

Verfahrensbrief

**Serielle Hüllensanierung -
Biberkiez 31-37 ungerade in 14478 Potsdam**

Generalübernehmerleistungen

1. Einführung

Die ProPotsdam vereinigt unter ihrem Dach acht Tochtergesellschaften. Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung des großen Immobilienbestandes besorgt sie die Geschäfte des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld und des Sanierungsträgers Potsdam, betreibt im Auftrag der Landeshauptstadt den Volkspark Potsdam, den Neuen Lustgarten und die Biosphäre Potsdam, befasst sich im Auftrag der Landeshauptstadt mit der Entwicklung des Areals auf dem ehemaligen Kasernengelände Krampnitz sowie des Luftschiffhafens mit seinem Sportpark und dem Olympiastützpunkt.

2. Allgemeine Maßnahmenbeschreibung

Der Biberkiez 31-37 befindet sich im Stadtteil Am Schlaatz.

Das zu sanierende Gebäude besteht aus einem 5-geschossigen Plattenbau des Typs WBS 70, im Verbund zu weiteren Plattenbauten in einem städtebaulichen Gefüge erstellt. Das im Jahr 1984 errichtete Gebäude befindet sich als eines von 2 Objekten im Wohngebiet „Am Schlaatz“ im südöstlichen Teil Potsdams auf dem Flurstück 284 der Flur 10. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen reinen Wohnkomplex mit 4 Aufgängen und insgesamt 40 Wohnungen mit ca. 2.446,60 m² Wohnfläche. Alle Hauseingänge im Süden verfügen über einen Durchgang im EG zur anderen Hausseite im Norden.

3. Vergabeverfahren

Es soll eine Verhandlungsvergabe mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb gem. §12 UVgO durchgeführt werden.

4. Bedingungen für die Auftragsausführung

1. Erklärung über die Zahlung eines Mindestlohnes / Verpflichtungserklärung gemäß Brandenburgischen Gesetz über Mindestanforderungen für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen.
2. Erklärung zu den restriktiven Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, gem. Verordnung (EU) 2022/576 des Rates

(a) Hinweis Bewerbergemeinschaften:

Im Fall der Bildung einer Bewerbergemeinschaft sind die zuvor genannten Erklärungen von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft einzureichen. Zusätzlich ist die Erklärung zur Bildung einer Bewerbergemeinschaft sowie zur gesamtschuldnerischen Haftung unterschrieben einzureichen.

(b) Hinweis Eignungsleihe/Nachunternehmer:

Im Fall der Eignungsleihe/Nachbeauftragung ist das Verzeichnis der einzusetzenden Dritt- und Nachunternehmer einzureichen. Die Erklärungen sind für jedes Dritt-/Nachunternehmen zu erbringen. Zusätzlich ist für jedes Dritt-/Nachunternehmen, dessen Kapazitäten der Bewerber in Anspruch nimmt, die Verpflichtungserklärung des benannten Dritt- / Nachunternehmers gegenüber dem Bewerber (im Fall der Eignungsleihe mit dem Teilnahmeantrag, im Fall des Nachunternehmereinsatzes spätestens vor Zuschlagserteilung) einzureichen.

5. Eignungsanforderungen

Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister

1. Kurzdarstellung des Bewerbers mit Angaben zu Firma, Kontaktadressen, Kontaktpersonen, Standorte
2. Erklärung gemäß §§ 123 und 124 GWB, Ausschlussgründe
3. Erklärung gemäß § 6 (3, 4) VgV, Interessenkollision
4. Eigenerklärung des Bewerbers zur Eintragung in das Berufsregister oder Handelsregister seines Sitzes

(a) Hinweis Bewerbergemeinschaften:

Im Fall der Bildung einer Bewerbergemeinschaft sind die zuvor genannten Erklärungen 1-4 von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft einzureichen. Zusätzlich ist die Erklärung zur Bildung einer Bewerbergemeinschaft sowie zur gesamtschuldnerischen Haftung unterschrieben einzureichen.

(b) Hinweis Eignungsleihe/Nachunternehmer:

Im Fall der Eignungsleihe/Nachbeauftragung ist das Verzeichnis der einzusetzenden Dritt- und Nachunternehmer einzureichen. Die Erklärungen 1-4 sind für jedes Dritt-/Nachunternehmen zu erbringen. Zusätzlich ist für jedes Dritt-/Nachunternehmen, dessen Kapazitäten der Bewerber in Anspruch nimmt, die Verpflichtungserklärung des benannten Dritt- / Nachunternehmers gegenüber dem Bewerber (im Fall der Eignungsleihe mit dem Teilnahmeantrag, im Fall des Nachunternehmereinsatzes spätestens vor Zuschlagserteilung) einzureichen.

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

1. Gesamtumsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren
2. Umsatzes für vergleichbare Dienstleistungen in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen. Bewerbergemeinschaften haben den Umsatz in Summe aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft anzugeben

Für die Kriterien werden für den Bewerber/die Bewerbergemeinschaft folgende Mindeststandards vorgegeben:

Zu 1.) mittlerer Gesamtjahresumsatz von insgesamt mindestens EUR 10.000.000 ohne Umsatzsteuer

Zu 2.) mittlerer Jahresumsatz für Leistungen zur seriellen Sanierung von Gebäuden insgesamt mindestens EUR 5.000.000 ohne Umsatzsteuer

(a) Hinweis Bewerbergemeinschaften:

Im Fall der Bildung einer Bewerbergemeinschaft sind die Nachweise in Summe aller Mitglieder der Bewerbergemeinschaft anzugeben. Zusätzlich ist die Erklärung zur Bildung einer Bewerbergemeinschaft sowie zur gesamtschuldnerischen Haftung unterschrieben einzureichen.

(b) Hinweis Eignungsleihe/Nachunternehmer:

Im Fall der Eignungsleihe/Nachbeauftragung ist das Verzeichnis der einzusetzenden Dritt- und Nachunternehmer einzureichen. Die zuvor genannten Erklärungen sind für jedes Drittunternehmen insoweit zu erbringen, wie der Gegenstand der Eignungsleihe/nachbeauftragten Leistungen betroffen ist. Die Mindestanforderungen müssen in der Summe erfüllt sein. Zusätzlich ist für jedes Drittunternehmen, dessen Kapazitäten der

Bewerber in Anspruch nimmt, die Verpflichtungserklärung des benannten Dritt- / Nachunternehmers gegenüber dem Bewerber (im Fall der Eignungsleihe mit dem Teilnahmeantrag, im Fall des Nachunternehmereinsatzes spätestens vor Zuschlagserteilung) einzureichen.

Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

1. vergleichbare Referenzprojekte für die Erbringung von Objektplanungsleistungen aus den letzten 10 Jahren
2. vergleichbare Referenzprojekte für die Erbringung von Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung aus den letzten 5 Jahren
3. vergleichbare Referenzprojekte für die bauliche Umsetzung der seriellen Sanierung aus den letzten 10 Jahren
4. Soweit vorhanden: Eine/mehrere Referenz/en, die die bisherige Zusammenarbeit des Bewerbungsteams belegen. Die Zusammenarbeit kann entweder als Bietergemeinschaft oder auch als Bieter/Bietergemeinschaft mit den ggf. im Verzeichnis der Dritt-/Nachunternehmer benannten Dritt-/Nachunternehmen erfolgt sein. Gleichmaßen kann es sich um ein Projektteam handeln, das die Leistungen vollständig im eigenen Haus erbracht hat.
5. Nachweis der Bauvorlageberechtigung nach § 65 BbgBO
6. Beabsichtigter Einsatz von Nachunternehmern

Die unter 1.- 4. einzureichenden Referenzen können identisch sein.

Zu den Referenzprojekten müssen jeweils folgende Angaben vollständig vorliegen:

- Kurzbezeichnung der Referenz,
- Ort des Bauvorhabens,
- Auftraggeber,
- Art der Nutzung
- Bauweise
- Herstellungskosten KG 300-400 gem. DIN 276, netto,
- beauftragte und erbrachte Leistungen des AN (Leistungsphasen (zu 1.-2.), Anlagengruppen (zu 2.) bauliche Umsetzung),
- Fertigstellungsdatum (Lph 8),
- Leistungszeitraum (Leistungsbeginn und -ende)
- Gebäudeklasse
- Nachunternehmereinsatz

Einzureichende Unterlagen zu 1.-4.:

Einzureichende Unterlagen: Eine kurze Beschreibung des Referenzprojektes nebst bildlicher Darstellung, die zur Veranschaulichung des Referenzvorhabens geeignet sind (z.b. Fotos, Pläne, Skizzen, Grundrisse) einzureichen. Werden die Unterlagen nicht eingereicht, werden die Referenzen nicht gewertet.

Für die Kriterien werden für den Bewerber/die Bewerbungsgemeinschaft folgende Mindeststandards vorgegeben:

zu 1.)

- es sind mind. drei vergleichbare und fertiggestellte Referenzen aus dem Bereich der seriellen Sanierung nachzuweisen
- ein Referenzprojekt gilt als fertiggestellt, wenn die Lph 8 ab 2016 abgeschlossen ist. Maßgeblich ist hierfür die erfolgte VOB-Abnahme.
- davon muss es sich bei mind. einer Referenz um ein Mehrfamilienhaus mittlerer Größe (mind. Gebäudeklasse 4) handeln

- bei allen Referenzen müssen mind. die LP 2-4 gemäß § 34 HOAI durch den Bewerber oder seinen Nachunternehmer erbracht worden sein
- mind. eine Referenz muss ein Bauvolumen (KG 300-400) in Höhe von 2.500.000,00 € netto aufweisen

zu 2.)

- es sind mind. drei vergleichbare und fertiggestellte Referenzen Planung TGA für den Neubau einer Heizungsanlage mit mind. 50 KW nachzuweisen
- ein Referenzprojekt gilt als fertiggestellt, wenn die Lph 8 ab 2021 abgeschlossen ist. Maßgeblich ist hierfür die erfolgte VOB-Abnahme.
- bei allen Referenzen müssen mind. die LP 2-3 gemäß § 55 HOAI durch den Bewerber oder seinen Nachunternehmer erbracht worden sein

zu 3.)

- es sind mind. drei vergleichbare und fertiggestellte Referenzen mit Wohnnutzung nachzuweisen
- ein Referenzprojekt gilt als fertiggestellt, wenn die Lph 8 ab 2016 abgeschlossen ist. Maßgeblich ist hierfür die erfolgte VOB-Abnahme.
- davon muss es sich bei mind. einer Referenz um ein Mehrfamilienhaus mittlerer Größe (mind. Gebäudeklasse 4) handeln
- mind. eine Referenz muss ein Bauvolumen (KG 300-400) in Höhe von 2.500.000,00 € netto aufweisen

zu 4.)

- die Referenz muss ein fertiggestelltes Referenzprojekt aus dem Bereich Hochbau betreffen
- das Bewerbungsteam muss die wesentlichen Planungsleistungen der Objektplanung und der TGA-Planung sowie die bauliche Ausführung erbracht haben.
- ein Referenzprojekt gilt als fertiggestellt, wenn die Lph 8 abgeschlossen ist (maßgeblich ist hierfür die erfolgte VOB-Abnahme).

zu 5.)

Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung "Architektin" oder "Architekt" führen darf,
2. in die von der Brandenburgischen Ingenieurkammer geführte Liste mit dem Zusatz Bauvorlageberechtigung eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Land Brandenburg;
3. die Berufsbezeichnung "Innenarchitektin" oder "Innenarchitekt" führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin oder des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden oder
4. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens nachweist, danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Entwurfsplanung von Gebäuden praktisch tätig gewesen ist und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

(a) Hinweis Bewerbergemeinschaften:

Im Fall der Bildung einer Bewerbergemeinschaft können die zuvor genannten Nachweise 1-3 gemeinsam erbracht werden. Dabei sind die Erklärungen jeweils auf den Leistungsteil zu beziehen, den das jeweilige Mitglied der Bewerbergemeinschaft übernommen hat. Die Mindestanforderungen müssen in der Summe erfüllt sein. Die Nachweise zu 4 können von einem oder mehreren Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft erbracht werden. Der Nachweis zu 5 ist von dem Mitglied der Bewerbergemeinschaft zu erbringen, soweit es sie betrifft. Zusätzlich ist die Erklärung zur Bildung einer Bewerbergemeinschaft sowie zur gesamtschuldnerischen Haftung unterschrieben einzureichen.

(b) Hinweis Eignungsleihe/Nachunternehmer:

Im Fall der Eignungsleihe/Nachbeauftragung ist das Verzeichnis der einzusetzenden Dritt- und Nachunternehmer einzureichen. Die zuvor genannten Nachweise 1-3 sind für jedes Drittunternehmen insoweit zu erbringen, wie der Gegenstand der Eignungsleihe/nachbeauftragten Leistungen betroffen ist. Die Mindestanforderungen müssen in der Summe erfüllt sein. Die Nachweise zu 4 können von einem oder mehreren Nachunternehmern/Drittunternehmen erbracht werden. Der Nachweis zu 5 ist von dem Nachunternehmern/Drittunternehmen zu erbringen, soweit es sie betrifft. Zusätzlich ist für jedes Drittunternehmen, dessen Kapazitäten der Bewerber in Anspruch nimmt, die Verpflichtungserklärung des benannten Dritt- / Nachunternehmers gegenüber dem Bewerber (im Fall der Eignungsleihe mit dem Teilnahmeantrag, im Fall des Nachunternehmereinsatzes spätestens vor Zuschlagserteilung) einzureichen.

Kriterien zur Bewerberauswahl

Es werden alle Bewerbungen berücksichtigt, die die Mindesteignungsanforderungen erfüllen. Sofern mehr als 4 Bewerbungen vorliegen, die die Mindestanforderungen der Bekanntmachung erfüllen, werden die Bewerbungen nach den folgenden Kriterien bewertet:

Vergleichbare fertiggestellte Referenzen für die bauliche Umsetzung der seriellen Sanierung (max. 21 Punkte)

Eine/mehrere Referenz/en, die die bisherige Zusammenarbeit des Bewerbungsteams belegen (max. 2 Punkte)

Insgesamt können max. 23 Punkte erreicht werden. Die Bewertungsmatrix (Anlage 9) ist den Ausschreibungsunterlagen beigelegt. Die vier Bewerber mit der höchsten Punktzahl werden berücksichtigt, die übrigen Bewerbungen bleiben unberücksichtigt. Ergibt das Ergebnis eine höhere Zahl von Teilnehmern aufgrund von Punktgleichstand auf dem letzten Platz, entscheidet das Los darüber, welcher von den punktgleichen Bewerbern im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

6. Zuschlagskriterien

Die eingehenden Angebote werden nach den folgenden Kriterien bewertet:

1. Projektteam
 - 1.1. Organigramm
 - 1.2. berufliche Qualifikation und Berufserfahrung des/der Projektleiter*in
 - 1.3. berufliche Qualifikation und Berufserfahrung des/der stellvertretenden Projektleiter*in
2. Beabsichtigte Projektorganisation/Projektentwicklung für das Projekt Serielle Hüllensanierung Biberkiez 31-37
 - 2.1. Darstellung der Organisation
 - 2.2. Terminplanung
 - 2.3. Baustelleneinrichtung/-logistik
3. Beim Bietergespräch gewonnene Eindrücke/Gesamteindruck der Präsentation während der Vergabeverhandlungen
4. Preis
5. Vertrag

Insgesamt können max. 1.000 Punkte erzielt werden. Unterkriterien sowie die Wertungssystematik sind der Bewertungsmatrix Zuschlagskriterien (Anlage 10) zu entnehmen.

7. Unterlagen, die dem Bewerber zur Verfügung gestellt werden

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern zur Verfügung gestellt:

Stufe 1 - Teilnahmewettbewerb

Anlage 1	Bewerbungsformblatt
Anlage 2	Formblatt Referenzen
Anlage 3	Formblatt Referenzen NU/Drittunternehmen
Anlage 4	Formblatt für die Erklärung über die Zahlung eines Mindestlohnes / Verpflichtungserklärung gemäß Brandenburgischen Gesetz über Mindestanforderungen für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen.
Anlage 5	Erklärung zu den restriktiven Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, gem. Verordnung (EU) 2022/576 des Rates
Anlage 6	Erklärung zur Bildung einer Bewerbergemeinschaft sowie zur gesamtschuldnerischen Haftung
Anlage 7	Verzeichnis der einzusetzenden Dritt- und Nachunternehmer
Anlage 8	Verpflichtungserklärung der einzusetzenden Dritt- und Nachunternehmer
Anlage 9	Bewertungsmatrix Eignungskriterien
Anlage 11	Datenschutzinformation

Stufe 2 – Angebotsphase

Anlage 10	Bewertungsmatrix Zuschlagskriterien
Anlage 12	Kostenzusammenstellung
Anlage 13	BauRisk
Anlage 14	FLB nebst Anlagen

8. Teilnahmeanträge

8.1. Ansprechpartner

ProPotsdam GmbH
Pappelallee 4, 14469 Potsdam

Die Kommunikation findet ausschließlich über den Vergabemarktplatz Brandenburg statt. Rückfragen sind elektronisch über die Plattform an die Vergabestelle zu richten.

8.2. Frist

Die Teilnahmeanträge sind elektronisch über den Vergabemarktplatz Brandenburg bis zum **31.0710.08.2026 um 10:00 Uhr** als pdf-Dokumente einzureichen.

8.3. Einzureichende Unterlagen

Die Bewerber haben mit dem Teilnahmeantrag folgende Unterlagen einzureichen:

- ausgefülltes Bewerbungsformblatt (Anlage 1)
- ausgefüllte Formblätter für Referenzen (Anlage 2 und/oder 3)
- unterzeichnetes Formblatt für die Erklärung über die Zahlung eines Mindestlohnes / Verpflichtungserklärung gemäß Brandenburgischen Gesetz über Mindestanforderungen für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen (Anlage 4)
- unterzeichnete Erklärung zu den restriktiven Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, gem. Verordnung (EU) 2022/576 des Rates (Anlage 5)
- Für den Fall der Bildung einer Bewerbergemeinschaft: Erklärung zur Bildung einer Bewerbergemeinschaft sowie zur gesamtschuldnerischen Haftung (Anlage 6)
- Für den Fall der Eignungsleihe/Nachbeauftragung: Verzeichnis der einzusetzenden Dritt- und Nachunternehmer (Anlage 7) und Verpflichtungserklärung gegenüber dem Bewerber (Anlage 8)