



Ausschreibungsanalyse

Zusammenfassung der Bewerbungsbedingungen

Projektinformationen

PROJEKT	Musterprojekt — Institutsgebäude
AUFTRAGGEBER	Musterkunde GmbH, Musterstraße 1, 12345 Musterstadt
AUFTRAGNEHMER	MSR-Innovations GmbH
ERSTELLER	Max Mustermann
DATUM	01.01.2026
VERGABEART	Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (EU, VgV)
WERTUNG	0 % Preis / 100 % Leistung (Zuschlagsmatrix, max. 500 Punkte)
ABGABEFRIST	01.02.2026, 12:00 Uhr (Teilnahmeantrag)
ERSTANGEBOTE	April 2026
PLANUNGSSTART	Juni 2026
ABSCHLUSS	ca. 31.12.2031

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Hinweis zu diesem Musterdokument.....	4
2 Bewertungskriterien (Eignung, Formblätter der Anlage 02).....	5
3 Referenzkriterien (Anlage 03, Eignungsmatrix).....	6
3.1 Referenz 01 – Gebäudeautomation (Pflicht, sonst Ausschluss).....	6
3.2 Referenz 02 (freiwillig).....	6
3.3 Referenz 03 – Öffentliches Vergaberecht (Pflicht, reine Mindestanforderung).....	6
4 Anrechenbare Kosten und Honorar (Anlage 04).....	7
5 Termine.....	8
6 Vergabeverfahren.....	9
7 Erforderliche Dokumente (Checkliste).....	10
8 Fazit für die eigene Bewerbung.....	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Formblätter des Teilnahmeantrags und ihre Mindestanforderungen.....	5
Tabelle 2: Anrechenbare Kosten und Honorarparameter (Musterwerte).....	7
Tabelle 3: Terminplan des Vergabeverfahrens und der Projektabwicklung (Musterangaben).....	8

1 Hinweis zu diesem Musterdokument

Dieses Dokument ist ein anonymisiertes Musterdokument. Es zeigt Aufbau, Gliederung und Bearbeitungstiefe einer Ausschreibungszusammenfassung der MSR-Innovations GmbH anhand eines fiktiven Vergabeverfahrens.

Dieses Dokument wurde für die MSR-Innovations GmbH erstellt. Für jedes Unternehmen werden kundenspezifische Dokumente verwendet beziehungsweise erstellt.

Sämtliche Projekt-, Firmen-, Personen- und Ortsangaben, alle Termine sowie die projektbezogenen Kosten- und Honorarangaben wurden durch Musterangaben ersetzt. Die Anforderungen der Ausschreibung und die Bewertungssystematik sind unverändert wiedergegeben, da sie die Arbeitsweise zeigen.

2 Bewerbungskriterien (Eignung, Formblätter der Anlage 02)

Mit dem Teilnahmeantrag sind zehn Formblätter einzureichen.

Formblatt	Inhalt	Mindestanforderung
01	Ausschlussgründe §§ 123/124 GWB	Keine dürfen vorliegen
02	Wirtschaftliche und finanzielle Eignung	Ø-Jahresumsatz (netto, KG 480, letzte 3 Jahre) $\geq$ 90.000 €; Handelsregistereintrag; Berufshaftpflicht $\geq$ 3 Mio. € Personenschäden und 1 Mio. € Sach- und Vermögensschäden (zweifach maximiert p. a.), Nachweis erst nach Aufforderung
03	Fachliche Eignung	Ø-Personalbestand der letzten 3 Jahre $\geq$ 3 VZÄ (fest angestellt, einschließlich Inhaber und Geschäftsführung)
04	Technische Eignung	Erklärung zur technischen Ausstattung
05	Berufliche Eignung (Referenzen)	Zwingend als Excel-Datei (Anlage 03), keine Umwandlung in PDF
06	Interessen und Beteiligungen	Unabhängigkeitserklärung
07	Bewerber- und Bietergemeinschaften	Gegebenenfalls GbR oder oHG, gesamtschuldnerische Haftung
08	Eignungsleihe	Je Eignungsleihegeber gesondert
09	Unterauftragnehmer	Je Unterauftragnehmer gesondert
10	Russlandfreie Lieferkette	Eigenerklärung gemäß EU-Verordnung 2022/576

Tabelle 1: Formblätter des Teilnahmeantrags und ihre Mindestanforderungen.

Zusätzlich ist nachzuweisen, dass die vorgesehenen Bearbeiter Architekten oder Ingenieure gemäß § 75 VgV sind.

3 Referenzkriterien (Anlage 03, Eignungsmatrix)

3.1 Referenz 01 – Gebäudeautomation (Pflicht, sonst Ausschluss)

- Vergleichbares Objekt, zum Beispiel ein Institutsgebäude, Anlagengruppe 8, mindestens Honorarzone III
- Mindestens drei Leistungsphasen aus 2, 3 und 5–9 (davon mindestens LPH 3, 5 und 8)
- Baukosten KG 480 mindestens 300.000 € netto
- Abschluss der LPH 8 (Abnahme und Schlussrechnung) innerhalb der letzten acht Jahre vor der Teilnahmefrist

3.2 Referenz 02 (freiwillig)

Es gelten die identischen Mindestanforderungen wie bei Referenz 01, jedoch freiwillig und für ein anderes Projekt als Referenz 01. Die Referenz fließt mit 50 % des Gewichts von Referenz 01 in die Rangfolge ein.

3.3 Referenz 03 – Öffentliches Vergaberecht (Pflicht, reine Mindestanforderung)

Nachzuweisen sind Bauleistungen in den Leistungsphasen 6 und 7, die nach öffentlichem Vergaberecht (VOB/A) ausgeschrieben und vom Auftraggeber beauftragt wurden. Der Nachweis kann auch kumuliert über die Referenzen 01 und 02 erfolgen. Punkte werden für diese Referenz nicht vergeben.

4 Anrechenbare Kosten und Honorar (Anlage 04)

Parameter	Musterwert
Vertragsgrundlage	HOAI 2021, §§ 55/56, Honorarzone III, Basissatz
Anrechenbare Kosten (vorläufig, KG 480)	900.000,00 €
Grundhonorar bei 100 % Leistungsbild	180.000,00 €
Beauftragter Leistungsumfang (90,2 %, LPH 2, 3, 5-9)	162.400,00 €
Umbauzuschlag (20 %)	32.500,00 €
Mehraufwand „Gebäudetyp E“ (1 %)	1.600,00 €
Besondere Leistungen	12.000,00 €
Nebenkosten (5 %)	9.800,00 €
Gesamthonorar (netto)	218.300,00 €
Stundensatz Auftragnehmer	120,00 €/h
Stundensatz sachbearbeitende Mitarbeitende	85,00 €/h
Stundensatz kaufmännische und technische Mitarbeitende	65,00 €/h

Tabelle 2: Anrechenbare Kosten und Honorarparameter (Musterwerte).

Diese Parameter sind laut Anlage 01 Festpreis für alle Bieter. Es wird kein Honorarangebot gewertet, sondern ausschließlich das Konzept gemäß der Zuschlagsmatrix (Anlage 05).

5 Termine

Termin	Datum (Muster)
Frist für Bewerberfragen	15.01.2026, 23:59 Uhr
Teilnahmefrist (Abgabe des Teilnahmeantrags)	01.02.2026, 12:00 Uhr
Einreichung verbindlicher Erstangebote	April 2026
Auftragserteilung und Planungsbeginn	Juni 2026
Kick-off	Maximal 14 Tage nach Auftragserteilung
Abschluss LPH 3 und Abgabe HU-Bau	Juli 2027
Genehmigungszeitraum bis	Ende Dezember 2027
Baubeginn (vorgezogene Maßnahmen)	April 2026
Übergabe an den Nutzer	Dezember 2030
Projektabschluss einschließlich Abrechnung	ca. 31.12.2031

Tabelle 3: Terminplan des Vergabeverfahrens und der Projektabwicklung (Musterangaben).

6 Vergabeverfahren

- Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (EU-weit, VgV), elektronisch über eine Vergabeplattform
- Ablauf: Teilnahmewettbewerb, anschließend Verhandlungsverfahren mit Erstangeboten und gegebenenfalls Verhandlungsgesprächen, gegebenenfalls finale Angebote
- Zuschlagskriterien: 0 % Preis und 100 % Leistung, da das Honorar Festpreis ist (siehe Kapitel 4)
- Bewertung über die Zuschlagsmatrix (Anlage 05): maximal 500 Punkte in vier Hauptkriterien — Qualifikation und Erfahrung des Personals (40 %), Herangehensweise an die Projektabwicklung (35 %), Kosten und Termine (10 %), Kapazitätenplanung (15 %)
- Die Teilnahme an den Verhandlungsgesprächen ist verpflichtend
- BIM-Projekt (Open BIM, IFC), Zusammenarbeit über eine CDE-Plattform

7 Erforderliche Dokumente (Checkliste)

- Teilnahmeantrag mit den Formblättern 01 bis 10 (siehe Kapitel 2)
- Anlage 03 (Eignungsmatrix) zwingend im Excel-Format
- Bei einer Bewerbergemeinschaft: zusätzliche Unterschriften der nicht federführenden Mitglieder (Formblätter 07 bis 10)
- Bei Eignungsleihe oder Unterauftragnehmern: je ein eigenes Formblatt 08 beziehungsweise 09 mit Unterschrift
- Registrierung auf der eVergabe-Plattform (kostenfrei)
- Maximale Dateigröße 50 MB je Datei

8 Fazit für die eigene Bewerbung

Vor der Abgabe sind insbesondere zu prüfen: der durchschnittliche Jahresumsatz (mindestens 90.000 €), der durchschnittliche Personalbestand (mindestens 3 VZÄ), die Deckungssummen der Berufshaftpflichtversicherung und — am wichtigsten — ob mindestens eine Referenz mit Honorarzone III oder höher, den Leistungsphasen 3, 5 und 8, Baukosten KG 480 von mindestens 300.000 € und einem Abschluss innerhalb der letzten acht Jahre vorliegt.