



Zuhause in Leipzig

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Wintergartenstraße 4
04103 Leipzig

2. Verfahrensbrief (Verhandlungsverfahren)

zur
Ausschreibung

**Judith-Auer-Straße 24, 26 /
Riebeckstraße 54,
04317 Leipzig**

Stand: 16.05.2025

Aufforderung zur Angebotsabgabe

1. Ihr Unternehmen/ die Bewerbergemeinschaft wurde im Teilnahmewettbewerb ausgewählt, ein Angebot unter den nachfolgenden Bedingungen für Generalunternehmer-Bauleistungen zum Zweck des Wohnungsneubaus für das Projekt Judith-Auer-Straße 24, 26 / Riebeckstraße 54 in 04317 Leipzig gemäß der EU-weiten Ausschreibung Nr. xxx vom xx.xx.xxxx abzugeben.
2. Die Bieter/ Bietergemeinschaften sind verpflichtet, die diesem Verfahrensbrief beigefügten Unterlagen zu verwenden.
3. Falls der Bieter/ die Bietergemeinschaft nicht die Absicht hat, ein Angebot abzugeben, wird er gebeten, die LWB sobald wie möglich hiervon zu unterrichten.

Inhaltsverzeichnis

I.	Angaben zum Verfahren und Verfahrensablauf	4
1.	Auftraggeberin.....	4
2.	Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	4
3.	Fragen durch die Bieter	5
4.	Einreichung der Angebote.....	6
5.	Ortstermin.....	7
6.	Angebotsunterlagen, Nebenangebote, Zahlungsbedingungen und Sicherheiten.....	7
7.	Wertungskriterium Preis	9
8.	Zuschlags- und Bindefrist	9
9.	Keine wettbewerbsbeschränkenden Absprachen.....	9
10.	Information nicht berücksichtigter Bieter.....	10
11.	Keine Entschädigung, Keine Haftung	10
12.	Urheberrechtsschutz an den Verfahrensunterlagen	10
II.	Auftragsgegenstand.....	10
III.	Fortgeltung der bisherigen Vergabeunterlagen	11
IV.	Anlagen zum Verfahrensbrief	11
V.	Einlegung von Rechtsbehelfen	11

I. Angaben zum Verfahren und Verfahrensablauf**1. Auftraggeberin**

Auftraggeberin ist die

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig

(im Folgenden: „**LWB**“ oder „**Auftraggeberin**“)

2. Allgemeine Angaben zum Verfahren

- 2.1 Mit diesem zweiten Verfahrensbrief führt die Auftraggeberin das Angebotsverfahren für die Vergabe von Generalunternehmer-Bauleistungen für den Wohnungsneubau für das Judith-Auer-Straße 24, 26 / Riebeckstraße 54 in 04317 Leipzig durch.
- 2.2 Dieses Verfahren basiert auf der EU-weiten Bekanntmachung **Nr. xxx** im Supplement des EU-Amtsblattes vom xx.xx.xxxx (nachfolgend: „**EU-Bekanntmachung**“). Gegenstand dieses Verfahrensbriefes ist der Aufruf zur Einreichung eines Angebots.
- 2.3 Auf Grundlage der bisherigen Vergabeunterlagen erhalten die Bieter im Folgenden weitere und in Teilen konkretisierte Unterlagen und Informationen zum Verfahren, dem Leistungsgegenstand und den Vertragsbedingungen.
- 2.4 Die den Bietern im Verlauf dieses Verfahrens erteilten weiteren Informationen (Antworten der Auftraggeberin auf Fragen der Bieter, sonstige schriftliche Hinweise) sind ebenso wie die Vergabeunterlagen bei der Erstellung des Angebotes zugrunde zu legen. Antwortschreiben und Hinweise der Auftraggeberin, die die Vergabeunterlagen ergänzen, präzisieren oder abändern, gehen den Vergabeunterlagen vor.
- 2.5 Bei den in diesem Verfahrensbrief verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für jegliche Art von natürlichen und juristischen Personen. Sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt, sind mit „Bieter“ im Weiteren sowohl natürliche als auch juristische Personen bzw. Bietergemeinschaften gemeint.
- 2.6 Bitte lesen Sie die Vergabeunterlagen und deren Anlagen sorgfältig durch. Die ergänzenden Unterlagen für das Angebotsverfahren, inklusive dieses zweiten Verfahrensbriefes, können in elektronischer Form über die in der EU-Bekanntmachung genannte Kontaktstelle abgerufen werden. Sollten sich die Dateien als beschädigt oder nicht zu öffnen erweisen, hat der Bieter

die Vergabestelle unverzüglich zu informieren. Die dem Bieter nicht zugänglichen Unterlagen werden dann umgehend erneut elektronisch übersandt. Die Bieter sind daher aufgefordert, umgehend nach dem Abrufen der Unterlagen zu prüfen, ob diese vollständig und zu öffnen sind.

3. Fragen durch die Bieter

- 3.1 Fragen durch die Bieter zum Verfahren und zu den Verdingungsunterlagen sind ausschließlich in Textform **bis spätestens zum 12.08.2025 (Ortszeit: 10.00 Uhr)**

über die Nachrichtenfunktion unter

www.evergabe.de

mit dem Betreff

**„Fragen zum Angebotsverfahren Wohnungsneubau Judith-Auer-Straße 24, 26
/Riebeckstraße 54, 04317 Leipzig“**

zu stellen. Bei anderweitig der Auftraggeberin zugeleiteten Fragen kann eine rechtzeitige Beantwortung nicht sichergestellt werden. Bei Fragen zur Plattform www.evergabe.de können sich die Bewerber an den Support der evergabe Tel. +49 351 41093-1422 wenden.

Die Fragen und Antworten werden anonymisiert über den Link

<https://www.evergabe.de>

veröffentlicht, soweit sie für alle Bieter von Interesse sind. Andernfalls erfolgt eine Beantwortung individuell für den jeweiligen Bieter. Bieter haben sich über alle eingestellten Antworten eigenständig zu informieren und deren Inhalte zu berücksichtigen. Bei www.evergabe.de registrierte Bewerber werden durch die Vergabeplattform informiert.

Die Auftraggeberin bittet darum, die Fragen so schnell wie möglich zu stellen.

- 3.2 Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, Widersprüche oder Unvollständigkeiten, insbesondere solche, welche Anforderungen, Inhalt und Vollständigkeit des Teilnahmeantrages betreffen, so hat der Bieter die Auftraggeberin umgehend darauf hinzuweisen. Vorgenannte Hinweise sind unmittelbar an die vorgenannte Kontaktstelle zu richten.

4. Einreichung der Angebote

4.1 Die Bieter haben ihre Angebote bis spätestens

Montag, den 25.08.2025 (Ortszeit: 10:00 Uhr)

einzureichen.

4.2 Die Angebote sind in deutscher Sprache zu erstellen. Die Einreichung der Angebote muss elektronisch in Textform über die Vergabeplattform www.evergabe.de mittels für die Einreichung von Angeboten vorgesehene Funktion erfolgen. Eine Nutzung der Nachrichtenfunktion der Vergabeplattform ist für den Versand der Angebote ist unzulässig.

Für die Einhaltung der Textform müssen eingereichte Unterlagen lesbar und unter eindeutiger Benennung der Person, die die Erklärung abgibt, erfolgen. Eine elektronische Signatur ist nicht erforderlich.

Die Bieter müssen berücksichtigen, dass das Hochladen der Unterlagen des elektronischen Angebots einige Zeit in Anspruch nehmen kann, sodass für das Hochladen der Unterlagen bei evergabe **ausreichend Zeit vor Ablauf der Angebotsfrist** eingeplant werden soll.

4.2 Auf das Erfordernis der Einhaltung der Form und Frist für die Angebote wird ausdrücklich hingewiesen. Nicht form- und fristgerecht eingereichte Angebote werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Ein Formfehler liegt insbesondere bei schriftlicher oder postalischer Einreichung der Angebote vor. Ebenso genügt die Übersendung der Angebote per Telefax oder E-Mail nicht den Anforderungen der E-Vergabe.

4.3 Die Auftraggeberin wird fehlende Nachweise und Erklärungen unter angemessener Fristsetzung bei den Bietern nachfordern.

5. Ortstermin

Den Bietern wird die Gelegenheit gegeben, sich hinsichtlich des Projektes ein eigenes Bild vor Ort zu verschaffen. Bieter, die eine Ortsbesichtigung wahrnehmen wollen, haben dies der Auftraggeberin in Textform **spätestens bis zum 08.08.2025 (Ortszeit: 10:00 Uhr)** über die Nachrichtenfunktion unter

www.evergabe.de

mit dem Betreff

„Ortstermin Wohnungsneubau Judith-Auer-Straße 24, 26 / Riebeckstraße 54“

mitzuteilen. Die LWB wird die interessierten Bieter entsprechend zu einem Ortstermin einladen.

6. Angebotsunterlagen, Nebenangebote, Zahlungsbedingungen und Sicherheiten

- 6.1 Die Angebotsdokumente sind in deutscher Sprache auszufüllen. In Ausnahmefällen können internationale Fachbegriffe verwendet werden.

Alle Angebotsteile und Bestandteile müssen eindeutig strukturiert und gekennzeichnet sein. Die mit dem Verfahrensbrief übersandten und entsprechend von der Auftraggeberin vorgegebenen Unterlagen (z. B. Formblätter) sind zu verwenden, (soweit erforderlich) inhaltlich zu vervollständigen und – sofern nicht anders in diesem Verfahrensbrief beschrieben – in die Angebote des Anbieters zu integrieren und an den dafür vorgesehenen Stellen zu unterzeichnen.

- 6.2 **Die Bieter haben zur Darstellung der Preise in ihrem Angebot zwingend die als Anlage 1 beigefügten „Formblätter Preise 1, 2 und 3“ zu verwenden. Der Bieter hat mit Angebotsabgabe einen Bauzeitenplan vorzulegen und geeignete Meilensteine zu benennen.** (Es sind die unter 11.1 im Bauvertrag und unter 2.6 in der FLB bezeichneten Meilensteine zu beachten)

Die übrigen Angebotsbedingungen ergeben sich aus dem als **Anlage 2** beiliegenden Bauvertrag, dem als **Anlage 3** beiliegenden Wartungsverträgen und der Ihnen bereits vorliegenden und fortgeschriebenen in **Ordner D der Vergabeunterlagen** beigefügten funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung sowie Leistungsbeschreibung Baugrube und Verbau.

Durch die angebotenen Preise werden sämtliche vertragsgemäß vom Bieter zu erbringenden Leistungen und Pflichten vergütet und sämtliche Aufwendungen des Bieters hierzu, insbesondere alle gegenwärtig und künftigen Steuern (ausgenommen Umsatzsteuer), Abgaben und Gebühren, Versicherungskosten, die sachlichen und persönlichen Kosten und Aufwendungen abgegolten, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Preisnachlässe mit Bedingungen (z. B. für die Zahlungsfrist (Skonti)) werden bei der Wertung der Angebote nicht berücksichtigt. Nicht zu wertende Preisnachlässe bleiben Inhalt des Angebotes und werden im Fall der Auftragserteilung Vertragsinhalt.

- 6.3 Die Bieter werden aufgefordert, die Teile ihres Angebotes, die ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis beinhalten, auf jeder betreffenden Seite deutlich zu kennzeichnen.

Der Auftraggeber erhält – unter Wahrung der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse des Auftragnehmers – sämtliche Rechte an den eingereichten Unterlagen (Eigentumsrecht an den Unterlagen). Der Bieter stimmt mit der Abgabe seines Angebotes diesem Rechtsübergang zu. Angebotsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

6.4 Vertrag zur Leistungserbringung

Die LWB beabsichtigt den Abschluss des als **Anlage 2** beiliegenden Bauvertrages zu den dort enthaltenen Bedingungen. Weiterhin behält sich die LWB vor, die Wartungsleistungen für wartungspflichtige Anlagen optional zu beauftragen und beabsichtigt den Abschluss des als **Anlage 3** beiliegenden Wartungsvertrages zu den dort enthaltenen Bedingungen. Allgemeine Geschäftsbedingungen der Bieter werden nicht Bestandteil des Vertrages. Der Bieter erklärt mit dem Angebot beiliegenden Verträge nebst ihren Anlagen für sein Angebot verbindlich und verpflichtet sich, diese im Falle der Zuschlagserteilung mit dem Auftraggeber abzuschließen und auszufertigen.

Sollten die Verträge Bestimmungen enthalten, die dazu führen würden, dass die zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bieter kein Angebot abgeben können, beispielsweise weil Bedingungen aufgrund unternehmensinterner Vorgaben nicht akzeptiert werden können, so haben die Bieter der LWB solche Bestimmungen **bis zur in Ziffer 3 genannten Frist an die dort angegebene Kontaktstelle** zu benennen und die Gründe mitzuteilen, weshalb die entsprechende Bestimmung nicht akzeptiert werden kann.

Die LWB wird dann entscheiden, ob sie die Vertragsbedingungen für den Bieter zur Verhandlung freigibt oder an diesen festhält. Sollte die LWB an den Vertragsbedingungen festhalten und diese nicht zur Verhandlung freigeben, steht es den Bietern weiterhin offen, ihr Angebot zu den Vertragsbedingungen dennoch abzugeben.

- 6.5 Die LWB behält sich vor, mit den Bietern über ihre Angebote in einer oder mehreren Verhandlungsrunden zu verhandeln und aufgrund der Verhandlungen zu einem überarbeiteten bzw. fortgeschriebenen Angebot aufzufordern. Sollten Verhandlungen stattfinden, würde eine erste Verhandlungsrunde voraussichtlich im Zeitraum der KW 37 – KW 38 in den Räumlichkeiten der LWB, Wintergartenstraße 4 in 04103 Leipzig stattfinden. Die Bieter werden gebeten, sich diese Termine freizuhalten. Eine individuelle Einladung erfolgt separat. Die LWB behält sich vor, ggf. nur mit dem/ den aussichtsreichsten Bieter/n zu verhandeln.

Die Bieter werden darauf hingewiesen, dass die nach der Verhandlungsrunde abgegebenen konkretisierten Angebote bezuschlagt werden können, ohne dass eine nochmalige Verhandlung über das Angebot stattfindet. Die LWB behält sich jedoch vor, über die konkretisierten Angebote zu verhandeln, ggf. nur mit dem/ den aussichtsreichsten Bieter/n.

- 6.6 Nebenangebote sind nicht zugelassen.
- 6.7 Die Zahlungsbedingungen und geforderten Sicherheiten ergeben sich aus dem diesem Verfahrensbrief beigefügten Vertragsentwurf und seiner Anlagen (**Anlage 2**).

7. Wertungskriterium Preis

Die Wertung der Angebote erfolgt ausschließlich anhand des Angebotsgesamtpreises. Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots erfolgt dabei auf Grundlage niedrigsten Gesamtpreises.

8. Zuschlags- und Bindefrist

Der Zuschlag soll nach vorläufiger Planung im **Januar 2026** erfolgen.

Die **Bindefrist**, bis zu deren Ablauf die Bieter an ihre Angebote gebunden sein sollen, endet nicht vor **dem 23. Januar 2026**. Die Bieter erklären ihre Angebote als verbindlich bis zu diesem Termin.

9. Keine wettbewerbsbeschränkenden Absprachen

Angebote von Bietern, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer wettbewerbsbeschränkenden Absprache beteiligen, werden ausgeschlossen. Zur Bekämpfung von Wettbewerbsbeschränkungen hat der Bieter auf Verlangen über die bereits

geforderten Auskünfte hinaus weitere Angaben darüber zu machen, ob und auf welche Art der Bieter wirtschaftlich und rechtlich mit Unternehmen verbunden ist.

10. Information nicht berücksichtigter Bieter

Die Auftraggeberin wird die nicht berücksichtigen Bieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen informieren.

11. Keine Entschädigung, Keine Haftung

Die Bieter erhalten für ihre Aufwendungen im Verfahren keine Entschädigung. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

12. Urheberrechtsschutz an den Verfahrensunterlagen

Sämtliche Verfahrensunterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung dieser Unterlagen oder Teilen hiervon außerhalb dieses Vergabeverfahrens ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Wintergartenstraße 4 in 04103 Leipzig zulässig.

II. Auftragsgegenstand

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) beabsichtigt, auf dem Flurstück 305/3 in Leipzig Reudnitz-Thonberg ein Wohngebäude zu errichten.

Das zu bebauende Grundstück liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr.1 „Lenin-Straße“ der Stadt Leipzig vom 25.09.1991, somit unterliegt die Bebauung § 35 BauGB. Es wird von der Riebeckstraße, der Judith-Auer-Straße und einer bereits angelegten Privatstraße begrenzt.

Der Wohnungsneubau komplettiert ein Gesamtensemble, welches den Bereich mit den bereits fertig gestellten 5- bis 9-geschossigen Nachbarbebauungen ergänzt. Der geplante Wohnungsneubau schließt das Areal nach Norden Richtung Judith-Auer-Straße mit einer ringförmigen Bebauung ab.

Insgesamt entstehen 97 Wohneinheiten. Die Bebauung verfügt über 5 Geschosse, während der Innenhof freigehalten wird. Ein städtebaulicher Akzent wird durch zwei zusätzliche Vollgeschosse als Winkel im Nordosten und die Überhöhung der Gebäudeecke Judith-Auer-Straße/ Riebeckstraße mit 8 Geschossen erzeugt. Das Gebäude ist komplett unterkellert, wobei der Keller halbversenkt und somit das Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet ist.

Ein Teil der entstehenden Wohneinheiten (ca. 68%) sollen hinsichtlich ihrer Größe und Zuschnitte den Anforderungen der Richtlinie des Sächsischen Staatsministerium des Inneren zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum entsprechen.

Das Bauvorhaben wird durch die Auftraggeberin basierend auf den zur Ausschreibung ausgereichten Planungsgrundlagen zur weiteren Planung und Realisierung durch einen Generalunternehmer (AN) ausgeschrieben.

Die näheren Einzelheiten zum Auftragsgegenstand/ Projekt sind im elektronischen **Ordner D der Vergabeunterlagen** erläutert.

III. Fortgeltung der bisherigen Vergabeunterlagen

Soweit nicht durch diesen Verfahrensbrief bzw. seine Anlagen geändert, gelten die Bedingungen und Vorgaben der bisherigen Vergabeunterlagen fort.

IV. Anlagen zum Verfahrensbrief

- Anlage 1** – „Formblätter Preise 1,2 und 3“
- Anlage 2** – Bauvertragsentwurf
(„214 Besondere Vertragsbedingungen Bauvertrag“)
- Anlage 3** – Wartungsvertrag

V. Einlegung von Rechtsbehelfen

Ein Nachprüfungsantrag ist unzulässig, soweit der Antrag erst nach Zuschlagserteilung gestellt wird (§ 168 Abs. 2 Satz 1 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Tage nach Absendung der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung per Fax oder per E-Mail bzw. 15 Tage nach Absendung der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung per Post (§ 134 GWB). Die Zulässigkeit eines Nachprüfungsantrags setzt ferner voraus, dass die geltend gemachten Vergabeverstöße innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnis bzw. – soweit die Vergabeverstöße aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen erkennbar sind – bis zum Ablauf der Teilnahme- bzw. Angebotsfrist gerügt wurden (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist ebenfalls unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB). Des Weiteren wird auf die in § 135 Abs. 2 GWB genannten Fristen verwiesen.