar“, „Projektorganisation“, „Methoden der Kosten- und Terminsteuerung“ und „Strukturierung Projektentwicklung“ die bestmögliche Leistung erwarten lässt.

Wertungskriterien	Gewichtung
Honorar	50 %
Projektorganisation- und management	25 %
Vorgesehene Methoden der Kosten- und Terminsteuerung	25 %

Die Angebote werden nach einem Punktesystem bewertet. Die Gesamtpunktzahl des jeweiligen Angebotes setzt sich im Ergebnis aus den gewichteten Punkten der fünf Teile der Wertungsmatrix zusammen. Das wirtschaftlichste Angebot ist schließlich dasjenige mit der höchsten Punktzahl.

Für den Fall, dass zwei Angebote punktgleich sein sollten, gilt Folgendes: In diesem Fall erhält das Angebot den Vorzug, das die höhere Punktzahl bei der Summierung der Punkte aus „Projektorganisation“ und „Strukturierung der Projektentwicklung“ erhält.

Für den Fall, dass die Angebote auch in der Preiswertung punktgleich sein sollten, gilt folgendes: Ein Bieter, der sich der Frauenförderung annimmt, wird insofern vorrangig berücksichtigt, als er den Zuschlag dann erhält, wenn sein Angebot gleichwertig mit dem wirtschaftlichsten oder annehmbarsten Angebot eines anderen Bieters ist (§ 14 Landesgleichstellungsg Bbg iVm FrauFöV).

Im Einzelnen:

➤ **Honorar (50 % Gesamtwichtung)**

Das Honorar geht mit 50 % in die Gesamtwichtung ein.

Der Bieter mit dem günstigsten Honorar erhält 100 (ungewichtete) Punkte. Multipliziert mit der Wichtung ergeben sich damit 50 gewichtete Punkte maximal für den besten Preis. Die teureren Bieter erhalten im Verhältnis zum „Bestbieter“ nach der folgenden Formel die gewichteten Punkte:

$$(\text{Preis Bestbieter} / \text{Preis Angebot}) * 100 \text{ Punkte} * \text{Wichtung}$$

Es wird somit ein Verhältnis zwischen dem besten Preis und dem Angebotspreis ermittelt.

- **Präsentation - vorab in Textform - mit Beschreibung und Aushändigung Projektkonzept anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien (Schwerpunkt Qualität/Organisation) für die Durchführung der vertragsgegenständlichen Leistungen 50% Wichtung**
- Neben dem Preis sollen die Bieter auftragsbezogen im Rahmen einer Präsentation, die zuvor in Textform einzureichen ist, *(Hinweis: Der genaue Termin wird den für die 2. Phase qualifizieren Bietern nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbes mitgeteilt)* darstellen, wie sie die folgenden Anforderungen über den Beauftragungszeitraum erfüllen werden. Aus den u.g. inhaltlichen Anforderungen gehen die Punkte hervor, die abgehandelt werden müssen. Die Präsentationsleistung wird nach dem nachstehenden Schulnotenmodell bewertet. Für die Präsentation bzgl. der Unterkriterien gelten („vor die Klammer gezogen“) die folgenden allgemeinen Anforderungen:

Formal:

- Dauer: max. 60 min als MS-Teams-Termin

Inhaltlich:

Es wird bewertet, wie vollständig, fundiert und präzise der potentielle Leistungserbringer (Bieter) die Anforderungen der Vorgaben aus der Auftragsbeschreibung in der Präsentation jeweils aufgreift und überzeugend darstellt und damit, wie sehr die beschriebene Vorgehensweise eine qualitätsvolle Leistungserbringung erwarten lässt. Dabei ist auch maßgeblich, wie verlässlich und umfassend Spielräume optimal ausgenutzt werden.

Zeigt die im Rahmen des Projektkonzeptes vorgestellte Herangehensweise ein nur oberflächliches und lückenhaftes Verständnis der Anforderungen der Leistungsbeschreibung

oder werden diese nur rein schematisch und rudimentär oder logisch brüchig dargelegt, lässt die dargestellte Herangehensweise also eine nur schlechte und weniger qualitätsvolle Leistungserbringung erwarten, führt dies zu einer schlechteren Benotung. Zeigt der Bieter in der Darlegung seiner Ausführungen dagegen ein tiefgehendes und umfassendes Verständnis für die Leistungsanforderungen (s. Leistungsbeschreibung), in dem er sie praxisgerecht, umfassend und logisch und strukturiert beschreibt, und lässt die Herangehensweise daher eine gute und qualitätsvolle Leistungserbringung erwarten, führt dies zu einer besseren Benotung.

Inhaltlich sind die folgenden Punkte im Rahmen der Präsentation wertungsrelevant und von den Bietern zu berücksichtigen. Der Bieter stellt sich hierbei ggf. den Fragen der WHG:

(1) Projektorganisation – und management (25 % Gesamtwichtung)

- *Verständnis der projektspezifischen Randbedingungen*
- *Betreuungsumfang vor Ort, Kommunikation vor Ort, Zusammenarbeit des Projektteams*
- *Organisation der Planung*
- *Planungsschwerpunkte unter Berücksichtigung der Vorgaben der Aufgabenschreibung*
- *Definition der Aufgabengebiete, Vorstellungen zum Bauablauf des Vorhabens*
- *Vorstellungen zu Durchführung der Bauüberwachung*
- *Firmennetzwerk*

(2) Methoden zur Kosten- und Terminsteuerung (25 % Gesamtwichtung)

- *Erläuterung des Honorarangebots*
- *Instrumente und Methoden zur Überwachung / Sicherung von Kosten und Terminen*
- *Bewertung von Risiken und Kosten*
- *Aufzeigen von Lösungsansätzen, Qualitätskontrolle*

Die Bewertung der jeweiligen Anforderungen erfolgt mit Schulnoten (KMK-Beschluss vom 03.10.1968).

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ sehr gut▪ gut | <p>wenn die Leistung den Anforderungen in besonderem Maße entspricht</p> <p>wenn die Leistung den Anforderungen voll entspricht.</p> |
|--|--|

- **befriedigend** wenn die Leistung im Allgemeinen den Anforderungen entspricht.
- **ausreichend** wenn die Leistung zwar Mängel aufweist, aber im Ganzen den Anforderungen noch entspricht.
- **mangelhaft** wenn die Leistung den Anforderungen nicht entspricht, jedoch erkennen lässt, dass die notwendigen Grundkenntnisse vorhanden sind und die Mängel in absehbarer Zeit behoben werden können.
- **ungenügend** wenn die Leistung den Anforderungen nicht entspricht und selbst die Grundkenntnisse so lückenhaft sind, dass die Mängel in absehbarer Zeit nicht behoben werden können.

Die insoweit in Bezug genommenen Anforderungen bemessen sich nach den oben ausgewiesenen inhaltlichen Vorgaben.

Halbe Noten sind möglich. Die Schulnoten werden nach Maßgabe der folgenden Tabelle in Punkte umgerechnet (diese sind noch ungewichtet):

<i>Mögliche Noten</i>	<i>Punkte</i>
1,0	100
1,5	90
2,0	80
2,5	70
3,0	60
3,5	50
4,0	40
4,5	30
5,0	20
5,5	10
6,0	0

Es sind somit für durchgehend für jedes Unterkriterium sehr gute Präsentationsleistungen (Bestnote „1“) 100 ungewichtete Punkte zu erzielen. Dies korrespondiert mit der Regelung beim Preis: Dort erhält das preislich beste Angebot ebenfalls 100 ungewichtete Punkte. Die Punkte werden dann mit der jeweiligen Wichtung multipliziert.

Hinweis: Die Wertung der Qualitätskriterien erfolgt durch ausgewählte, stimmberechtigte Mitglieder des Auftraggebers (Jurymitglieder). Im Anschluss erfolgt eine zusammenführende Bewertung im Hinblick auf die Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserfüllung.

9.0 Ingenieur- und Architektenvertrag/Leistungsbeschreibung

Die Vergabeunterlagen enthalten ferner den Entwurf eines Ingenieur- und Architektenvertrages incl. der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB). Die AVB sind Bestandteil des Ingenieur- und Architektenvertrages und sind der Kalkulation des anzubietenden Honorars zugrunde zulegen.

Die konkrete Aufgabenbeschreibung ist dem Entwurf der Leistungsbeschreibung zu entnehmen.

10. Bildung von Bewerber-/Bietergemeinschaften

Die Bildung von Bewerber-/Bietergemeinschaften ist zulässig. Bietergemeinschaften müssen sich bereits als solche bewerben. Die nachträgliche Bildung ist grundsätzlich nicht möglich. Die vorgegebene Eigenerklärung Bietergemeinschaft ist zu verwenden und vollständig auszufüllen. Die Bietergemeinschaft hat mit dem Angebot die von jedem Mitglied der Bietergemeinschaft im Original unterzeichnete rechtsverbindliche Erklärung abzugeben. *Form: Formularmuster in den Auftragsunterlagen.*

Insbesondere ist in einer kurzen Begründung anzugeben, aus welchen (kaufmännischen oder technischen) Gründen eine Bietergemeinschaft eingegangen wird. Parallele Angebote (eigenes Angebot und als Mitglied einer BieGe) sind grds. unzulässig.

Anhang

Checkliste (Anlage_01)

Eigenerklärung Formblatt Zuverlässigkeit/Ausschlussgründe (Anlage_02)

Eigenerklärung Formblatt Mindestentgelt, Tariftreue (Anlage_03)

Eigenerklärung Formblatt Frauenförderung (Anlage_04)

Eigenerklärung Formblatt Nettoumsatz (Anlage_05)

Eigenerklärung Formblatt Personalbestand (Anlage_06)

Eigenerklärung Formblatt Referenzen mit Ansprechpartner (Anlage_07)

Eigenerklärung Bewerber-/Bietergemeinschaft (Anlage_08)