

## 250335-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Diverse Dienstleistungen von Immobilienbüros gegen Einzelhonorar oder auf Vertragsbasis – Grundstücksbewertungen IBA Hamburg- und IPEG Projektgebiete  
OJ S 75/2025 16/04/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung - Änderungsbekanntmachung  
Dienstleistungen

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: IBA Hamburg GmbH

E-Mail: [joerg.adams@iba-hamburg.de](mailto:joerg.adams@iba-hamburg.de)

Rechtsform des Erwerbers: Öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: Grundstücksbewertungen IBA Hamburg- und IPEG Projektgebiete

Beschreibung: Abschluss einer Rahmenvereinbarung über die Lieferung von 129 Verkehrswertgutachten unbebauter Grundstücke in Hamburg durch öbuv Sachverständige unter Beachtung der speziellen Hamburger Förderlandschaft. Laufzeit von 3,5 Jahren.

Kennung des Verfahrens: a011c3f4-9179-4b4a-9d28-b040dcdd18ea

Interne Kennung: 2025 Rahmenvertrag Bewertu

Verfahrensart: Offenes Verfahren

##### 2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70300000 Diverse Dienstleistungen von Immobilienbüros gegen Einzelhonorar oder auf Vertragsbasis

##### 2.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Hamburg (DE600)

Land: Deutschland

##### 2.1.3. Wert

Geschätzter Wert ohne MwSt.: 872 722,00 EUR

##### 2.1.4. Allgemeine Informationen

**Rechtsgrundlage:**

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

##### 2.1.6. Ausschlussgründe

Falsche Angaben, verweigerte Informationen, die nicht in der Lage sind, die erforderlichen Unterlagen vorzulegen, und haben vertrauliche Informationen über dieses Verfahren erhalten.:

Täuschung oder unzulässige Beeinflussung des Vergabeverfahrens

Konkurs: Insolvenz

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften: Mit Insolvenz vergleichbares Verfahren

Korruption: Bestechlichkeit, Vorteilsgewährung und Bestechung  
Vergleichsverfahren: Mit Insolvenz vergleichbares Verfahren  
Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung: Bildung krimineller Vereinigungen  
Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:  
Wettbewerbsbeschränkende Vereinbarungen  
Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen: Verstöße gegen umweltrechtliche  
Verpflichtungen  
Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung: Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung  
Betrugsbekämpfung: Betrug oder Subventionsbetrug  
Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels: Menschenhandel,  
Zwangsprostitution, Zwangsarbeit oder Ausbeutung  
Zahlungsunfähigkeit: Zahlungsunfähigkeit  
Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen: Verstöße gegen arbeitsrechtliche  
Verpflichtungen  
Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter: Insolvenz  
Rein innerstaatliche Ausschlussgründe: Rein nationale Ausschlussgründe  
Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren: Interessenkonflikt  
Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:  
Wettbewerbsverzerrung wegen Vorbefassung  
Schwere Verfehlung im Rahmen der beruflichen Tätigkeit: Schwere Verfehlung  
Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen: Mangelhafte  
Erfüllung eines früheren öffentlichen Auftrags  
Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen: Verstöße gegen sozialrechtliche  
Verpflichtungen  
Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge: Verstöße gegen Verpflichtungen zur Zahlung von  
Sozialversicherungsbeiträgen  
Einstellung der gewerblichen Tätigkeit: Einstellung der beruflichen Tätigkeit  
Entrichtung von Steuern: Verstöße gegen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern oder  
Abgaben  
Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:  
Bildung terroristischer Vereinigungen

## 5. Los

---

### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: Grundstücksbewertungen IBA Hamburg- und IPEG Projektgebiete  
Beschreibung: Ausschreibung einer Rahmenvereinbarung zur Erstellung von  
Verkehrswertgutachten in einem offenen Verfahren gemäß § 15 VgV Sehr geehrte Damen  
und Herren, ausgeschrieben wird eine befristete Rahmenvereinbarung, durch den die  
Auftragnehmer (AN) verpflichtet werden, ihre Leistung gemäß folgender  
Leistungsbeschreibung auf Abruf (Einzelauftrag) zu den in der Rahmenvereinbarung  
festgelegten Bedingungen auszuführen. Die Rahmenvereinbarung hat insgesamt eine Laufzeit  
von 3,5 Jahren bis zum 31.12.2028. Die erste Stufe hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2026. Die  
Beauftragung der zweiten Stufe, die den optionalen Leistungszeitraum vom 01.01.2027 bis  
zum 31.12.2028 beinhaltet, steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass diese Stufe vom  
Auftraggeber schriftlich abgerufen wird. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, die weiteren  
Leistungen für den optionalen Zeitraum zu erbringen, wenn sie von der Auftraggeberin  
spätestens bis zum 31.08.2026 hiermit beauftragt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass  
durch den Abschluss dieser Vereinbarung kein Anspruch des Auftragnehmers (AN) gegen den  
Auftraggeber (AG) auf Abnahme einer Mindestmenge besteht. Es ist beabsichtigt, eine

Rahmenvereinbarung mit einem Unternehmen zu schließen. Die Hinzuziehung von Nachunternehmern ist gestattet. Die nachfolgend bezeichneten Leistungen werden im Namen und für Rechnung der IBA Hamburg GmbH sowie der IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG vergeben. Diese Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes richtet sich an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige bzw. auch an zertifizierte Sachverständige für die Wertermittlung von Grundstücken. Die Bewerbungsbedingungen sind als Anlage beigefügt. Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagen. Es sind folgende Erklärungen und Nachweise vorzulegen:

- Referenzen gleicher oder vergleichbarer Verkehrswertgutachten
- Qualifikation Mitarbeiter
- Eigenerklärung zu Tariftreue und Mindestlohn
- Unbedenklichkeitsbescheinigung Finanzamt / Krankenkasse / Berufsgenossenschaft
- Eigenerklärung zur Eignung (VV-Bau Anlage 5-140) Ausgangssituation

Die IBA Hamburg GmbH als 100-prozentige Tochter der Freien und Hansestadt Hamburg ist mit der Entwicklung und Vermarktung mehrerer Projektgebiete südlich der Elbe beauftragt. Darüber hinaus ist die IPEG Entwicklungsgesellschaft mbH, als Tochtergesellschaft der IBA Hamburg GmbH, Eigentümerin der Flächen und Entwicklerin des neuen Stadtteils Oberbillwerder in Bezirk Bergedorf. Für die Vermarktung der Grundstücke per Konzeptausschreibung ist vor Beginn der Ausschreibung seitens der FHH die Ermittlung eines „Sollgebots“ in Form von Verkehrswertgutachten vorgesehen. Bei den direktvergebenen Grundstücken wird das Verkehrswertgutachten nach erfolgtem Abschluss der Leistungsphase 2 und vor Abschluss eines Anhandgabevertrags zur Ermittlung des Kaufpreises/ Erbbauzinses bzw. der Einmalzahlung herangezogen. Sämtliche Projektgebiete sollen nach jeweiligen zum Teil noch aufzustellenden Bebauungsplänen, Funktionsplänen, Gestaltungsleitfäden und Quartiersanforderungen der IBA Hamburg/IPEG entwickelt und bebaut werden. Da die Quartiersentwicklung in einigen Projektgebieten noch nicht abgeschlossen ist, stehen die endgültigen Quartiersanforderungen noch nicht fest. In dieser Angebotsaufforderung werden nur die bereits abgeschlossenen Konzepte aufgeführt. Die angehängte Funktionspläne sowie B-Pläne befinden sich teilweise noch im laufenden Verfahren. Die zu bewertenden Grundstücke sind unbebaut und bei Übergabe voll erschlossen. Für die durch die IBA Hamburg bzw. IPEG vorfinanzierte Herstellung der Trinkwasserversorgung ist ein Baukostenzuschuss zu entrichten. In einigen Projektgebieten kann zum Nachweis von Stellplätzen (anstelle von Errichtung von Tiefgaragen) ein Baukostenzuschuss zu den Mobility Hubs entrichtet werden. Leistungsbeschreibung Nach derzeitigen Planungen sollen im Zuge der Quartiersentwicklung der Projektgebiete ca. 83 Verkehrswertgutachten bis Ende des Jahres 2026 erstellt werden. In der zweijährigen optionalen Verlängerung der Rahmenvereinbarung bis Ende 2028 ist voraussichtlich die Anfertigung von 46 Gutachten vorgesehen. Derzeit wird von folgenden Mengen beim Abruf der Verkehrswertgutachten ausgegangen: 2025 52 Stück 2026 31 Stück 2027 26 Stück 2028 20 Stück Werden die aufgeführten Gutachtenmengen während der initialen Vereinbarungslaufzeit bis Ende 2026 nicht ausgeschöpft, sollen die nicht in Anspruch genommenen Gutachtenmengen in die optionale Verlängerung der Rahmenvereinbarungen übernommen werden. Die Bearbeitungszeit von Beauftragung des einzelnen Gutachtens bis zur Lieferung in digitaler Form soll 6 Wochen betragen. Eine schnellere Bearbeitungszeit wird besser bewertet. Die Möglichkeit etwaiger Rückfragen zu den Gutachten soll bei der Budgetierung berücksichtigt werden. Die Methodik der Berechnung soll die aktuell für Grundstücke im geförderten Wohnungsbau vom Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV) mit Vertretern freier Sachverständigenbüros abgestimmte bewertungsweise berücksichtigen. Bei Unklarheiten über die Methodik bitten wir um Abstimmung mit dem LGV ([https:// www.geoinfo.hamburg.de](https://www.geoinfo.hamburg.de)). Im Angebot soll ein Pauschalpreis je Verkehrswertgutachten angegeben werden. Nach Ablauf der initialen Vereinbarungslaufzeit ist eine Anpassung des Pauschalpreises nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes (Basisjahr 2025)

vorgesehen. Die Abnahme einer Mindestmenge wird nicht garantiert. Weitere Details entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen dieser Angebotsabfrage, mit der Bitte um vertrauliche Behandlung und nur für die Zwecke der Angebotserstellung und dann im Weiteren ggf. der Bearbeitung des Auftrages.

Interne Kennung: 0001

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70300000 Diverse Dienstleistungen von Immobilienbüros gegen Einzelhonorar oder auf Vertragsbasis

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Land, Gliederung (NUTS): Hamburg (DE600)

Land: Deutschland

#### **5.1.3. Geschätzte Dauer**

Datum des Beginns: 01/06/2025

Enddatum der Laufzeit: 31/12/2028

#### **5.1.6. Allgemeine Informationen**

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Erforderlich für das Angebot

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: ja

Zusätzliche Informationen: #Besonders geeignet für:freelance# #Besonders geeignet für:true# #Besonders geeignet für:true#

#### **5.1.7. Strategische Auftragsvergabe**

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

#### **5.1.9. Eignungskriterien**

Kriterium:

Art: Eignung zur Berufsausübung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Teilnehmer muss als öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter in einer Handelskammer gelistet sein. Das Zertifikat des zertifizierten Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken muss von der jeweiligen nationalen und zuständigen Akkreditierungsstelle im EU-Mitgliedstaat durchgeführt worden sein. Bei Einreichung des Zertifikats muss es noch mindestens drei Monate gültig sein.

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

Kriterium:

Art: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Der Teilnehmer muss eine Berufshaftpflichtversicherung in Höhe von mindestens 1.500.000,00 EUR für Personenschäden und 1.000.000,00 EUR für sonstige Schäden nachweisen.

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

Kriterium:

Art: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Vorlage von drei Referenzen der Auftragserbringung in vergleichbarer Höhe.

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

#### 5.1.10. Zuschlagskriterien

Begründung, warum die Gewichtung der Zuschlagskriterien nicht angegeben wurde: Der Preis ist nicht das einzige Zuschlagskriterium; alle Kriterien sind in den Vergabeunterlagen aufgeführt

#### 5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: [http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard\\_off/a011c3f4-9179-4b4a-9d28-b040dcdd18ea](http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/a011c3f4-9179-4b4a-9d28-b040dcdd18ea)

#### 5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

##### Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: [http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard\\_off/a011c3f4-9179-4b4a-9d28-b040dcdd18ea](http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/a011c3f4-9179-4b4a-9d28-b040dcdd18ea)

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 Angebote: 02/05/2025 15:48:00 (UTC+02:00) Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Dauer, während der das Angebot gültig bleiben muss: 61 \$name\_timeperiod.

DAYS\_PLURAL\_deu

##### Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

Nach Ermessen des Käufers können einige fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Bitte beachten: Um einen eventuellen Ausschluss des Angebotes zu vermeiden, legen Sie bitte die geforderten Nachweise und Erklärungen dem Angebot unbedingt vollständig bei.

##### Informationen über die öffentliche Angebotsöffnung:

Eröffnungstermin: 02/05/2025 15:48:00 (UTC+02:00) Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Eröffnungstermin — Beschreibung: Erfolgt auf elektronischem Weg.

##### Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Erfahrungen mit der Hamburger Förderlandschaft; vierteljährliche Präsenztermine; In-Augenscheinnahme der Grundstücke.

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: ja

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

#### 5.1.15. Techniken

##### Rahmenvereinbarung:

Rahmenvereinbarung, teilweise mit erneutem Aufruf zum Wettbewerb, teilweise ohne erneuten Aufruf zum Wettbewerb

Höchstzahl der Teilnehmer: 1

##### Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

### 5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Informationen über die Überprüfungsfristen: (1) Etwaige Vergabeverstöße muss der Bewerber /Bieter gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnisnahme rügen. (2) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Abgabe der Bewerbung oder der Angebote gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. (3) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 3 GWB spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbungs- oder Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. (4) Ein Vergabenachprüfungsantrag ist nach § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB innerhalb von 15 Kalendertagen nach der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der Vergabekammer einzureichen.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: IBA Hamburg GmbH

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: IBA Hamburg GmbH

TED eSender: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

## 8. Organisationen

---

### 8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: IBA Hamburg GmbH

Registrierungsnummer: 11634

Postanschrift: Am Zollhafen 12

Stadt: Hamburg

Postleitzahl: 20539

Land, Gliederung (NUTS): Hamburg (DE600)

Land: Deutschland

E-Mail: [joerg.adams@iba-hamburg.de](mailto:joerg.adams@iba-hamburg.de)

Telefon: +49 40-22622720

Internetadresse: <https://www.iba-hamburg.de>

Profil des Erwerbers: <https://www.deutsche-evergabe.de>

#### **Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

### 8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Registrierungsnummer: 382d3292-530f-40e0-ad5d-f72c4a74803a

Postanschrift: Neuenfelder Straße 19

Stadt: Hamburg

Postleitzahl: 21109

Land, Gliederung (NUTS): Hamburg (DE600)

Land: Deutschland

E-Mail: [vergabekammer@bsw.hamburg.de](mailto:vergabekammer@bsw.hamburg.de)

Telefon: +49 40428403230

#### **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](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)

Telefon: +49228996100

**Rollen dieser Organisation:**

TED eSender

## 10. Änderung

---

Fassung der zu ändernden vorigen Bekanntmachung

:

e28428a5-b2c2-47d4-94a5-2d1c886a946d-01

Hauptgrund für die Änderung

:

Aktualisierte Informationen

Beschreibung

:

Textänderung

## Informationen zur Bekanntmachung

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 682330eb-3e12-4a96-9b5d-4cebcb25d565 - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 14/04/2025 09:25:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 250335-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 75/2025

Datum der Veröffentlichung: 16/04/2025