

**„Spannungsverhältnis zwischen
Grundstücksverkauf und
ausschreibungspflichtiger Baukonzession“**

Norbert Wendt
Rechtsanwalt

RECHTSANWÄLTE
SCHULZ NOACK BÄRWINKEL
HAMBURG • ROSTOCK • SHANGHAI

Die Kanzlei

- Gegründet 1929
- Büros in Hamburg, Rostock und Shanghai
- Tätigkeitsschwerpunkte:
 - Bau und Immobilien
 - Corporate
 - Banking
 - China
 - IT/IP
 - Energy



Ihre Ansprechpartner:

Norbert Wendt
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Thomas Peters
Rechtsanwalt

August-Bebel-Str. 11
18055 Rostock
Tel. 0381-45 48 615
n.wendt@snb-hro.de
www.snb-law.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einschlägige Vorschriften**
- 2. Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand**
- 3. Aktuelle Entscheidungen**
- 4. Zweistufiges Vergabeverfahren der Baukonzession**
- 5. Arten der Vergabe**
- 6. Auswahlkriterien**
- 7. Bekanntmachung**

1. Einschlägige Vorschriften

- EU-Vergabekoordinierungsrichtlinie (VKR)
- Gesetz über Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)
- Allgemeine Bestimmungen über die Vergabe von Bauleistungen (VOB/A)
- Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV -)
- Verordnung (EG) Nr. 1564/2005 (Bekanntmachung)



EU-Vergabekoordinierungsrichtlinie (VKR)

Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31.03.2004

Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge



Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen

Vierter Teil. Vergabe öffentlicher Aufträge

§ 97 Grundsätze

(Transparenz, Gleichbehandlung, Eignung, wirtschaftlichstes Angebot)

§ 98 Öffentliche Auftraggeber

(Gebietskörperschaften, Verbände, jur. Personen des öff. und priv. Rechts)

§ 99 Öffentliche Aufträge

(entgeltliche Liefer-, Bau- und Dienstleistungsverträge)



Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen

§ 100 Anwendungsbereich

Schwellenwerte

Bereichsausnahmen

§ 101 Arten der Vergabe

Offenes Verfahren

Nichtoffenes Verfahren

Verhandlungsverfahren

Wettbewerblicher Dialog



§ 99 Abs. 3 GWB

Baufträge

- Ausführung oder gleichzeitige Planung und Ausführung
- Bauvorhaben als Ergebnis von Tief- oder Hochbauarbeiten
- Erfüllung einer wirtschaftlichen oder technischen Funktion
- nach den „**vom Auftraggeber genannten Erfordernissen.**“



Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen (VOB/A)

- Abschnitt 1 Basisparagrafen
- Abschnitt 2 Basisparagrafen mit zusätzlichen Bestimmungen nach der Richtlinie 2004/18/EG
- Abschnitt 3 Basisparagrafen mit zusätzlichen Bestimmungen nach der Richtlinie 2004/17/EG
- Abschnitt 4 Vergabebestimmungen nach der Richtlinie 2004/17/EG (VOB/A-SKR)



VOB/A (§ 1 a Nr. 1 Abs. 1) – Auszug -

1. Zusätzliche Anwendung der **a-Paragrafen**

Auftraggeber im Sinne von § 98 Nr. 1 bis 3, 5 und 6 GWB

Baufträge mit Gesamtauftragswert der Baumaßnahme bzw. des Bauwerks **mindestens** in Höhe des in **§ 2 Nr. 4** der Vergabeverordnung (**VgV**) genannten **Schwellenwertes ohne Umsatzsteuer**

Verträge über die Ausführung oder die gleichzeitige Planung und Ausführung eines Bauvorhabens oder eines Bauwerks, das Ergebnis von Tief- oder Hochbauarbeiten ist und eine wirtschaftliche und technische Funktion erfüllen soll



VOB/A (§ 1 a Nr. 3, 4)

3. Maßgebender **Zeitpunkt für die Schätzung** des Gesamtauftragswerts ist die **Einleitung des ersten Vergabeverfahrens** für die bauliche Anlage.
4. Eine bauliche Anlage darf für die Schwellenwertermittlung nicht in der Absicht aufgeteilt werden, sie der Anwendung der a-Paragraphen zu entziehen.



VOB/A (§ 32 Baukonzession)

1. Baukonzessionen sind **Baufträge** zwischen einem Auftraggeber und einem Unternehmer (Baukonzessionär), bei denen die **Gegenleistung** für die Bauarbeiten statt in einer Vergütung in dem **Recht auf Nutzung der baulichen Anlage**, gegebenenfalls zuzüglich der Zahlung eines Preises, besteht.
2. Für die Vergabe von Baukonzessionen sind die §§ 1 bis 31 VOB/A sinngemäß anzuwenden.



VOB/A (§ 32 a Nr. 1 Abs. 1, 2 Baukonzessionen)

1. (1) Für die Vergabe von Baukonzessionen mit **mindestens** einem geschätzten **Gesamtauftragswert nach § 2 Nr. 4 VgV** ohne Umsatzsteuer sind die **a-Paragraphen nicht anzuwenden, ausgenommen** die Regelungen nach den **Absätzen 2 bis 4**.

- (2) Die Absicht eines öffentlichen Auftraggebers, eine Baukonzession zu vergeben, ist bekannt zu machen. Die **Bekanntmachung hat nach Anhang X der Verordnung (EG) Nr. 1564/2005** zu erfolgen. Sie ist im **Amtsblatt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften** unverzüglich zu veröffentlichen.



VOB/A (§ 32 a Nr. 1 Abs. 3, 4 Baukonzessionen)

(3) § 17a Nr. 2 gilt entsprechend.

(4) Die Frist für den **Eingang von Bewerbungen** für die Konzession beträgt **mindestens 52 Kalendertage**, gerechnet vom Tag nach Absendung der Bekanntmachung.



VOB/A (§ 32 a Nr. 2 Abs. 1 – 3 Baukonzessionen)

2. (1) Die **Absicht eines Baukonzessionärs, Bauaufträge an Dritte zu vergeben**, ist bekannt zu machen. Die **Bekanntmachung** hat **nach Anhang XI der Verordnung (EG) Nr. 1564/2005** zu erfolgen. Sie ist im **Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften** unverzüglich zu veröffentlichen.

- (2) § 17a Nr. 2 gilt entsprechend.

- (3) Die Frist für den **Eingang der Anträge auf Teilnahme** beträgt **mindestens 37 Kalendertage**, gerechnet vom Tag nach Absendung der Bekanntmachung. Die Frist für den Eingang der Angebote beträgt **mindestens 40 Kalendertage**, gerechnet vom Tag der Absendung der Aufforderung zur Angebotsabgabe.



VOB/A (§ 32 a Nr. 3 Baukonzessionen)

- 3. Baukonzessionäre, die öffentliche Auftraggeber sind, müssen bei der Vergabe von Bauaufträgen an Dritte mit mindestens einem geschätzten Gesamtauftragswert nach § 2 Nr. 4 VgV ohne Umsatzsteuer die Basisparagrafen mit den a-Paragrafen anwenden.**



VOB/A (§ 17 a Nr. 2 Abs. 1, 2, 4 - 6 Vorinformation, Bekanntmachung, Versand der Vergabeunterlagen)

2. (1) Werden Bauaufträge im Sinne von § 1a im Wege eines Offenen Verfahrens, eines Nichtoffenen Verfahrens, eines Wettbewerblichen Dialogs oder eines Verhandlungsverfahrens mit Vergabebekanntmachung vergeben, sind die Unternehmer durch **Bekanntmachungen** aufzufordern, ihre Teilnahme am Wettbewerb zu beantragen.



VOB/A (§ 17 a Nr. 2 Vorinformation, Bekanntmachung, Versand der Vergabeunterlagen)

- (2) Die Bekanntmachungen müssen die in **Anhang II der Verordnung (EG) Nr. 1564/2005** geforderten **Informationen** enthalten und sind im **Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften** zu veröffentlichen. Sie sind dem Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften unverzüglich, in Fällen des beschleunigten Verfahrens per Telefax oder elektronisch zu übermitteln. Die Bekanntmachung soll sich auf ca. 650 Wörter beschränken.



VOB/A (§ 17 a Nr. 2 Vorinformation, Bekanntmachung, Versand der Vergabeunterlagen)

- (4) Die Bekanntmachung wird unentgeltlich, spätestens 12 Tage nach der Absendung im **Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften** in der Originalsprache veröffentlicht. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Angaben wird in den übrigen Amtssprachen der Gemeinschaften veröffentlicht; der Wortlaut in der Originalsprache ist verbindlich.



VOB/A (§ 17 a Nr. 2 Vorinformation, Bekanntmachung, Versand der Vergabeunterlagen)

(5) Die Bekanntmachungen können auch inländisch veröffentlicht werden, z.B. in Tageszeitungen, amtlichen Veröffentlichungsblättern oder Internetportalen. Sie dürfen nur die dem Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften übermittelten Angaben enthalten und dürfen nicht vor Absendung an dieses Amt veröffentlicht werden.



VOB/A (§ 17 a Nr. 2 Vorinformation, Bekanntmachung, Versand der Vergabeunterlagen)

- (6) Bekanntmachungen, die über das Internetportal des Amtes für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften auf **elektronischem Wege** erstellt und übermittelt wurden (elektronische Bekanntmachung), werden abweichend von Abs. 4 **spätestens 5 Kalendertage nach ihrer Absendung veröffentlicht.**



VOB/A (§ 2 Grundsätze der Vergabe)

1. Bauleistungen sind an **fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer zu angemessenen Preisen zu vergeben**. Der Wettbewerb soll die Regel sein. Ungesunde Begleiterscheinungen, wie z. B. wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweisen, sind zu bekämpfen.
2. Bei der Vergabe von Bauleistungen darf kein Unternehmer diskriminiert werden.
3. Es ist anzustreben, die Aufträge so zu erteilen, dass die ganzjährige Bautätigkeit gefördert wird.



Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV -)

- § 2 Schwellenwerte
- § 3 Schätzung der Auftragswerte
- § 6 Vergabe von Bauleistungen
- § 6a Wettbewerblicher Dialog
- § 13 Informationspflicht
- § 14 Bekanntmachungen



VgV (§ 2 Nr. 4 Schwellenwerte)

§ 2 Schwellenwerte: Der Schwellenwert beträgt:

4. für Bauaufträge:

bis 31.12.2007: **5.278.000,00 Euro**

ab 01.01.2008: **5.150.000,00 Euro**



VgV (§ 3 Schätzung der Auftragswerte)

- Gesamtvergütung für vorgesehene Leistung
- Berücksichtigung aller Lose
- Sache des Auftraggebers
- Realistische Schätzung
- Seriöse und nachvollziehbare Prognose



Verordnung (EG) Nr. 1564/2005 (Bekanntmachung)

Artikel 2

- Die öffentlichen Auftraggeber verwenden von dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der entsprechenden nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2004/18/EG für die Veröffentlichung von Bekanntmachungen nach den Artikeln 35, 36, 58, 64, 69 und 70 der genannten Richtlinie im Amtsblatt der Europäischen Union die in den Anhängen I, II, III und VIII bis XIII der vorliegenden Verordnung enthaltenen **Standardformulare**.



Verordnung (EG) Nr. 1564/2005 (Bekanntmachung)

Artikel 3

- Die Verordnung ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt unmittelbar in jedem Mitgliedstaat.

2. Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand

Vorgaben des öffentlichen Grundstücksverkäufers als „Erfordernisse“ im Sinne des § 99 Abs. 3 GWB



Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand

Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes

- § 30 Abs. 1 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bebaubare Grundstücksflächen - örtliche Verkehrsflächen
- § 1 Abs. 4 BauNVO
- keine Verpflichtung zur Durchführung von Bauleistungen - kein Bauvertrag
- Bebauungsplan = Satzung – generelle Wirkung



Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand

Verkauf eines Grundstückes im Geltungsbereich eines konkret zugeschnittenen Bebauungsplanes

- Planung konkret auf Investor und bestimmtes Vorhaben zugeschnitten
- Planungshoheit der Gemeinde (BauGB, BauNVO)
- keine Verpflichtung zur Bebauung



Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand

Verkauf eines Grundstückes und Abschluss eines Durchführungsvertrages (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

- Bebauungsplan auf Initiative des Investors
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 BauGB)
- Abschluss eines Durchführungsvertrages
- Planungs- und Erschließungskosten trägt Investor
- Ausführung „nach den Erfordernissen“ des öffentlichen Auftraggebers



Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand

Verkauf eines Grundstückes und Vereinbarung einer Verpflichtung zur Erschließung

- Verbindung mit separatem Erschließungsvertrag
- Merkmal „nach den Erfordernissen“ erfüllt
- Zahlungen Dritter zur Refinanzierung = Merkmal der Baukonzession



Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand

Verkauf eines Grundstückes mit Bauverpflichtung

- unterliegt in jedem Fall dem Vergaberecht
- egal in welchem Vertrag geregelt
- gilt auch, wenn keine direkte Bauverpflichtung, aber anderweitiger Zwang
- Vertragsstrafe, Preiserhöhung oder Rücktrittsrecht bei Nichtbebauung



Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand

Verkauf eines bebauten Grundstückes mit Umnutzungsverpflichtung

- konkrete Vorgabe zur Umnutzung
- maßgeblich ist Höhe der zu erbringenden Investitionen
- Überschreitung des Schwellenwertes = Bauauftrag i.S.v. § 99 Abs. 3 GWB



Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand

Abschluss von Miet- bzw. Pachtverträgen nebst Bauverpflichtung oder Bestellung eines Erbbaurechts

- Verpflichtung zur Errichtung eines Gebäudes
= immer Bauauftrag i.S.v. § 99 Abs. 3 GWB
- Die Bestellung eines Erbbaurechts fällt unter die Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens

3. Aktuelle Entscheidungen

- EuGH (Urteil vom 18.01.2007, Rs. C-220/05, „Roanne“)
- OLG Düsseldorf (Beschluss vom 13.06.2007, Verg 2/07, „Fliegerhorst Ahlhorn“)
- OLG Düsseldorf (Beschluss vom 12.12.2007, Verg 30/07, „Stadt Wuppertal“)
- OLG Düsseldorf (Beschluss vom 06.02.2008, Verg 37/07, „Stadt Oer-Erkenschwick“)



EuGH

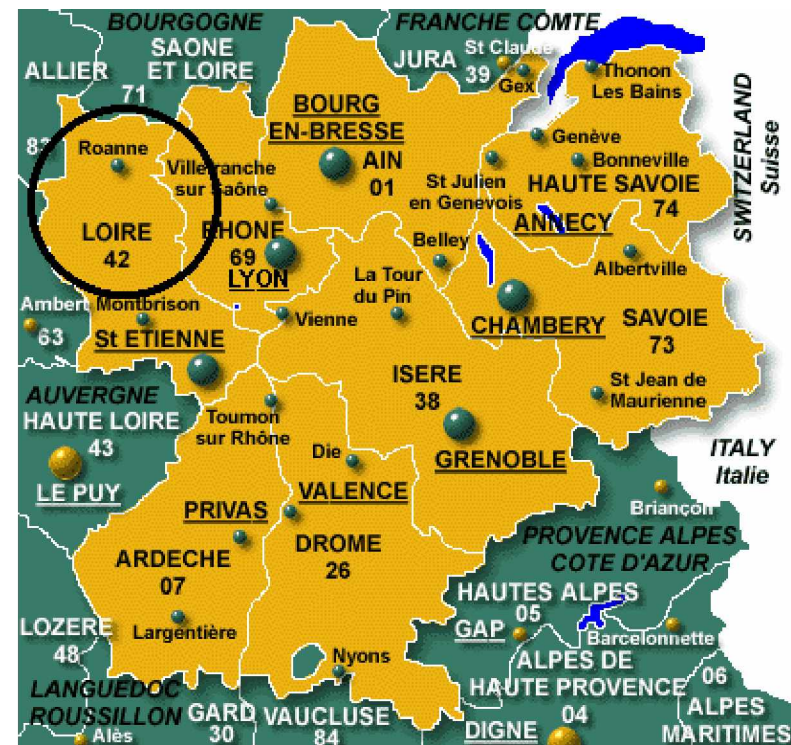
(Urteil vom 18.01.2007, Rs. C-220/05, „Roanne“)

- **Leitsätze 1. – 3.**
- **1. Betraut ein öffentlicher Auftraggeber einen anderen öffentlichen Auftraggeber mit der Erbringung von Leistungen, liegt grundsätzlich ein vergaberechtlich relevanter öffentlicher Auftrag vor.**
- **2. Ob ein Bau- oder Dienstleistungsauftrag vorliegt, bestimmt sich nach dem Hauptgegenstand des Auftrags.**
- **3. Ob der maßgebliche Schwellenwert erreicht ist, bestimmt sich allein aus dem Gesamtwert des Vorhabens, nicht aus der Zusammensetzung der Finanzierung.**



EuGH

(Urteil vom 18.01.2007, Rs. C-220/05, „Roanne“)





EuGH

(Urteil vom 18.01.2007, Rs. C-220/05, „Roanne“)

- Vereinbarung zwischen französischer Kommune und Unternehmen;
- kein vorheriges förmliches Vergabeverfahren:
- Errichtung eines Freizeitparks
- überwiegende Finanzierung durch Erlöse aus der Veräußerung der Geschäftsräume
- Zugangswege und Parkplätze werden Eigentum der Kommune
- Ziel: städtebauliche Aufwertung eines Stadtteils, Tourismusförderung
- Bau-/Dienstleistungen, Erwerb von Grundstücken/Beschaffung von Finanzmitteln
- Ist Vertrag über die Realisierung des Vorhabens als öffentlicher Auftrag einzustufen?



EuGH

Urteil vom 18.01.2007, Rs. C-220/05, „Roanne“

Entscheidung

Vereinbarung = **öffentlicher Bauauftrag**

maßgeblicher **Hauptgegenstand** sind **Bauleistungen**

betraute Einheit ist selbst **öffentlicher Auftraggeber**

Kein „In-House-Geschäft“ bei Beteiligung von privatem Kapital

Maßgeblicher Wert = Kosten des zu realisierenden Auftrags



EuGH

(Urteil vom 18.01.2007, Rs. C-220/05, „Roanne“)

Praxishinweis

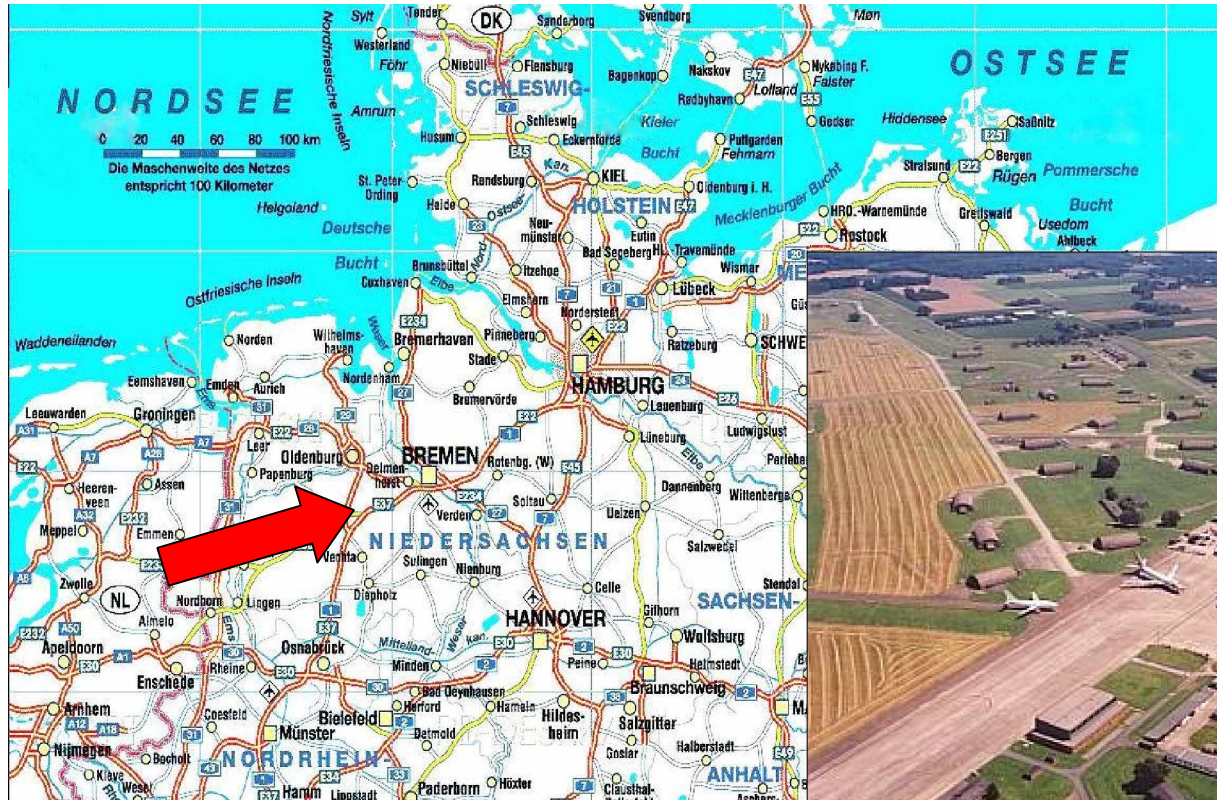
- Urteil entspricht der Linie der bisherigen Rechtsprechung des EuGH
- In-House-Geschäfte nur in eng begrenzten Ausnahmefällen
- wenn kein privater Dritter Anteile an der betrauten Einheit hält
- Maßgeblich = Wert des vergebenen Auftrags/Schwellenwert
- Regelungen unter Beachtung haushaltsrechtlicher Aspekte

➤ **OLG Düsseldorf (Beschluss vom 13.06.2007,
Verg 2/07, „Fliegerhorst Ahlhorn“)**

- Leitsatz:
- **Wenn der öffentliche Auftraggeber eine Bebauung nach eigenen Erfordernissen vorgibt, besteht Ausschreibungspflicht nach §§ 97 ff GWB als Baukonzession.**



OLG Düsseldorf (Beschluss vom 13.06.2007, Verg 2/07, „Fliegerhorst Ahlhorn“)



➤ **OLG Düsseldorf (Beschluss vom 13.06.2007,
Verg 2/07, „Fliegerhorst Ahlhorn“)**

- Fliegerhorst Ahlhorn seit 2005 nicht mehr militärisch genutzt
- gewerblich-logistisch-fliegerische Nachnutzung
- Gründung einer GmbH (Gemeinde und Landkreis)
- Voraussetzungen
 - Vorlage belastbarer Finanzierungszusage für Kaufpreis
 - Nachweis der Finanzierung des Gesamtvorhabens
 - kein Einsatz kommunaler Finanzmittel der Gemeinde
 - Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
 - Zeitplan = Grundlage der Verträge



OLG Düsseldorf (Beschluss vom 13.06.2007, Verg 2/07, „Fliegerhorst Ahlhorn“)

- Bund (Eigentümer) führt Investorenauswahlverfahren durch
- Nach der Prüfung und Auswertung der Investorenkonzepte sollte xy-GmbH Zuschlag erteilt werden
- Mitbieter beantragt Nachprüfungsverfahren
- OLG Düsseldorf: Antrag und Beschwerde stattgegeben
- vor dem Zuschlag ist öffentliche Ausschreibung durchzuführen
- Vergabeverfahren entsprach nicht Anforderungen an öffentliche Ausschreibung

➤ **OLG Düsseldorf (Beschluss vom 13.06.2007,
Verg 2/07, „Fliegerhorst Ahlhorn“)**

- geplanter Grundstückskaufvertrag = Baukonzession
- Ausschreibungspflichtig
- Interesse des öff. Auftraggebers = Verkauf des Grundstücks
- Erzielen positiver städtebaulicher und regionalpolitischer Effekte
- Bund und Kommune „bestellen“ definierte Bauleistung
- konkrete Bauverpflichtung = Bauauftrag/Baukonzession
- Anwendung Vorschriften zur Baukonzession (§§ 32/32a VOB/A)



**OLG Düsseldorf (Beschluss vom 12.12.2007,
Verg 30/07, „Stadt Wuppertal“)**

Leitsatz:

Eine Kommune, die städtische Grundstücke mit einer Bauverpflichtung verkaufen möchte, muss die Vorschriften des Vergaberechts einhalten.



**OLG Düsseldorf (Beschluss vom 06.02.2008,
Verg 37/07, „Stadt Oer-Erkenschwick“)**

- Leitsatz:
- **Als öffentlicher Bauauftrag gemäß §§ Abs. 3 GWB in Form einer Baukonzession sind auch Aufträge über die Erbringung von Bauleistungen durch Dritte, gleichgültig mit welchen Mitteln, gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen anzusehen.**



**OLG Düsseldorf (Beschluss vom 06.02.2008,
Verg 37/07, „Stadt Oer-Erkenschwick“)**

- **Entwicklung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums**
- **Veräußerung eines kommunalen Grundstücks an geeignete Investoren**
- **Regionale Veröffentlichung durch die Stadt**
- **Später Abschluss eines notariellen Vertrages, mit dem Regelungen zur Baupflicht entfielen**
- **VK Münster erklärte notarielle Verträge für nichtig**



OLG Düsseldorf (Beschluss vom 06.02.2008, Verg 37/07)

- **Vertrag = ausschreibungspflichtige Baukonzession gemäß § 99 Abs. 3 Var. 3 GWB**
- **unerheblich, dass der Konzessionär nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages Eigentümer des Grundstücks wird und die Bauwerke auf eigenem Grund errichtet.**
- **herzustellendes Bauwerk muss einem bestimmten öffentlichen Zweck zur Verfügung gestellt werden**
- **Auftraggeber muss rechtliche Befugnis haben, diese Zweckbestimmung sicherzustellen.**
- **Zweiter Vertrag steht Neuvergabe gleich**
- **Folge ist Nichtigkeit gemäß § 13 Satz 6 VgV**



**OLG Düsseldorf (Beschluss vom 06.02.2008,
Verg 37/07)**

- **Dritte Entscheidung des OLG Düsseldorf zur Frage nach einer Ausschreibungspflicht von Grundstücksverkäufen mit Bauverpflichtung**
- **Bestätigung der Entscheidungen "Fliegerhorst Ahlhorn" und "Stadt Wuppertal"**
- **Für öffentlichen (Bau-)Auftrag ist nicht Voraussetzung, dass Auftraggeber eigenen Beschaffungsbedarf deckt**
- **Gericht stellt fest, dass ein bereits abgeschlossener Vertrag unwirksam ist**

4. Zweistufiges Vergabeverfahren der Baukonzession

1. Vergabe der Baukonzession
2. Vergabe der Bauaufträge durch Baukonzessionär
(Unterscheidung: Baukonzessionär als privater und öffentlicher Auftraggeber, § 32 a Nr. 2 und Nr. 3 VOB/A)

5. Arten der Vergabe (vgl. § 3 a VOB/A)

- Offenes Verfahren
- Nichtoffenes Verfahren
- Wettbewerblicher Dialog
- Verhandlungsverfahren



Arten der Vergabe § 3 a Nr. 1 VOB/A – Auszug -

1. Bauaufträge im Sinne von § 1a werden vergeben:

- a) im Offenen Verfahren,
- b) im Nichtoffenen Verfahren,
- c) im Wettbewerblichen Dialog;
- d) im Verhandlungsverfahren



Offenes Verfahren

§ 3 a Nr. 2 VOB/A - Arten der Vergabe

„2. Das Offene Verfahren muss angewendet werden, wenn die Voraussetzungen des § 3 Nr. 2 VOB/A vorliegen.“

§ 3 Nr. 2 VOB/A - Arten der Vergabe

„2. Öffentliche Ausschreibung muss stattfinden, wenn nicht die Eigenart der Leistung oder besondere Umstände eine Abweichung rechtfertigen.“



Nichtoffenes Verfahren

§ 3 a Nr. 3 VOB/A - Arten der Vergabe

„3. Das Nichtoffene Verfahren ist zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 3 Nr. 3 VOB/A vorliegen sowie nach Aufhebung eines Offenen Verfahrens oder Nichtoffenen Verfahrens, sofern nicht das Verhandlungsverfahren zulässig ist.“



Wettbewerblicher Dialog (§ 3 a Nr. 4 Abs. 1 - 3 VOB/A)

- „4. (1) Der Wettbewerbliche Dialog ist zulässig, wenn der Auftraggeber objektiv nicht in der Lage ist,
- a) die technischen Mittel anzugeben, mit denen seine Bedürfnisse und Ziele erfüllt werden können oder
 - b) die rechtlichen oder finanziellen Bedingungen des Vorhabens anzugeben.
- (2) Der Auftraggeber hat seine Bedürfnisse und Anforderungen bekannt zu machen; die Erläuterung dieser Anforderungen erfolgt in der Bekanntmachung oder in einer Beschreibung.“



Verhandlungsverfahren (§ 3 a Nr. 5 VOB/A)

- „5. Das Verhandlungsverfahren ist zulässig nach Öffentlicher Vergabebekanntmachung,
- a) wenn bei einem Offenen Verfahren oder Nichtoffenen Verfahren keine annehmbaren Angebote abgegeben worden sind, sofern die ursprünglichen Verdingungsunterlagen nicht grundlegend geändert werden,



Verhandlungsverfahren (§ 3 a Nr. 5 VOB/A)

- b) wenn die betroffenen Bauvorhaben nur zu Forschungs-, Versuchs- oder Entwicklungszwecken und nicht mit dem Ziel der Rentabilität oder der Deckung der Entwicklungskosten durchgeführt werden,

- c) wenn im Ausnahmefall die Leistung nach Art und Umfang oder wegen der damit verbundenen Wagnisse nicht eindeutig und so erschöpfend beschrieben werden kann, dass eine einwandfreie Preisermittlung zwecks Vereinbarung einer festen Vergütung möglich ist.“



Verhandlungsverfahren (§ 3 a Nr. 6 a) - d) VOB/A)

6. Das Verhandlungsverfahren ist zulässig ohne Öffentliche Vergabebekanntmachung,
 - a) ... keine annehmbaren Angebote
 - b) ... keine oder nur auszuschließende Angebote
 - c) ... wenn Arbeiten nur von einem bestimmten Unternehmer ausgeführt werden können
 - d) ... Dringlichkeit und aus zwingenden Gründen



Verhandlungsverfahren (§ 3 a Nr. 6 e), f), g) VOB/A)

- e) ... Vergabe zusätzlicher Leistungen
- f) ... Wiederholung gleichartiger Bauleistungen
- g) ... Weitere zusätzliche Leistungen“

6. Auswahlkriterien

- Eignungskriterien
(z.B. §§ 8, 8 a VOB/A, vgl. § 2 Nr. 1 VOB/A)
 - persönlich
 - wirtschaftlich
 - fachlich

- Zuschlagskriterien
 - wirtschaftlichstes Angebot
 - niedrigster Preis



Eignungskriterien (§ 8 Nr. 3 Abs. 1 VOB/A)

- Auszug -

„3. Zulässige Nachweise der Eignung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit)

- a) Umsatz des Unternehmers
- b) Ausführung vergleichbarer Leistungen
- c) Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte
- d) zur Verfügung stehende technische Ausrüstung
- e) für Leitung und Aufsicht vorgesehenes Personal
- f) Eintragung in das Berufsregister
- g) geeignete andere Nachweise“



Eignungskriterien (§ 8 Nr. 3 Abs. 2 - 4 VOB/A)

- Auszug -

- (2) direkt abrufbare Eintragung in die allgemein zugängliche Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis)
- (3) andere geeignet erscheinende Nachweise der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit bei Vorliegen stichhaltiger Gründe
- (4) Bei öffentlicher Ausschreibung Benennung aller Nachweise, deren Vorlage mit dem Angebot verlangt oder deren spätere Anforderung vorbehalten wird.



Eignungskriterien (§ 8 Nr. 5 VOB/A) – Auszug -

„5. (1) Ausschluss von Unternehmern

- a) Eröffnung oder Beantragung Insolvenzverfahren,
- b) Liquidation,
- c) schwere Verfehlung,
- d) Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben nicht erfüllt,
- e) vorsätzliche Abgabe unzutreffende Erklärungen in Bezug auf ihre Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit,
- f) keine Anmeldung bei der Berufsgenossenschaft.“



Eignungskriterien (vgl. § 2 Nr. 1 VOB/A)

§ 2 Grundsätze der Vergabe

„1. Bauleistungen sind an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer zu angemessenen Preisen zu vergeben. Der Wettbewerb soll die Regel sein. Ungesunde Begleiterscheinungen, wie z. B. wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweisen, sind zu bekämpfen.“



persönliche Eignungskriterien

Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister:

- a) Auszug aus dem Berufsregister oder vergleichbarer Nachweis
- b) Bescheinigungen über berufliche Befähigung der Führungskräfte
- c) Aktueller Handelsregisterauszug
- d) Aktuelle Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft
- e) Aktueller Gewerbezentralregisterauszug Erklärung, dass Mindestlohnverpflichtungen erfüllt werden
- f) Eigenerklärung nach § 8 Nr. 5 VOB/A



persönliche Eignungskriterien

- Selbstdarstellung des Bewerbers
- Erklärung und Selbstdarstellung der Bewerbergemeinschaft
- Erklärung, ob und auf welche Weise der Bewerber wirtschaftlich mit Unternehmen verknüpft ist
- Nachweis einer Haftpflichtversicherung
- Erklärung zur Gewährung einer Vertragserfüllungsbürgschaft
- Liste von vergleichbaren Projekten
- Angabe der jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte
- Angaben über Qualitätsmanagement etc.
- Benennung vorgesehener Nachunternehmer



wirtschaftliche Eignungskriterien

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

- 1) Jahresabschlüsse der letzten drei Geschäftsjahre
- 2) aktuelle Bankauskunft



fachliche Eignungskriterien

Technische Leistungsfähigkeit:

- 1) Grobkonzept
- 2) Benennung des Architekturbüros
- 3) Benennung der Referenzprojekte der letzten 3 Jahre des zuvor benannten Architekturbüros
- 4) Nachweis über die zur Verfügung stehende technische Ausrüstung für die Ausführung



Zuschlagskriterien

- Auftragsvergabe muss auf der Grundlage objektiver Kriterien erfolgen,
- Einhaltung der Grundsätze der Transparenz, der Nichtdiskriminierung und der Gleichbehandlung
- Wertung der Angebote unter echten Wettbewerbsbedingungen
- Vergabekriterien des "niedrigsten Preises" und "wirtschaftlich günstigsten Angebots".



Zuschlagskriterien

- **Auftraggeber haben anzugeben,**
 - **welches die Zuschlagskriterien sind und**
 - **wie sie diese gewichten,**
- **Angaben müssen Bietern bei der Erstellung ihrer Angebote bekannt sein**



Zuschlagskriterien

- Auftraggeber haben anzugeben:
 - welches die Zuschlagskriterien sind und
 - deren Gewichtung
- Angaben müssen Angebotsabgabe bekannt sein
- Zuschlag für das wirtschaftlich günstigste Angebot
- Bewertung nach bestem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Festlegung wirtschaftlicher und qualitativer Kriterien

7. Bekanntmachung (§ 32 a Nr. 1 Abs. 2 VOB/A)

- Art und Weise der Veröffentlichung
§ 17 a Nr. 2 VOB/A
- Online im Amtsblatt der EG (<http://simap.eu.int>)
- Frist für Bewerbungen (§ 32 a Nr. 1 Abs. 4 VOB/A:
mindestens 52 Kalendertage ab dem Tag der
Absendung der Bekanntmachung)



Art und Weise der Veröffentlichung (§ 17 a Nr. 2 VOB/A)

- „2.(1) Werden Bauaufträge im Sinne von § 1a im Wege eines Offenen Verfahrens, eines Nichtoffenen Verfahrens, eines Wettbewerblichen Dialogs oder eines Verhandlungsverfahrens mit Vergabebekanntmachung vergeben, sind die Unternehmer durch Bekanntmachungen aufzufordern, ihre Teilnahme am Wettbewerb zu beantragen.
- (2) Die Bekanntmachungen müssen die in Anhang II der Verordnung (EG) Nr. 1564/2005 geforderten Informationen enthalten und sind im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften zu veröffentlichen. Sie sind dem Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften unverzüglich, in Fällen des beschleunigten Verfahrens per Telefax oder elektronisch zu übermitteln. Die Bekanntmachung soll sich auf ca. 650 Wörter beschränken.
- (3) Der Tag der Absendung an das Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften muss nachgewiesen werden können.“



Art und Weise der Veröffentlichung (§ 17 a Nr. 2 VOB/A)

- „(4) Die Bekanntmachung wird unentgeltlich, spätestens 12 Tage nach der Absendung im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften in der Originalsprache veröffentlicht. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Angaben wird in den übrigen Amtssprachen der Gemeinschaften veröffentlicht; der Wortlaut in der Originalsprache ist verbindlich.

- (5) Die Bekanntmachungen können auch inländisch veröffentlicht werden, z. B. in Tageszeitungen, amtlichen Veröffentlichungsblättern oder Internetportalen. Sie dürfen nur die dem Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften übermittelten Angaben enthalten und dürfen nicht vor Absendung an dieses Amt veröffentlicht werden.

- (6) Bekanntmachungen, die über das Internetportal des Amtes für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften auf elektronischem Wege erstellt und übermittelt wurden (elektronische Bekanntmachung), werden abweichend von Abs. 4 spätestens 5 Kalendertage nach ihrer Absendung veröffentlicht.“