

## 277352-2025 - Wettbewerb

**Deutschland – Bauarbeiten für Schulgebäude – Generalunternehmerleistungen für den Ersatzneubau GGS und KGS Schlüterstraße in Düsseldorf**  
**OJ S 83/2025 29/04/2025**  
**Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung**  
**Bauleistungen**

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH

E-Mail: [lamiri@ipm.nrw](mailto:lamiri@ipm.nrw)

Rechtsform des Erwerbers: Von einer regionalen Gebietskörperschaft kontrolliertes öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: Generalunternehmerleistungen für den Ersatzneubau GGS und KGS Schlüterstraße in Düsseldorf

Beschreibung: Der zu vergebende Auftrag betrifft Planungs- und Bauleistungen für die Ersatzneubauten der Gemeinschaftsgrundschule Selma Lagerlöf und der katholischen Grundschule Hermann Gmeiner mit Einfeld-Sporthalle und Mensa an der Schillstraße 7 in Düsseldorf.

Kennung des Verfahrens: 06fdbfa3-17f9-4d2b-a318-bd6c7991fea2

Interne Kennung: 20250424\_IPM\_51\_GU\_Schillstr\_Ddorf\_TNW

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): 45214200 Bauarbeiten für Schulgebäude

Zusätzliche Einstufung (cpv): 45214210 Bau von Grundschulen, 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

##### 2.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

Land: Deutschland

##### 2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Bekanntmachungs-ID: CXP4Y2R5NH6

**Rechtsgrundlage:**

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a-eu -

##### 2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten Verpflichtungen: Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Korruption: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Betrug: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Korruption: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Zahlungsunfähigkeit: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Einstellung der gewerblichen Tätigkeit: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

## 5. Los

---

### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: Generalunternehmerleistungen für den Ersatzneubau GGS und KGS Schlüterstraße in Düsseldorf

Beschreibung: Der Auftraggeber beabsichtigt, Generalunternehmerleistungen für die Ersatzneubauten der Gemeinschaftsgrundschule Selma Lagerlöf und der katholischen Grundschule Hermann Gmeiner mit Einfeld-Sporthalle und Mensa an der Schillstraße 7 in Düsseldorf zu vergeben. Der Auftragnehmer muss die Ausführungsplanung übernehmen, Rückbauleistungen der Bestandsgebäude vornehmen und die Ersatzneubauten einschließlich Einrichtung der Küche und der Sporthalle und Außenanlagen sukzessive errichten. Die auf dem Grundstück der Schillstraße 7 bestehenden ein- bis dreigeschossigen Schulgebäude der GGS Selma Lagerlöf und der KGS Hermann Gmeiner mit zugehöriger Turnhalle und der Hausmeisterwohnung als Solitär, aus den Baujahren 1961-1978, sollen in drei aufeinander folgenden Schritten abgebrochen und durch zwei neue, dreigeschossige Schulgebäude mit integrierter Mensa, ersetzt werden. Ergänzt wird das Ensemble durch den Neubau einer gemeinsam genutzten Einfeld-Sporthalle. Die Haupteinschließung erfolgt über den gemeinschaftlichen Pausenhof mit Zugang von der Schillstraße. Ein Nebeneingang befindet sich an der Dörnbergstraße. Bei der Entwicklung wurde auf ein nachhaltiges Nutzungskonzept, sowie eine kosten- und bauzeitenoptimierte Ausführung großen Wert gelegt. Die Planungsparameter der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) im Goldstandard wurden als Zielgröße definiert. Der Schulkomplex mit den beiden Grundschulen und der Einfeldsporthalle soll sukzessive errichtet werden. Hierzu wird zunächst das Bestandsgebäude der Turnhalle bauseits schadstofftechnisch entfrachtet und zurückgebaut. Im Anschluss wird von dem Generalunternehmer als erster Bauabschnitt die Hermann-Gmeiner-Grundschule einschließlich der Mensa an dieser Stelle errichtet. So kann die Hermann-Gmeiner-Grundschule nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts umziehen. Durch eine weitere Teilabbruchmaßnahme wird die Fläche für den Neubau der Selma-Lagerlöf-Grundschule geschaffen. Diese kann nach Fertigstellung Die Haupteinschließung und Adressbildung des Gebäudes erfolgt über eine Vorfahrt von der Schillstraße. Durch die U-förmige Anordnung der Gebäudeteile wird im städtebaulichen Sinn eine einladende Geste mit Ausrichtung zur Schillstraße erzeugt, die über den Schulhof die Haupteinschließung der Schulgebäude bildet. Im Rahmen der Prüfung von Bring- und Holzonen für die SchülerInnen wurden im Abstimmungsprozess weitergehende Maßnahmen als sinnvoll erachtet und planerisch umgesetzt, wie ein aufgepflasterter verkehrsberuhigter Bereich entlang der Schillstraße und ein vorgezogener Seitenraum vor der Einfahrt der Schule. Die Planung der Schulgebäude orientiert sich typologisch an zweizügigen Schulgebäuden mit großzügigen Clusterzonen, die als Lernlandschaften genutzt werden sollen. Im Erdgeschoss befinden sich die Verwaltungsbereiche der beiden Schulen, Lager- und Technikflächen, die Küche für die Ganztagsverpflegung und der angrenzende Speisesaal. Die beiden Regelgrundrisse des 1. und 2. Obergeschosses beinhalten alle Räumlichkeiten, die zu Unterrichtszwecken dienen sowie die notwendigen EDV-, Sanitär- und Nebenräume. Die Regelgeschosse gliedern sich in jeweils zwei Nutzungsbereiche, wobei der erste Bereich für den Bedarf der offenen Ganztagschule vorgesehen ist und der zweite Bereich für vier Unterrichtsräume mit angrenzender offener Lernzone. Je vier Differenzierungsräume rahmen die erweiterten Flurzonen ein und versorgen diesen durch hohe Glasanteile in den Flur-zugewandten Trennwänden mit Tageslicht. Die nebeneinanderliegenden Differenzierungsräume können durch Schiebetüren zusammengeschaltet werden. Hierdurch entsteht eine offene Lernlandschaft, die die unterschiedlichen Ansprüche an eine moderne und zukunftsorientierte Lernwelt erfüllt. Die Küche im Erdgeschoss ist nach dem Cook & Chill Prinzip für ca. 160 Essen / Schicht ausgelegt. Die Anlieferung erfolgt direkt über einen separaten Zugang an der Ostseite. Die Einfeldsporthalle steht auch außerschulischen Nutzungen (Sportvereinen) zur Verfügung. Im Zuge der Gesamtplanung wird ein durch beide Schulen genutzter Pausenhof angelegt. Durch die U-förmige Gebäudekubatur entsteht ein zentraler Spiel- und Kommunikationsort. Durch die Implementierung von Grünanlagen und Spielgeräten sowie

Außenraummöbeln entsteht hier ein Außenraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der auch die barrierefreie Nutzung für Kinder mit Einschränkungen zulässt. Neben der Turnhalle entstehen Hochbeete, die zu Bildungszwecken genutzt werden und SchülerInnen den Umgang mit der Natur näherbringt. Durch die zentrale Lage des Schulhofs entsteht ein Blickbezug aus den Schulgebäuden und der Mensa, während die Schulgebäude zugleich vor Einblicken aus der Nachbarschaft schützen. Es werden 8 Solitärbäume gepflanzt, die Spiel, Integration und Ruhe im Schatten ermöglichen. Vor der Sporthalle ist ein 15 x 10 m großer Soccer Court vorgesehen, um sportliche Aktivitäten auch im Freien zu ermöglichen. Für das Schulbauprojekt wird eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt. Die Wärmeversorgung erfolgt regenerativ mittels Photovoltaik und Luft-Wasser-Wärmepumpe. Lüftungsanlagen erhalten Wärmerückgewinnung, Beleuchtung wird ausschließlich per LED mit Präsenz- und Tageslichtsteuerung realisiert. Mineralische Dämmstoffe ersetzen organische Materialien. Dachflächen werden extensiv begrünt, bestehende Gehölze in Grünflächen integriert. Die Versiegelung bleibt minimal zur Förderung des Mikroklimas. Zum Ausgleich für 16 gefällt Bäume werden zehn hochwertigere Exemplare gepflanzt. Gezielte, insektenfreundliche Bepflanzung und der Verzicht auf invasive Arten stärken die Biodiversität. Nistkästen kompensieren verlorene Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen. Oberflächenwasser wird teils in Pflanzflächen versickert.

Interne Kennung: 20250424\_IPM\_51\_GU\_Schillstr\_Ddorf\_TNW

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45214200 Bauarbeiten für Schulgebäude

Zusätzliche Einstufung (cpv): 45214210 Bau von Grundschulen, 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Land, Gliederung (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

Land: Deutschland

#### **5.1.3. Geschätzte Dauer**

Andere Laufzeit: Unbekannt

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

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: nein

Zusätzliche Informationen: 1. Mehrfachbewerbungen, als Einzelbewerber sowie als Mitglied einer / mehrerer Bergewergemeinschaften sind nicht zulässig. Soweit mehrere Unternehmen im Rahmen der Vergabe miteinander kooperieren (z.B. über ein gemeinsames Tochterunternehmen, als Nachunternehmer oder im Rahmen einer Bergewergemeinschaft), behält sich der Auftraggeber vor, Nachweise dafür zu fordern, dass die Kooperation als Ganzes sowie die Teilnahme der einzelnen Unternehmen an der Kooperation zulässig ist, insbesondere keine unzulässige wettbewerbsbeschränkende Abrede getroffen wurde. Für jeden Teilnehmer der Kooperation wäre dann zu begründen, inwieweit sein Entschluss zur Teilnahme an der Kooperation eine im Rahmen von zweckmäßigen und kaufmännisch vernünftigen Handelns liegende Entscheidung ist, z.B. weil der jeweilige Teilnehmer zur Zeit der Bildung der Kooperation überhaupt nicht oder jedenfalls zu dieser Zeit nicht über die erforderliche Kapazität zur Durchführung des hier ausgeschriebenen Auftrages verfügt oder aus anderen Gründen erst die Kooperation den jeweiligen Teilnehmer in die Lage versetzt, ein erfolversprechendes Angebot abzugeben. 2. Die Bildung von Bergewergemeinschaften ist

bis zur Abgabe des Teilnahmeantrages möglich. Die Angaben zur Zusammensetzung der Bewerbergemeinschaft sind grundsätzlich bindend. Ein Austausch einzelner Mitglieder der Bewerbergemeinschaft vor Auftragsvergabe bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Die Abgabe von Angeboten durch Bewerbergemeinschaften ist nur bei gesamtschuldnerischer Haftung mit bevollmächtigtem Vertreter möglich. Hierzu ist eine von allen Mitgliedern unterschriebene Vollmacht mittels einer Bewerbergemeinschaftserklärung vorzulegen. Außerdem haben sämtliche Mitglieder der Bewerbergemeinschaft namentlich mit Anschrift einen bevollmächtigten Vertreter für das Vergabeverfahren sowie den Abschluss und die Durchführung des Vertrages zu bezeichnen. Der Auftraggeber behält sich ausdrücklich vor, diese Angaben nachzufordern. Bei der Eignungsprüfung wird die Bewerbergemeinschaft als Ganzes beurteilt. 3. Der Auftraggeber wird den Vorgaben in § 12a EU VOB/A dadurch nachkommen, dass er in dieser Bekanntmachung die wesentlichen Eckpunkte und Besonderheiten der zu erbringenden Leistung skizziert sowie auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website ausgewählte Informationen zu dem Projekt zur Verfügung stellt. Da der Auftraggeber wegen nicht abschließend beschreibbarer Leistung ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchführt, erfüllt dies die Anforderungen des § 12a EU VOB/A. Ziel des Verhandlungsverfahrens ist, die konkreten Anforderungen an die Leistung mit den Bietern gemeinsam im Rahmen eines dynamischen Prozesses zu konkretisieren. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen deshalb zahlreiche Unterlagen noch nicht fest. 4. Der Auftraggeber wird die von dem Bewerber übermittelten Informationen vertraulich behandeln und die anwendbaren Vorschriften zum Datenschutzrecht beachten. Dies gilt insbesondere für personenbezogene Informationen, die im Zusammenhang mit der Angabe von Referenzen an den Auftraggeber weitergegeben werden. 5. Verfahrensablauf: Anhand der im Teilnahmewettbewerb eingereichten Unterlagen und den dort festgelegten Auswahlkriterien wählt der Auftraggeber die aus seiner Sicht geeigneten Bewerber aus und fordert diese zur Abgabe eines ersten, unverbindlichen indikativen Angebotes auf. Gegenstand der Angebotsaufforderung ist neben der technischen Leistungsbeschreibung ein erster ausformulierter Entwurf des mit dem obsiegenden Bieter zu schließenden Vertrages. Die Bieter haben die Möglichkeit, die Vergabeunterlagen durch die Angabe von Optimierungsvorschlägen mitzugestalten. Im Anschluss an die Prüfung der indikativen Angebote führt der Auftraggeber Verhandlungsgespräche mit den ausgewählten Bietern durch. Ziel ist es, die Anforderungen an die Generalunternehmerleistungen sowie den zu schließenden Vertrag mit allen Bietern zu verhandeln, so dass am Ende vergleichbare Angebote zu erwarten sind. Nach Abschluss der Verhandlungsgespräche übersendet der Auftraggeber den Bietern die abschließenden Vergabeunterlagen. Auf dieser Grundlage fordert er die Bieter zur Abgabe letztverbindlicher Angebote auf. Den Bietern wird im Vorfeld mitgeteilt, welche Vorgaben zu beachten sind. Der Auftraggeber prüft und bewertet die letztverbindlichen Angebote nach Maßgabe der mitgeteilten Zuschlagskriterien. 6. Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der indikativen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben. 7. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke für ihre nach der Bekanntmachung erforderlichen Eigenerklärungen verwenden. Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch. Der Auftraggeber wird zur Auswahl der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften in 3 Stufen vorgehen: 1) Formelle Prüfung des Teilnahmeantrags, 2) Überprüfung der Eignung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft anhand der in der Bekanntmachung genannten Eignungsanforderungen, 3) Auswahl der Bewerber, die die Eignungskriterien am besten erfüllen: Der Auftraggeber wird zur Abgabe eines Angebotes die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften auffordern, die die Eignungsanforderungen am besten erfüllen

(Ranking). Er behält sich vor, nur die 3 besten Bewerber aufzufordern, auch wenn mehr Bewerber die Eignungsanforderungen erfüllen. Bei Ermittlung des Rankings wird der Auftraggeber wie folgt vorgehen: Bei Ermittlung des Rankings wird der Auftraggeber insbesondere die von den Bewerbern genannten Referenzen und deren Vergleichbarkeit mit dem vorliegenden Beschaffungsvorhaben berücksichtigen. Maßgeblich sind die unter Ziffer 5.1.9 genannten Angaben und Nachweise. Die Bewertung erfolgt in einem relativen Vergleich der Bewerber miteinander. Hierbei handelt es sich um Auswahl-, nicht um Zuschlagskriterien. Bewerber werden gebeten, Rückfragen zum Teilnahmeantrag ausschließlich über die in Ziffer 5.1.11 genannte Website einzureichen. Der Auftraggeber wird alle Fragen und Antworten auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website anonymisiert zur Verfügung stellen. Bewerbungen für Teilleistungen sind nicht möglich. Fragen können bis 7 Kalendertage vor Ablauf der Teilnahmefrist gestellt werden.

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

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

#### **5.1.9. Eignungskriterien**

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Unterlagen vorlegen (bei Bewerbungsgemeinschaften von jedem Mitglied): a) Formlose Eigenerklärung, aus der hervorgeht, - dass keine Ausschlussgründe im Sinne des § 6e EU VOB/A vorliegen bzw. erfolgreiche Selbstreinigungmaßnahmen im Sinne des § 6f EU VOB/A durchgeführt worden sind (Formblatt "Eigenerklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen"); - dass der Bewerber in das einschlägige Berufsregister (Handelsregister oder Handwerksrolle) oder ein vergleichbares Register (Standeskammern et cetera.) des Herkunftslandes eingetragen ist sowie für seine Berufshaftpflichtversicherung, seine Krankenkasse(n) und seiner Berufsgenossenschaft rückstandslos Beiträge entrichtet hat sowie seinen steuerlichen Verpflichtungen nachgekommen ist (Formblatt "Eigenerklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen"). b) Eigenerklärung Russland-Sanktionen nach Artikel 5 k Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Artikel 1 Ziffer 20 der Verordnung (EU) 2023/2878 des Rates vom 18. Dezember 2023 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage der Ukraine destabilisieren (Formblatt "Eigenerklärung Russland-Sanktionen"). Bewerber sollten, die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch.

Kriterium: Anteil der Unterauftragsvergabe

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Unterlagen vorlegen (bei Bewerbungsgemeinschaften von jedem Mitglied): a) Bewerbungsgemeinschaften sollen zusätzlich eine Erklärung abgeben, aus der hervorgeht, dass kein Verstoß gegen Kartellrecht vorliegt, und dass keine unzulässigen wettbewerbsbeschränkenden Absprachen getroffen wurden (Formblatt "Bewerbungsgemeinschaftserklärung"). Bewerber sollten, die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch.

Kriterium: Allgemeiner Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber folgende Unterlagen vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied): Formlose Eigenerklärung mit folgenden Angaben: a) Gesamtumsätze der letzten 3 Geschäftsjahre (Formblatt "Gesamtumsätze"); daraus muss sich ergeben, dass der Bewerber in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren (2022, 2023, 2024) jeweils einen durchschnittlichen Jahresumsatz von mindestens 50 Mio. EUR erwirtschaftet hat. Hierbei handelt es sich um eine Mindestbedingung. Bewerbergemeinschaften werden hier als Ganzes betrachtet. Liegen Gesamtumsätze für das Jahr 2024 noch nicht vor, sind die Gesamtumsätze des Jahres 2021 anzugeben. Für den Fall, dass ein Bewerber einzelne Unternehmen als Nachunternehmer einsetzen möchte, wird auf die Möglichkeit der Eignungsleihe und die in § 6d EU VOB/A genannten Voraussetzungen hingewiesen. Wenn und soweit sich der Bieter auf die Eignung des Nachunternehmers beruft, ist mit dem Teilnahmeantrag insbesondere eine Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers einzureichen, dass dieser seine Ressourcen und Kapazitäten dem Bieter im Auftragsfall zur Verfügung stellt. Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Bewerbergemeinschaften werden bei der Eignungsprüfung als Ganzes betrachtet.

**Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung**

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Unterlagen vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied): Formlose Eigenerklärung mit folgenden Angaben: a) Bestätigung, dass der Bewerber eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 5 Millionen EUR pro Schadensfall, 2-fach maximiert, unterhält oder im Falle der Auftragserteilung abschließen wird. Der Auftraggeber behält sich vor, alternativ eine Bau-Kombi-Versicherung abzuschließen. Für den Fall, dass ein Bewerber einzelne Unternehmen als Nachunternehmer einsetzen möchte, wird auf die Möglichkeit der Eignungsleihe und die in § 6d EU VOB/A genannten Voraussetzungen hingewiesen. Wenn und soweit sich der Bieter auf die Eignung des Nachunternehmers beruft, ist mit dem Teilnahmeantrag insbesondere eine Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers einzureichen, dass dieser seine Ressourcen und Kapazitäten dem Bieter im Auftragsfall zur Verfügung stellt. Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Bewerbergemeinschaften werden bei der Eignungsprüfung als Ganzes betrachtet.

**Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten**

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber folgende Unterlagen vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied): a) Detaillierte Darstellung von maximal 5 Referenzen der vom Bewerber erbrachten Leistungen (Referenzprojekte), möglichst unter Angabe des genauen Auftrags, der Auftragssumme, des Auftraggebers, der Leistungsart und der Leistungszeiträume der Referenzen in den letzten 6 Jahren (2019-2024), die mit den hier zu erbringenden Leistungen vergleichbar sind (Formblatt "Referenz"). Vergleichbar sind Schulen sowie Einrichtungen, wie z. B. Jugendfreizeiteinrichtungen, Wohngebäude mit mind. 20 WE, mind. 3-zügige Kitas und Bildungseinrichtungen und Verwaltungsgebäude. Maßgeblich für den Zeitpunkt ist die Abnahme. Der Auftraggeber wird insbesondere die 3 aus seiner Sicht am besten geeigneten Referenzen berücksichtigen. In Summe sollen die Referenzprojekte den folgenden Kriterien genügen: - Es sollen mindestens 3 Referenzprojekte benannt werden; - mindestens zwei

Referenzprojekte sollen den Neubau einer Schule beinhalten; - mindestens ein Projekt muss für eine Inhouse-Gesellschaft der öffentlichen Hand getätigt worden sein - bei einem Projekt sollte das Bauvolumen mindestens 30 Mio. EUR netto (KG 200-600) betragen - mindestens ein Projekt soll in der Rolle des Generalunternehmers ausgeführt worden sein. Sofern erforderlich, um einen ausreichenden Wettbewerb sicherzustellen, wird der Auftraggeber auch einschlägige Bauleistungen berücksichtigen, die mehr als 6 Jahre zurückliegen. b) Darstellung der Fachkunde und Erfahrung des mit der Projektleitung eingesetzten Mitarbeiters. Zum Nachweis sollten die unter a) genannten Referenzen dem Projektleiter unter Nennung seiner Funktion/Stellung/Tätigkeit im jeweiligen Projekt zugeordnet werden. c) Nachweis über Kenntnisse des Projektteams im Zusammenhang mit der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch. Für den Fall, dass ein Bewerber einzelne Unternehmen als Nachunternehmer einsetzen möchte, wird auf die Möglichkeit der Eignungsleihe und die in § 6d EU VOB/A genannten Voraussetzungen hingewiesen. Wenn und soweit sich der Bewerber auf die Eignung des Nachunternehmers beruft, sind mit dem Teilnahmeantrag insbesondere eine Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers, dass dieser seine Ressourcen und Kapazitäten dem Bewerber im Auftragsfall zur Verfügung stellt, sowie die erforderlichen Referenzen und/oder Nachweise des Nachunternehmers einzureichen. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Bewerbungsgemeinschaften werden bei der Eignungsprüfung als Ganzes betrachtet. Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben.

**Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:**

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

**5.1.10. Zuschlagskriterien**

**Kriterium:**

Art: Preis

Bezeichnung: Preis

Beschreibung: Preis - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung). Details werden nach dem Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 70

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Terminplan und Konzept Bauausführung

Beschreibung: Terminplan mitsamt Inbetriebnahme-Datum und Konzept zur Bauausführung - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung). Details werden nach dem Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Bauleistungskonzept

Beschreibung: Bauleistungskonzept - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung). Details werden nach dem Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept umwelt- und stadtverträgliches Bauen und DGNB + QNG

Beschreibung: Konzept umwelt- und stadtverträgliches Bauen und durchgängige Anwendung von DGNB - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung). Details werden nach dem Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept durchgängiger Einsatz von BIM

Beschreibung: Konzept durchgängiger Einsatz von BIM - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung). Details werden nach dem Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Erreichbarkeit der Entscheidungsträger

Beschreibung: Erreichbarkeit der Entscheidungsträger - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung). Details werden nach dem Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 5

#### **5.1.11. Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 19/05/2025 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y2R5NH6/documents>

**Ad-hoc-Kommunikationskanal:**

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y2R5NH6>

#### **5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe**

**Bedingungen für die Einreichung:**

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y2R5NH6>

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: 26/05/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

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

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

Zusätzliche Informationen: Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch.

**Auftragsbedingungen:**

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein  
Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Die Auftragsbedingungen ergeben sich aus den Vergabeunterlagen.  
Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich  
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 Rheinland mit Sitz bei der Bezirksregierung Köln

Informationen über die Überprüfungsfristen: Das Verfahren für Verstöße gegen diese Vergabe richtet sich nach den Vorschriften der §§ 160 ff. des Gesetzes gegen

Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 160 ff. GWB verwiesen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass der Nachprüfungsantrag gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist. Vergabeverstöße sind nach § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB vor Einreichen des Nachprüfungsantrags innerhalb von 10 Kalendertagen, nachdem der Bieter den Verstoß erkannt hat, beim Auftraggeber zu rügen. Vergabeverstöße, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind darüber hinaus gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der Teilnahmefrist nach Ziffer 5.1.12 bei dem Auftraggeber zu rügen.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH

## **8. Organisationen**

---

### **8.1. ORG-0001**

Offizielle Bezeichnung: Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH

Registrierungsnummer: DE255740804

Postanschrift: Henkelstraße 164

Stadt: Düsseldorf

Postleitzahl: 40589

Land, Gliederung (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Fatma Lamiri

E-Mail: [lamiri@ipm.nrw](mailto:lamiri@ipm.nrw)

Telefon: +49 211-74836439

Fax: +49 211-74836101

Internetadresse: <https://ipm.nrw/>

**Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

#### 8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Rheinland mit Sitz bei der Bezirksregierung Köln

Registrierungsnummer: DE 812110859

Postanschrift: Zeughausstraße 2-10

Stadt: Köln

Postleitzahl: 50667

Land, Gliederung (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Geschäftsstelle Vergabekammer Rheinland

E-Mail: [ykrheinland@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:ykrheinland@bezreg-koeln.nrw.de)

Telefon: +49 221147-3045

Fax: +49 221147-2889

Internetadresse: <https://www.bezreg-koeln.nrw.de/themen/wirtschaft-und-kultur/vergabekammer-rheinland>

**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

## Informationen zur Bekanntmachung

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 8274f201-d563-4121-a7dd-d05baf490122 - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 25/04/2025 15:30:36 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 277352-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 83/2025

Datum der Veröffentlichung: 29/04/2025