

## 623447-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Bauarbeiten für Schulgebäude – Totalübernehmerleistungen für den Neubau einer 5-zügigen Grundschule am Wildenbruchplatz in 45888 Gelsenkirchen.

OJ S 183/2025 24/09/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung  
Bauleistungen

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Gelsenkirchener Entwicklungsgesellschaft mbH

E-Mail: [GEGmbH@heuking.de](mailto:GEGmbH@heuking.de)

Rechtsform des Erwerbers: Von einer regionalen Gebietskörperschaft kontrolliertes öffentliches Unternehmen

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: Totalübernehmerleistungen für den Neubau einer 5-zügigen Grundschule am Wildenbruchplatz in 45888 Gelsenkirchen.

Beschreibung: Der Auftraggeber beabsichtigt, Totalübernehmerleistungen für den Neubau der 5-zügigen Grundschule am Wildenbruchplatz einschließlich aller erforderlichen Frei- und Außenanlagen zu vergeben. Die Fertigstellung der Grundschule am Wildenbruchplatz ist nach dem derzeitigen Zeitplan zum Beginn des Schuljahres 2028/2029 zwingend erforderlich. Derzeit liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Gegenstand des zu vergebenden Auftrags sind alle erforderlichen Objekt- und Fachplanungsleistungen sowie Bauleistungen zur schlüsselfertigen Errichtung der Grundschule. Die Bieter sollen bereits im Vergabeverfahren Vorschläge zur Realisierung des Bauvorhabens in Form einer Konzeptstudie einreichen. Den Bieter wird im Vorfeld mitgeteilt, welche Vorgaben dabei zu beachten sind. Die Konzeptstudie betrifft Leistungen der Objekt-, der Tragwerks- und der Freianlagenplanung sowie Leistungen für Energie- und Brandschutzkonzepte. Auf Grundlage der Konzeptstudie soll (a) der Auftraggeber ein architektonisches Konzept beauftragen können und (b) die Bieter ein Pauschalpreisangebot für die Realisierung des Bauvorhabens kalkulieren können. Den Bieter steht es frei, ob sie sich die bisherige Planung zu eigen machen und diese optimieren oder einen eigenen Vorschlag einbringen. Für die Grundschule am Wildenbruchplatz liegt ein Raumprogramm vor. Das Raumprogramm der Grundschule am Wildenbruchplatz wurde mit dem Musterprogramm des Deutschen Städtetages abgeglichen und in Zusammenarbeit mit dem Referat 40 - Bildung der Stadt Gelsenkirchen entwickelt, so dass alle pädagogischen und funktionalen Anforderungen erfüllt werden. Es umfasst alle notwendigen Räume für eine Grundschule und weist erforderliche Flächen zur Umsetzung gängiger pädagogischer Konzepte aus. Die wichtigsten Raumkategorien umfassen: - 20 Klassenräume, die jeweils um offene Lernbereiche und Differenzierungsräume ergänzt werden (Cluster) - Gemeinschaftsbereiche wie eine Mensa, eine Bibliothek und eine Aula - Räume für die offene Ganztagsbetreuung (OGS) und ein Familienzentrum - Funktionsräume wie Lehrerzimmer, Inklusionsflächen, Verwaltungsräume, Hausmeisterräume und einen Sanitätsraum. Eine außenliegende Bewegungs- und Gartenfläche sollte auf dem höchsten begehbaren Geschoss berücksichtigt werden, direkt und barrierefrei zugänglich sein. Weiterhin sind

Erschließungsflächen und Nebenräume kein Teil dieses Raumprogramms und in der späteren Planung vom Auftragnehmer zu berücksichtigen. WC-Anlagen: In erforderlicher Anzahl für Lehrer, Damen, Herren und barrierefrei Schüler, Jungen, Mädchen und barrierefrei Schüler, Jungen, Mädchen von außen über den Schulhof zugänglich Damen und Herren für Mitarbeiter des Schulbetriebs. Technikflächen: Technik- und PV-Flächen sind nach Erfordernis, TGA- und Sicherheitskonzepten (wie SAA, BMA, HAR, SiBe, Elektro, Server, min. je 1x UV/EDV pro Geschoss etc.) zu berücksichtigen. Klassenräume: Da es sich um eine fünfzügige Grundschule handelt, sind 5 Klassenräume pro Jahrgangsstufe vorzusehen. Auch sind je Cluster Mehrzweckflächen, min. 2 Differenzierungsräume und Gruppenarbeits- wie OGS-Flächen zu berücksichtigen. Lagerflächen / Gebäudemanagement: Lagerflächen für Stühle, Mobiliar, Außengeräte und sonstiges. Lager allgemein, je 1x Putzmittel pro Geschoss, Restwertstoffe (je nach Küchenkonzept auch Nassmüll). Verwaltungsflächen: Schulleitung, Stellvertretende Schulleitung, Sekretariat, Besprechungsmöglichkeiten, Kopierer, Lehrerzimmer, Teeküche, Sanitätsraum, Sonderpädagogik, OGS-Verwaltung, Aktenlager /Archiv, je 1x Lehrmittelraum pro Geschoss. Foyer / Mensa / Küche: Foyer, Mensa, Aufwärmküche (weiß-Bereich), Spülküche (schwarz-Bereich), Lagerflächen Küche, Aufenthaltsraum Küchenmitarbeitende, Büro Koch. Sonstiges: Familienzentrum, Bibliothek, Hausmeister, Werkstatt. Außenraum: Spielflächen mit Spielgeräten Schulhof, Lagerflächen für Spielgeräte (von außen zugänglich), Lagerflächen für Gartengeräte. Dachflächen: Schulgarten und grünes Klassenzimmer, Spiel- und Sportflächen mit Spiel- und Sportgeräten, Lagerflächen für Spiel- und Sportgeräte (optional, von außen zugänglich), Lagerflächen für Gartengeräte (optional). Bei der Planung ist Building Information Modeling (BIM) anzuwenden. Weitere Einzelheiten dazu teilt der Auftraggeber nach Ende des Teilnahmewettbewerbs mit.

Kennung des Verfahrens: 94053363-53d4-431b-83b3-dbe324a81daa

Interne Kennung: GE\_WIL\_TÜ

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): 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen, 71320000 Planungsleistungen im Bauwesen, 45210000 Bauleistungen im Hochbau

### **2.1.2. Erfüllungsort**

Stadt: Gelsenkirchen, Wildenbruchplatz

Land, Gliederung (NUTS): Gelsenkirchen, Kreisfreie Stadt (DEA32)

Land: Deutschland

### **2.1.4. Allgemeine Informationen**

Zusätzliche Informationen: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YVC52ED# Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern: Der Auftraggeber wird zur Auswahl der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften in 3 Stufen vorgehen: 1) Formelle Prüfung des Teilnahmeantrags, 2) Materielle Prüfung 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: Der Auftraggeber bewertet die technische und berufliche Leistungsfähigkeit (Fachkunde) der Bewerber. Maßgeblich sind die unter Ziffer 5.1.9 (Technische und berufliche Leistungsfähigkeit) genannten Angaben und Nachweise. Die Bewertung erfolgt in einem relativen Vergleich der Bewerber miteinander. Dabei gilt: Je mehr und besser mit dem Auftragsgegenstand vergleichbare Referenzen vorliegen, desto mehr Punkte erhält der Bewerber. Die Vergleichbarkeit richtet sich nach den in Ziffer 5.1.9 (Technische und berufliche Leistungsfähigkeit) genannten Merkmalen/Besonderheiten. Von Vorteil ist dabei, wenn eine Referenz möglichst viele der genannten Merkmale/Besonderheiten umfasst. 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.

**Rechtsgrundlage:**

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a-eu -

**2.1.6. Ausschlussgründe**

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

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: Totalübernehmerleistungen für den Neubau einer 5-zügigen Grundschule am Wildenbruchplatz in 45888 Gelsenkirchen.

Beschreibung: Damit Gelsenkirchen weiterhin eine sehr gute Schulbildung und kommunale Infrastruktur bieten kann, wird mit der Gelsenkirchener Entwicklungsgesellschaft mbH (GE mbH) nun ein besonderer Fokus auf die Planung, Errichtung, Erweiterung und Sanierung von Bildungsbauten und dem gesamten kommunalen Hochbau gelegt. Sie wurde 2024 als 100%-ige Tochter im Konzern Stadt gegründet. Als interne Dienstleisterin der Stadt baut die GE mbH für das städtische Eigentum und auf entwickelten Flächen der Kommune. Die GE mbH steigt ab den ersten Machbarkeitsstudien in den Prozess ein, liefert Konzeptions- und Planungsleistungen, lässt ihre Vorhaben durch den Bauausschuss freigeben und trägt dann Sorge für die Realisierung. Der Auftraggeber beabsichtigt, Totalübernehmerleistungen für den Neubau einer 5-zügigen Grundschule am Wildenbruchplatz in 45888 Gelsenkirchen zu vergeben. Die Fertigstellung der Grundschule am Wildenbruchplatz ist nach dem derzeitigen Zeitplan zum Beginn des Schuljahres 2028/2029 zwingend erforderlich. Der Auftragnehmer muss die Grundschule so konzipieren, dass sie den Bau-/Qualitäts- und Ausstattungsstandards der Stadt Gelsenkirchen und der Leitlinie für energetische Standards und Planungsvorgaben für den klimagerechten Neubau und die Sanierung städtischer Liegenschaften der Stadt Gelsenkirchen erfüllt. Derzeit liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Gegenstand des zu vergebenden Auftrags sind alle erforderlichen Objekt- und Fachplanungsleistungen sowie Bauleistungen zur schlüsselfertigen Errichtung der Grundschule. Die Bieter sollen bereits im Vergabeverfahren Vorschläge zur Realisierung des Bauvorhabens in Form einer Konzeptstudie einreichen. Den Bietern wird im Vorfeld mitgeteilt, welche Vorgaben dabei zu beachten sind. Die Konzeptstudie betrifft Leistungen der Objekt-, der Tragwerks- und der Freianlagenplanung sowie Leistungen für Energie- und Brandschutzkonzepte. Auf Grundlage der Konzeptstudie soll (a) der Auftraggeber ein architektonisches Konzept beauftragen können und (b) die Bieter ein Pauschalpreisangebot für die Realisierung des Bauvorhabens kalkulieren können. Den Bietern steht es frei, ob sie sich die bisherige Planung zu eigen machen und diese optimieren oder einen eigenen Vorschlag einbringen. Der Totalübernehmervertrag sieht eine stufenweise Beauftragung des Auftragnehmers vor. Die Stufe 1 soll alle Leistungen zur Erlangung einer Baugenehmigung umfassen, die Stufe 2 alle weiteren Leistungen zur schlüsselfertigen Errichtung (ab LPH 5 HOAI sowie den Bau). Die Leistungen werden zu einem Pauschalpreis vergeben. Bei der Planung ist Building Information Modeling (BIM) anzuwenden. Weitere Einzelheiten dazu teilt der Auftraggeber nach Ende des Teilnahmewettbewerbs mit. Der Auftraggeber gewährt keine Entschädigung für die Teilnahme

an dem Verfahren sowie die Erstellung von Konzeptstudien und Angeboten. Der Auftraggeber legt besonderen Wert auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, sowohl mit den Bietern im Verfahren als auch mit dem späteren Auftragnehmer. Im Verfahren gibt der Auftraggeber den Bietern deswegen die Möglichkeit, das Verfahren durch Optimierungsvorschläge zum Vertragsentwurf sowie den weiteren Vergabeunterlagen aktiv mitzugestalten. In diesem Zusammenhang sollen die Bieter insbesondere auch die Schnittstellen und die bauseitigen Vorleistungen bereits im Vergabeverfahren herausstellen und notwendige bauseitige Vorleistungen mitentwickeln. Der Auftraggeber wird die Optimierungsvorschläge und insbesondere den zu schließenden Vertrag mit den Bietern ausführlich verhandeln. Ausdrückliches Ziel ist es eine für beide Seiten angemessene und insgesamt ausgewogene Risikoverteilung zu erreichen. Ferner legt der AG großen Wert auf ein zügiges Vergabeverfahren und eine schnelle Ausführung der Planungs- und Bauleistungen.  
Interne Kennung: GE\_WIL\_TÜ

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45214200 Bauarbeiten für Schulgebäude

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen, 71320000 Planungsleistungen im Bauwesen, 45210000 Bauleistungen im Hochbau

##### **Optionen:**

Beschreibung der Optionen: Es sind auch Wartungsleistungen anzubieten. Der Auftraggeber darf die Wartungsleistungen bis zur Abnahme der Leistungen beauftragen. Art und Umfang der Beauftragung von Wartungsleistungen sind Gegenstand der Verhandlungen. Der Auftraggeber behält sich vor, die Wartungsleistungen nicht oder lediglich teilweise zu beauftragen.

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Stadt: Gelsenkirchen, Wildenbruchplatz

Land, Gliederung (NUTS): Gelsenkirchen, Kreisfreie Stadt (DEA32)

Land: Deutschland

#### **5.1.3. Geschätzte Dauer**

Andere Laufzeit: Unbekannt

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

##### **Vorbehaltene Teilnahme:**

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

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. 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. 2. Ausreichend ist die Abgabe des Teilnahmeantrages in Textform (§ 126b BGB) über das in Ziffer 5.1.11. genannte Vergabeportal. Nähere Informationen stehen auf der Startseite des in Ziffer 5.1.11. genannten Vergabeportals zur Verfügung. Zur Formwahrung muss die Teilnahmeerklärung die Firma des Bewerbers/ des bevollmächtigten Bewerbergemeinschaftsmitglieds ausweisen. Eine Unterschrift oder Signatur ist nicht erforderlich. Bewerber werden gebeten, im

Teilnahmeantrag einen Ansprechpartner mit Namen, Adresse, E-Mail, Telefon- und Faxnummer zu benennen. Die gesamte Kommunikation zwischen Auftraggeber und Bewerbern findet ausschließlich über das in Ziffer 5.1.11. genannte Vergabeportal statt. Der Auftraggeber wird alle Fragen und Antworten auf dem in Ziffer 5.1.11. genannten Vergabeportal anonymisiert zur Verfügung stellen.

3. Mehrfachbewerbungen, als Einzelbewerber sowie als Mitglied einer/ mehrerer Bewerbergemeinschaften (BG) sind nicht zulässig. Soweit mehrere Unternehmen im Rahmen der Vergabe miteinander kooperieren (z. B. über ein gemeinsames Tochterunternehmen, als Nachunternehmer oder im Rahmen einer BG), 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.

4. Die Bildung von BG ist bis zur Abgabe des Teilnahmeantrages möglich. Die Angaben zur Zusammensetzung der BG sind grundsätzlich bindend. Ein Austausch einzelner Mitglieder der BG vor Auftragsvergabe bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Die Abgabe von Angeboten durch BG 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 BG 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 BG als Ganzes beurteilt.

5. 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.

6. 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 von Erstangeboten auf. Gegenstand der Angebotsaufforderung ist neben der Leistungsbeschreibung der ausformulierte, mit dem obsiegenden Bieter zu schließende Totalübernehmervertrag. Die Bieter haben die Möglichkeit, die Vergabeunterlagen durch die Angabe von Optimierungsvorschlägen mitzugestalten. Im Anschluss an die Prüfung der Erstangebote führt der Auftraggeber Verhandlungsgespräche mit den ausgewählten Bietern durch. Ziel ist es, die Anforderungen an die Totalübernehmerleistungen 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. Da der Auftraggeber u. a. auch die architektonische Gestaltung bewertet, haben die Bieter - wie bereits im Rahmen der Erstangebote - mit ihren letztverbindlichen Angeboten eine Konzeptstudie einzureichen. Den Bietern wird im Vorfeld mitgeteilt, welche Vorgaben zu beachten sind. Nach Angebotsabgabe werden Angebotspräsentationen stattfinden. Der Auftraggeber prüft und bewertet die letztverbindlichen Angebote nach Maßgabe der mitgeteilten Zuschlagskriterien.

7. Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der Erstangebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben.

8. 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. 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. 9. Der Auftraggeber weist darauf hin, dass bereits im Vorfeld ein Unternehmen mit der Erstellung der bisherigen Machbarkeitsstudie vorbefasst war. Die Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die weitere Planung sowie die Bauleistung. Die Machbarkeitsstudie wird allen ausgewählten Bietern in der Angebotsphase über die in Ziffer 5.1.11 genannte Website zur Verfügung gestellt. Hierdurch stellt der Auftraggeber sicher, dass der Wettbewerb durch eine etwaige Teilnahme dieses vermeintlich vorbefassten Unternehmens nicht verzerrt wird. 10. Wenn und soweit sich der Bewerber auf die Eignung des Nachunternehmers beruft, ist 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 einzureichen.

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

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

#### **5.1.9. Eignungskriterien**

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in das Handelsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Unterlagen vorlegen (bei BG von jedem Mitglied): a) Formlose Eigenerklärung, aus der hervorgeht, - dass keine Ausschlussgründe im Sinne des § 6e EU VOB/A vorliegen bzw. erfolgreiche Selbstreinigungsmaßnahmen im Sinne des § 6f EU VOB/A durchgeführt worden sind; - 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. b) Eigenerklärung Russland-Sanktionen (nach Artikel 5 k) Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833 /2014 in der Fassung des Artikel 1 Ziffer 25 der Verordnung (EU) 2025/395 des Rates vom 24. Februar 2025 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage der Ukraine destabilisieren. c) Bewerbungsgemeinschaften sollen zusätzlich eine Erklärung abgeben, aus der hervorgeht, dass kein Verstoß gegen das Kartellrecht vorliegt, und dass keine unzulässigen wettbewerbsbeschränkenden Absprachen getroffen wurden.

Kriterium: Anteil der Unterauftragsvergabe

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber (bei BG von jedem Mitglied) eine Eigenerklärung vorlegen, in der der Bewerber erklärt, ob und wie (Nachunternehmer /Zusammenschluss als BG) er im Auftragsfall mit anderen Unternehmen kooperieren will und welches Unternehmen welche Leistungs- und/oder Teilleistungsbereiche im Auftragsfall erbringen wird. 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 Bewerber im Auftragsfall zur Verfügung stellt. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Der Auftraggeber

behält sich vor, Unterlagen im Rahmen des § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

Kriterium: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber (bei BG von jedem Mitglied) eine Eigenerklärung über die Umsätze mit Leistungen, die mit dem vorliegenden Auftragsgegenstand vergleichbar sind (schlüsselfertige Errichtung von Schulen sowie vergleichbaren (Bildungs-)Einrichtungen als Total-/Generalübernehmer, Total-/Generalunternehmer und privater ÖPP-Partner (Bau inkl. Planung)), jeweils der letzten bis zu 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre vorlegen. Dabei sind die Umsätze wie folgt zu untergliedern: (1) Umsätze mit Objektplanung Gebäude: Daraus sollte sich ergeben, dass der Bewerber in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren (2022, 2023, 2024) jeweils einen durchschnittlichen Jahresumsatz mit der Objektplanung Gebäude von mindestens 1,75 Mio. EUR erwirtschaftet hat. (2) Umsätze mit Fachplanung Technische Ausrüstung: Daraus sollte sich ergeben, dass der Bewerber in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren (2022, 2023, 2024) jeweils einen durchschnittlichen Jahresumsatz mit der Fachplanung Technische Ausrüstung von mindestens 750.000,00 EUR erwirtschaftet hat. Bewerbergemeinschaften werden hier als Ganzes betrachtet. 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, dass dieser seine Ressourcen und Kapazitäten dem Bewerber im Auftragsfall zur Verfügung stellt, sowie die erforderlichen Referenzen und/oder Nachweise einzureichen. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Der Auftraggeber behält sich vor, Unterlagen im Rahmen des § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber (bei BG von jedem Mitglied) eine Eigenerklärung vorlegen, aus der hervorgeht, dass der Bewerber eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 5 Mio. EUR pro Schadensfall für Sach-, Personen- und Vermögensschäden, 3-fach maximiert, unterhält oder im Falle der Auftragserteilung abschließen wird. Der Auftraggeber behält sich vor, alternativ eine BauKombi-Versicherung abzuschließen. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. 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, dass dieser seine Ressourcen und Kapazitäten dem Bewerber im Auftragsfall zur Verfügung stellt, sowie die erforderlichen Referenzen und/oder Nachweise einzureichen. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Der Auftraggeber behält sich vor, Unterlagen im Rahmen des § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Unterlagen vorlegen (bei BG von mindestens einem Mitglied). Um formale Fehler zu vermeiden, wird die Nutzung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Formblätter

empfohlen: a) Bezüglich der Bauleistung (Bau möglichst inkl. Ausführungsplanung): Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber (bei BG von jedem Mitglied) die vom Bewerber seit September 2017 erbrachten Leistungen (Referenzprojekte) möglichst unter Angabe des genauen Auftrags, zum Jahr der Bauausführung (laufende Ausführung oder Fertigstellung), zur Art des Bauwerks (Nutzungsart), zu den konkret vom Bewerber erbrachten Leistungen, zur Größe des Bauwerks (BGF) sowie zum Bauvolumen (nur Bauleistungen in Euro netto; Baukosten Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276:2018), detailliert darstellen. Der Auftraggeber wird insbesondere die 3 aus seiner Sicht am besten geeigneten Referenzen berücksichtigen. In Summe sollten die Referenzprojekte den folgenden Kriterien genügen: - Bei drei Referenzprojekten sollte es sich um einen Neubau mit mindestens durchschnittlichen Anforderungen (Honorarzone III, IV oder V nach HOAI) handeln; bei denen das Bauvolumen (Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276:2018) mindestens 15 Mio. EUR netto beträgt und der Bewerber als Total-/Generalübernehmer, Total-/Generalunternehmer, privater ÖPP-Partner oder als Auftragnehmer im Schlüsselfertigbau (Bau möglichst inkl. Ausführungsplanung) tätig war. - Bei zwei der oben genannten Referenzprojekte sollte es sich um einen Neubau eines Holzhybridgebäudes handeln. - Bei einem der oben genannten Referenzprojekt sollte es sich um einen Neubau einer Schule oder vergleichbaren Bildungseinrichtung handeln. Bewerbergemeinschaften werden als Ganzes betrachtet. Bei den vorgenannten Kriterien handelt es sich um keine Muss-Kriterien. Der Auftraggeber wird die vorgenannten Kriterien gemäß Ziffer 2.1.4 im Rahmen des Rankings berücksichtigen. Es werden ausschließlich Projekte gewertet, bei denen die Leistungsphase 8 bereits abgeschlossen ist. b) Bezüglich der Objektplanung für Nichtwohngebäude: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber (bei BG von jedem Mitglied) die vom Bewerber seit September 2017 erbrachten Leistungen (Referenzprojekte) möglichst unter Angabe des genauen Auftrags, der Auftragssumme, des Auftraggebers, der Leistungsart und der Leistungszeiträume der Referenzen, die mit den hier zu erbringenden Leistungen vergleichbar sind, detailliert darstellen. Der Auftraggeber wird insbesondere die 3 aus seiner Sicht am besten geeigneten Referenzen berücksichtigen. In Summe sollten die Referenzprojekte den folgenden Kriterien genügen: - Bei drei Projekten sollte es sich um den Neubau von Nichtwohngebäuden mit mindestens durchschnittlichen Anforderungen (Honorarzone III, IV oder V nach HOAI) handeln; bei denen der Bewerber mindestens die Leistungsphasen 2 - 5 gemäß HOAI im Fachplanungsbereich Objektplanung Gebäude erbringt und das Bauvolumen (Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276:2018) mindestens 4,5 Mio. EUR netto beträgt. - Bei einem der oben genannten Projekte sollte das Bauvolumen (Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276:2018) mindestens 9,5 Mio. EUR netto betragen. Bewerbergemeinschaften werden als Ganzes betrachtet. Bei den vorgenannten Kriterien handelt es sich um keine Muss-Kriterien. Der Auftraggeber wird die vorgenannten Kriterien gemäß Ziffer 2.1.4 im Rahmen des Rankings berücksichtigen. Es werden ausschließlich Projekte gewertet, bei denen die Leistungsphase 4 bereits abgeschlossen ist. c) Bezüglich der Fachplanung Technischen Ausrüstung für Nichtwohngebäude Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber (bei BG von jedem Mitglied) die vom Bewerber seit September 2017 erbrachten Leistungen (Referenzprojekte) möglichst unter Angabe des genauen Auftrags, der Auftragssumme, des Auftraggebers, der Leistungsart und der Leistungszeiträume der Referenzen, die mit den hier zu erbringenden Leistungen vergleichbar sind, detailliert darstellen. Der Auftraggeber wird insbesondere die 3 aus seiner Sicht am besten geeigneten Referenzen berücksichtigen. In Summe sollten die Referenzprojekte den folgenden Kriterien genügen: - Bei drei Projekten sollte der Bewerber die Technische Gebäudeausrüstung von Nichtwohngebäuden geplant haben; bei denen der Bewerber mindestens die Leistungsphasen 2 - 5 gemäß HOAI im Fachplanungsbereich Technische Ausrüstung erbringt und das Bauvolumen (Kostengruppe 400 nach DIN 276:2018) mindestens 3 Mio. EUR netto beträgt. Bewerbergemeinschaften

werden als Ganzes betrachtet. Bei den vorgenannten Kriterien handelt es sich um keine Muss-Kriterien. Der Auftraggeber wird die vorgenannten Kriterien gemäß Ziffer 2.1.4 im Rahmen des Rankings berücksichtigen. Es werden ausschließlich Projekte gewertet, bei denen die Leistungsphase 4 bereits abgeschlossen ist. 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, dass dieser seine Ressourcen und Kapazitäten dem Bewerber im Auftragsfall zur Verfügung stellt, sowie die erforderlichen Referenzen und/oder Nachweise einzureichen. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Der Auftraggeber behält sich vor, Unterlagen im Rahmen des § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

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

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

**5.1.10. Zuschlagskriterien**

**Kriterium:**

Art: Preis

Bezeichnung: Preis

Beschreibung: Preis

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 55

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzeptstudie

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

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 35

**Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: Referenzen / Eignung des einzusetzenden Schlüsselpersonals

Beschreibung: Referenzen / Eignung des einzusetzenden Schlüsselpersonals - 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: Abwicklungskonzept

Beschreibung: Qualität des Abwicklungskonzepts - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung) Details werden nach 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

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YVC52ED/documents>

**Ad-hoc-Kommunikationskanal:**

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YVC52ED>

**5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe**

**Bedingungen für die Einreichung:**

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YVC52ED>

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: 23/10/2025 12:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

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

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

Zusätzliche Informationen: Der Auftraggeber behält sich vor, Unterlagen im Rahmen des § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

**Auftragsbedingungen:**

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Die Bedingungen für die Ausführung des Auftrags ergeben sich aus der Bekanntmachung und 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 Westfalen mit Sitz bei der Bezirksregierung Münster

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 gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der Teilnahmefrist nach Ziffer 5.1.12 bei den Auftraggebern zu rügen.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Gelsenkirchener Entwicklungsgesellschaft mbH

## 8. Organisationen

---

### 8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Gelsenkirchener Entwicklungsgesellschaft mbH

Registrierungsnummer: DE31959225779

Postanschrift: Ebertstraße 30

Stadt: Gelsenkirchen

Postleitzahl: 45879

Land, Gliederung (NUTS): Gelsenkirchen, Kreisfreie Stadt (DEA32)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Vergabestelle Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH

E-Mail: [GEGmbH@heuking.de](mailto:GEGmbH@heuking.de)

Telefon: 0211 - 600 55 333

**Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

### 8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Westfalen mit Sitz bei der Bezirksregierung Münster

Registrierungsnummer: 05515-03004-07

Postanschrift: Albrecht-Thaer-Straße 9

Stadt: Münster

Postleitzahl: 48147

Land, Gliederung (NUTS): Münster, Kreisfreie Stadt (DEA33)

Land: Deutschland

E-Mail: [vergabekammer@bezreg-muenster.nrw.de](mailto:vergabekammer@bezreg-muenster.nrw.de)

Telefon: 0251 411 1604

Fax: 0251 411 2165

**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: 5e443359-dca2-448d-bb78-a277e059a9d2 - 01  
Formulartyp: Wettbewerb  
Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung  
Unterart der Bekanntmachung: 16  
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 22/09/2025 15:14:31 (UTC+02:00)  
Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit  
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch  
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 623447-2025  
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 183/2025  
Datum der Veröffentlichung: 24/09/2025