**Geschäftsnummer:** **VB.2025.00270**
Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 16.09.2025
Spruchkörper: 1. Abteilung/1. Kammer
Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.
Rechtsgebiet: Submissionsrecht
**Betreff:** **Submission**

Stichworte:
BANDBREITE
BEWERTUNG DER ZUSCHLAGSKRITERIEN
ERMESSENSSPIELRAUM
GEWICHTUNG
PREISSPANNE
REFERENZEN
SCHLÜSSELPERSON
SUBMISSIONSRECHT
VORBEFASSUNG
VORBEREITUNG
WISSENSVORSPRUNG

Rechtsnormen:
Art. 11 IVöB
Art. 14 Abs. I lit. i IVöB

Publikationen:
- keine -

**Beschaffung von Natur- und Kunststeinarbeiten: Vorbefassung; Preisspanne; Referenzen; Schlüsselpersonen.**

**Eine unzulässige Beteiligung an der Vorbereitung der Beschaffung fand vorliegend nicht statt. Ein allfälliger Wissensvorsprung bzw. Wettbewerbsvorteil wäre weitgehend ausgeglichen worden. Kein Verstoss gegen Art. 44 Abs. 1 lit. i IVöB (E. 3). Mit Blick darauf, dass bei lediglich drei eingegangenen Angeboten die Berücksichtigung der tatsächlichen Preise bei der Festlegung der Preisspanne an der Grenze des Zulässigen liegt sowie vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Komplexität der ausgeschriebenen Bauleistungen an einem Denkmalschutzobjekt befindet sich die gewählte Preisspanne von 50 % für die Bewertung der Eingabesumme noch innerhalb des Ermessensspielraums der Vergabebehörde. Dass die Vergabebehörde für die Bewertung der Regieansätze eine Preisspanne von 30 % zugrunde legte, ist ebenfalls nicht zu beanstanden (E. 4). Im Weiteren vermöchten die Beschwerdeführerinnen auch mit einer korrigierten Bewertung in den Zuschlagskriterien "Referenzen" und "Schlüsselpersonen" den Punkterückstand auf die Mitbeteiligten nicht aufzuholen (E. 5-7).**

**Abweisung.**

Verwaltungsgericht
des Kantons Zürich
1. Abteilung

VB.2025.00270

# Urteil

der 1. Kammer

vom 16. September 2025

Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Laura Diener.

In Sachen

Arbeitsgemeinschaft A,
bestehend aus:

1. B AG,

2. C GmbH,

3. D AG,

alle vertreten durch RA E und/oder RA F,

**Beschwerdeführerinnen,**

gegen

Baudirektion Kanton Zürich
Hochbauamt, Baubereich C,

vertreten durch RA G

**Beschwerdegegnerin,**

und

Arbeitsgemeinschaft H,
bestehend aus:

1. I AG,

2. J AG,

3. K AG,

alle vertreten durch RA L,

**Mitbeteiligte,**

**betreffend Submission,**

hat sich ergeben:

**I.**
Das Hochbauamt des Kantons Zürich schrieb am 22. März 2024 auf simap.ch, der elektronischen Beschaffungsplattform der Schweiz, im Rahmen der Gesamtinstandsetzung/Umnutzung der Kaserne Zürich in einem offenen Submissionsverfahren im Staatsvertragsbereich Natur- und Kunststeinarbeiten aus.

Gemäss Offertöffnungsprotokoll vom 15. Mai 2024 gingen drei Angebote mit Preisen (netto inkl. MWST) zwischen Fr. 5'588'003.55 und Fr. 6'239'010.95 ein. Der Zuschlag ging mit Verfügung vom 7. April 2025 zum Betrag von Fr. 5'655'335.95 (inkl. MWST) an die ARGE H, bestehend aus der I AG, der J AG und der K AG. Dieses Ergebnis wurde den Anbietenden gleichentags mitgeteilt.

**II.**
Gegen dieses Ergebnis gelangte die Arbeitsgemeinschaft A (ARGE A), bestehend aus der B AG, der C GmbH und der D AG mit Beschwerde vom 28. April 2025 an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, die Zuschlagsverfügung aufzuheben und den Zuschlag ihr zu erteilen. Eventuell sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vergabestelle zurückzuweisen; subeventuell sei diese anzuweisen, die Vergabe neu auszuschreiben. Sodann verlangte sie eine Parteientschädigung zu Lasten der Vergabestelle und/oder der Zuschlagsempfängerin. In prozessualer Hinsicht beantragte sie, der Beschwerde superprovisorisch, eventuell vorsorglich, subeventuell ordentlich aufschiebende Wirkung zu erteilen. Ferner verlangte sie Akteneinsicht.

Das Verwaltungsgericht untersagte der Beschwerdegegnerin mit Präsidialverfügung vom 5. Mai 2025 einstweilen, bis zum Entscheid über das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung, den Vertrag abzuschliessen.

Die Mitbeteiligten beantragten mit Beschwerdeantwort vom 23. Mai 2025, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, sowie eine Parteientschädigung (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdeführerinnen. In prozessualer Hinsicht beantragten sie, das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abzuweisen bzw. die superprovisorisch erteilte aufschiebende Wirkung ohne weiteren Schriftenwechsel zu entziehen. Der Antrag der Beschwerdeführerinnen um Akteneinsicht sei insoweit abzuweisen, als hiervon das Angebot der Mitbeteiligten sowie dessen Bewertung, Bereinigung und Erläuterung betroffen seien.

Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Beschwerdeantwort vom 26. Mai 2025, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, sowie eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführerinnen. In prozessualer Hinsicht beantragte sie, das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abzuweisen.

Der Beschwerdegegnerin wurde mit Präsidialverfügung vom 2. Juni 2025 weiterhin, bis zum Entscheid über das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung, der Vertragsschluss untersagt. Gleichzeitig wurde den Beschwerdeführerinnen teilweise Einsicht in die eingereichten Vergabeakten gewährt.

Die Beschwerdeführerinnen replizierten am 13. Juni 2025 mit unveränderten Rechtsbegehren. Mit Duplik vom 30. Juni 2025 hielten die Mitbeteiligten an den gestellten Anträgen fest. Die Duplik der Beschwerdegegnerin erging am 9. Juli 2025 ebenfalls mit unveränderten Rechtsbegehren.

Mit Präsidialverfügungen vom 18. Juni, 11. Juli und 6. August 2025 wurde der Beschwerdegegnerin weiterhin, bis zum Entscheid über das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung, untersagt, den Vertrag abzuschliessen.

Die Kammer erwägt:

**1.**

**1.1** Der Kanton Zürich ist der neuen Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. November 2019 beigetreten (§ 1 des Gesetzes über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 [BeiG IVöB]). Das BeiG IVöB ist seit dem 1. Oktober 2023 in Kraft (RRB Nr. 826/2023 vom 28. Juni 2023). Für das vorliegende Beschwerdeverfahren, dem eine Ausschreibung vom 22. März 2024 zugrunde liegt, gilt demnach neues Recht. Somit gelangen die Art. 51 ff. IVöB sowie § 3 BeiG IVöB zur Anwendung. Anwendbar ist sodann im Weiteren die Submissionsverordnung vom 28. Juni 2023 (SVO).

**1.2** Nach § 3 Abs. 1 BeiG IVöB ist gegen Verfügungen gemäss Art. 53 IVöB, wozu auch der Zuschlag zählt (lit. e), unabhängig vom Auftragswert die Beschwerde an das Verwaltungsgericht als einzige kantonale Instanz zulässig.

**2.**

**2.1** Nicht berücksichtigte Anbietende sind zur Beschwerde gegen einen Vergabeentscheid legitimiert, wenn sie bei deren Gutheissung eine realistische Chance haben, mit dem eigenen Angebot zum Zug zu kommen, oder wenn die Gutheissung der Beschwerde zu einer Wiederholung des Submissionsverfahrens führt, in welchem sie ein neues Angebot einreichen können; andernfalls fehlt ihnen das schutzwürdige Interesse an der Beschwerdeführung (RB 1999 Nr. 18 = BEZ 1999 Nr. 11; § 21 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Ob eine solche reelle Chance besteht, ist aufgrund der gestellten Anträge und Parteivorbringen zu prüfen (vgl. BGE 141 II 14 E. 4.9).

**2.2** Die zweitplatzierten Beschwerdeführerinnen machen geltend, die Mitbeteiligten hätten wegen Vorbefassung aus dem Verfahren ausgeschlossen werden müssen. Ferner beanstanden sie die gewählte Preisspanne als zu hoch und die Bewertung der Zuschlagskriterien 2 und 3 als nicht nachvollziehbar. Dringen sie mit diesen Rügen durch, haben sie eine realistische Chance auf den Zuschlag. Die Beschwerdelegitimation ist mithin zu bejahen.

**2.3** Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

**3.**

**3.1** Die Beschwerdeführerinnen machen als Erstes geltend, es sei im vorliegenden Vergabeverfahren gegen die Regeln betreffend Vorbefassung und insofern gegen die vergaberechtlichen Grundsätze der Gleichbehandlung und Transparenz verstossen worden. Zur Begründung führen sie zusammengefasst aus, gemäss dem der Ausschreibung beigelegten Massnahmenbericht der M AG sei in Vorbereitung der Beschaffung eine Musterachse erstellt worden, wobei die Ausführung des Natursteinersatzes an der Musterachse durch die K AG erfolgt sei, welche gemäss Offertöffnungsprotokoll federführendes Mitglied der Zuschlagsempfängerin sei. Durch diese Mitwirkung sei die K AG bei der Vorbereitung der Beschaffung involviert gewesen, habe dadurch einen Wettbewerbsvorteil erlangt, welcher nicht ausgeglichen werden könne, und hätte daher vom Verfahren ausgeschlossen werden müssen.

**3.2** Die von den Beschwerdegegnerinnen und den Mitbeteiligten aufgeworfene Frage, ob die erst im Beschwerdeverfahren gegen den Zuschlag erhobene Rüge der Vorbefassung verspätet ist, kann offengelassen werden. Die Rüge der Vorbefassung erweist sich – wie sich aus dem Folgenden ergibt – als unberechtigt.

**3.3**

**3.3.1** Im Rahmen einer öffentlichen Beschaffung bezieht sich die Problematik der Vorbefassung regelmässig nicht auf Mitarbeitende bei der Vergabebehörde, sondern auf Mitarbeitende bei den anbietenden Unternehmen. Insoweit bedeutet Vorbefassung eine Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens; sei es durch das Verfassen von Projektgrundlagen, durch das Erstellen von Ausschreibungsunterlagen oder durch das Informieren der Beschaffungsstelle über bestimmte technische Spezifikationen des zu beschaffenden Guts. Eine solche Beteiligung kann sich auf den Anbieterwettbewerb auswirken und mit Blick auf das Gleichbehandlungsgebot und das Verbot der Wettbewerbsverfälschung problematisch sein. Der vorbefasste Anbieter kann versucht sein, die bevorstehende Beschaffung auf das von ihm angebotene Produkt bzw. die von ihm angebotene Dienstleistung auszurichten. Oder er kann die im Rahmen der Vorbereitung des Submissionsverfahrens gewonnenen Kenntnisse bei der Erstellung der Offerte einsetzen (Wissensvorsprung). Ferner besteht die Gefahr der Beeinflussung der Vergabestelle durch den vorgängigen persönlichen Kontakt (VGr, 30. November 2022, VB.2022.00554/00556, E. 4.2 mit Hinweis auf BGr, 25. Januar 2005, 2P.164/2004 mit weiteren Hinweisen, E. 3.1; VGr, 24. März 2022, VB.2021.00782, E. 3.2.3; 24. März 2022, VB.2021.00775, E. 3.2.3; Peter Galli/André Moser/Elisabeth Lang/Marc Steiner, Praxis des öffentlichen Beschaffungsrechts, 3. A., Zürich etc. 2013, Rz. 1043, mit Hinweisen).

**3.3.1.1** Personen oder Unternehmungen, welche als Anbietende an einer Submission teilnehmen wollen, dürfen grundsätzlich nicht an der Vorbereitung der Vergabe mitwirken (VGr, 30. November 2022, VB.2022.00554/556, E. 4.2.1, auch zum Folgenden). Sie hätten sonst unter Umständen die Möglichkeit, die Voraussetzungen der Vergabe in einer für sie günstigen Weise zu beeinflussen, und könnten allenfalls auch von einem Wissensvorsprung gegenüber den Mitbewerbern sowie von Vorteilen in zeitlicher Hinsicht profitieren. Als Folge davon dürfen andererseits – ex post betrachtet – Personen oder Unternehmungen, die an der Vorbereitung der Vergabe mitgewirkt haben, wegen dieser Vorbefassung grundsätzlich nicht als Anbieter auftreten (VGr, 8. Dezember 2004, VB.2004.00304, E. 3.3.1). Erfolgt von solchen Personen oder Unternehmen dennoch ein Angebot, so ist dieses grundsätzlich vom Vergabeverfahren auszuschliessen (vgl. Galli/Moser/Lang/Steiner, Rz. 1052).

**3.3.1.2** Das Verbot der Vorbefassung wurde unter bisherigem Recht zum einen aus den Regeln über den Ausstand und zum anderen aus dem vergaberechtlichen Gebot der Fairness und der Gleichbehandlung abgeleitet (VGr, 8. Dezember 2004, VB.2004.00304, E. 3.3.1). Die Thematik der Vorbefassung ist nun in Art. 14 Abs. 1 IVöB explizit geregelt: Demgemäss sind Anbieter, die an der Vorbereitung eines Vergabeverfahrens beteiligt waren, zum Angebot nicht zugelassen, wenn der ihnen dadurch entstandene Wettbewerbsvorteil nicht mit geeigneten Mitteln ausgeglichen werden kann und wenn der Ausschluss den wirksamen Wettbewerb unter den Anbietern nicht gefährdet. Entsprechend können

Auftraggebende Anbietende von einem Vergabeverfahren ausschliessen oder einen bereits erteilten Zuschlag widerrufen, wenn festgestellt wird, dass die betreffende Anbieterin, ihre Organe, eine beigezogene Drittperson oder deren Organe an der Vorbereitung der Beschaffung beteiligt waren, und der dadurch entstehende Wettbewerbsnachteil der anderen Anbieter nicht mit geeigneten Mitteln ausgeglichen werden kann (Art. 44 Abs. 1 lit. i IVöB).

**3.3.1.3** Ein Ausschluss eines Anbietenden von einer Submission kommt demnach – wie bereits nach der bisherigen Rechtsprechung – nur infrage, wenn das Vorliegen eines unzulässigen Wettbewerbsvorteils dargetan ist (VGr, 30. November 2022, VB.2022.00554/556, E. 4.2.3, auch zum Folgenden). Die Beweislast dafür obliegt dem Konkurrenten, der eine unzulässige Vorbefassung behauptet (VGr, 29. August 2012, VB.2012.00309, E. 4.1; 10. September 2012, VB.2012.00328; 26. September 2012, VB.2012.00286; vgl. auch VGr, 7. Oktober 2009, VB.2009.00151, E. 2.2 = BEZ 2009 Nr. 57, mit weiteren Hinweisen; BGr, 25. Januar 2005, 2P.164/2004, E. 5.7.3 in: ZBl 106/2005, S. 473, mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden). Insofern ist diese Rechtsprechung klar von derjenigen zur Ausstandspflicht von Richtern und Behördenmitgliedern zu unterscheiden, bei welcher schon der objektiv begründete Anschein einer verpönten Beeinflussung ausreicht (VGr, 2. März 2015, VB.2014.00433, E. 6.2).

**3.3.2** Vorliegend kann dem den Ausschreibungsunterlagen beigelegten "Massnahmenbericht Natur- und Kunststeinarbeiten Musterachse" der M AG vom 5. Oktober 2023 entnommen werden, dass im Hinblick auf die Gesamtsanierung der ehemaligen Militärkaserne Zürich an Teilen der Südwest- und Nordwestfassade des Trakt V eine Musterachse ausgeführt wurde. Anhand der Musterachse wurden alle erforderlichen und möglichen Konservierungs- und Restaurierungsmethoden erprobt und die daraus resultierenden Erscheinungsbilder sichtbar gemacht. Dasselbe ergibt sich auch aus den ebenfalls beigelegten "Fachtechnischen Vorbedingungen" der M AG vom 17. Oktober 2023. Die Ergebnisse der nachträglich geführten Diskussion bildeten demnach das Gerüst des Massnahmenkonzepts und die Musterachse diente als Referenz.

**3.3.2.1** Die K AG hat vorliegend lediglich den Natursteinersatz an der Musterachse vorgenommen, die Vorbereitung für das Massnahmenkonzept erfolgte hingegen einzig durch die M AG. So erfolgte die Entwicklung des Massnahmenkonzepts für die Musterachse nach Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie die Ausführung der Konservierung und Restaurierung mittels Steinergänzungsmassen gemäss Massnahmenbericht durch die M AG. Abgesehen davon haben an der Besprechung vom 14. Juni 2023 betreffend "Massnahmenkonzept anhand Musterachse" gemäss entsprechendem Protokoll Mitarbeitende der M AG, nicht jedoch der K AG, teilgenommen. Eine Beteiligung an der Vorbereitung der Beschaffung durch die K AG fand demzufolge nicht statt.

**3.3.2.2** Zwar mag die K AG durch die Vornahme des Natursteinersatzes an der Musterachse Erkenntnisse betreffend Verschmutzungsgrad, Material, die historisch angewendeten Versatztechniken oder das Verhalten des Gesteins gewonnen haben. Doch wurden den Ausschreibungsunterlagen der Massnahmenbericht Natur- und Kunststeinarbeiten Musterachse sowie die fachtechnischen Bedingungen beigelegt und damit den Anbietenden umfangreiche (Er-)Kenntnisse aus der Bearbeitung der Musterachse zur Verfügung gestellt. Insbesondere dem Massnahmenbericht lassen sich die bei der Musterachse gewonnenen Informationen bezüglich des Materials sowie dessen Zustands und Verhaltens entnehmen. Ein allfälliger Wissensvorsprung wäre damit weitgehend ausgeglichen worden. Im Übrigen hat die K AG lediglich Natursteinarbeiten ausgeführt und nicht auch – wie gleichzeitig ausgeschrieben – Kunststeinarbeiten.

**3.3.2.3** Ferner wird auch ein Wissensvorsprung, der nicht dem (aktuellen) Submissionsverfahren, sondern der bisherigen Tätigkeit des Submittenten entspringt, nicht beanstandet (vgl. VGr, 30. November 2022, VB.2022.00554/00556, E. 4.2.4; 6. April 2001, VB.2000.00068, E. 4c = RB 2001 Nr. 44 = BEZ 2001 Nr. 24; Galli/Moser/Lang/Steiner, Rz. 1053). So kann einem Anbieter nicht verwehrt werden, Vorwissen auszunützen, das er sich durch frühere Arbeiten für denselben Arbeitgeber – allenfalls sogar am selben Objekt – erworben hat.

**3.3.3** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den Mitbeteiligten kein unzulässiger Wissensvorsprung bzw. Wettbewerbsvorteil zukam, welcher einen Ausschluss ihres Angebots vom vorliegenden Verfahren rechtfertigen würde. Damit bleiben die weiteren Rügen zu prüfen, welche sich gegen die Bewertung der Zuschlagskriterien richten.

**4.**

Im Zusammenhang mit der Bewertung der Zuschlagskriterien monieren die Beschwerdeführerinnen insbesondere die gewählte Preisspanne als zu hoch.

**4.1**

**4.1.1** Der Vergabestelle steht bei der Bewertung der Angebotspreise – ebenso wie bei den anderen Zuschlagskriterien – ein erheblicher Spielraum zu (VGr, 15. August 2024, VB.2024.00155, E. 4.4.1, auch zum Folgenden). Die Bewertung muss jedoch der Gewichtung des Kriteriums Rechnung tragen, damit diese tatsächlich zum Tragen kommt. Das bedeutet insbesondere, dass beim Kriterium "Preis" nur die tatsächlich infrage kommende Bandbreite (Preisspanne) möglicher Werte zu berücksichtigen ist (VGr, 21. September 2005, VB.2005.00227, E. 3.1 mit Hinweisen). Welche Bandbreite realistischerweise erwartet werden kann, ist von der jeweiligen Beschaffung abhängig. Bei einfachen Beschaffungen ist in der Regel mit einer geringeren Preisspanne zu rechnen als bei technisch anspruchsvollen Konstruktionen bzw. Produkten oder Dienstleistungen (vgl.

VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00615, E. 3.3; VGr, 11. Juli 2012, VB.2011.00598, E. 4.2; VGr, 22. September 2010, VB.2010.00170, E. 5.4; VGr, 22. März 2006, VB.2005.00602, E. 4.2).

**4.1.2** Der massgeblichen Preisspanne kommt für das Ergebnis der Bewertung eine erhebliche Bedeutung zu (VGr, 15. August 2024, VB.2024.00155, E. 4.4.2, auch zum Folgenden). Im Gegensatz zu den Zuschlagskriterien und ihrer Gewichtung (Art. 35 lit. p IVöB) ist die Preisspanne jedoch nicht bereits in der Ausschreibung bekanntzugeben. Die nachträgliche Festlegung der Preisspanne kann die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit des Vergabeentscheids zwar beeinträchtigen und eine gewisse Manipulierbarkeit des Ergebnisses mit sich bringen. Nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind deshalb bei einer nachträglichen Wahl der Preisspanne höhere Anforderungen an die Begründung zu stellen (VGr, 22. März 2006, VB.2005.00602, E. 4.3 = RB 2006 Nr. 47 = BEZ 2006 Nr. 36; vgl. auch Galli/Moser/Lang/Steiner, Rz. 890). Je ungewöhnlicher (besonders weit oder besonders eng) die gewählte Preisspanne ist, desto mehr ist eine triftige Begründung für diese Festlegung erforderlich. Begründet die Vergabebehörde die Wahl einer ungewöhnlichen Preisspanne nicht plausibel, überschreitet sie ihr Ermessen. In solchen Fällen wendet das Gericht eine Spanne an, wie sie üblicherweise im Rahmen des Ermessens gewählt werden könnte.

**4.1.3** Wird die Bandbreite – wie vorliegend – erst nach dem Eingang der Angebote festgelegt, können auch die tatsächlich offerierten Preise als Anhaltspunkte berücksichtigt werden (VGr, 23. Mai 2019, VB.2019.00109, E. 4.1.2; VGr, 10. April 2013, VB.2013.00132, E. 5.1; VGr, 8. September 2010, VB.2009.00393, E. 7.2; VGr, 21. September 2005, VB.2005.00227, E. 3.2). Massgeblich ins Gewicht fallen können die tatsächlichen Angebotspreise jedoch nur, wenn eine gewisse Anzahl an Offerten eingegangen ist und deshalb die Ergebnisse tatsächlich einen statistischen Wert haben (VGr, 23. Mai 2019, VB.2019.00109, E. 4.1.2, dem ein Vergabeverfahren mit lediglich zwei Angeboten zugrunde lag). Mit drei Angeboten liegt das vorliegend zu beurteilende Vergabeverfahren an der untersten Grenze für eine zulässige Berücksichtigung der tatsächlich offerierten Preise zur Bestimmung der Preisspanne (VGr, 15. August 2024, VB.2024.00155, E. 4.4.3).

**4.2** Vorliegend wurde in den Ausschreibungsunterlagen als erstes Zuschlagskriterium der mit insgesamt 40 % gewichtete Preis genannt, welcher sich aus der Eingabesumme (35 %) und den Regieansätzen (5 %) zusammensetzte.

**4.2.1** Bei der Bewertung der Eingabesumme erzielten die Beschwerdeführerinnen, welche das preisgünstigste Angebot eingereicht hatten, die maximale Punktzahl von 175 Punkten. Der Angebotspreis der Mitbeteiligten lag 1,2 % höher, was bei einer linearen Preisbewertung und einer Preisspanne von 50 % zu einer Bewertung mit 170,8 Punkten führte. Bei den Regieleistungen erzielten die Beschwerdeführerinnen 15,2 Punkte,

wohingegen die Mitbeteiligten die Maximalpunktzahl von 25 Punkten erhielten. Die Bewertung erfolgte ebenfalls linear, hier jedoch mit einer Preisspanne von 30 %.

**4.2.2** Im Rahmen der hier zu beurteilenden Beschaffung sind drei Angebote mit folgenden Eingabesummen eingegangen (netto, inkl. Mehrwertsteuer): Fr. 5'588'003.55 (Beschwerdeführerinnen), Fr. 5'655'335.95 (Mitbeteiligte) und Fr. 6'239'010.95 (dritte Anbieterin). Damit beträgt die effektive Preisspanne 11,7 %. Das Angebot der Mitbeteiligten liegt Fr. 67'332.40 und damit 1,2 % über dem der Beschwerdeführerinnen. Massgebend ist, dass die Vergabebehörde eine realistische Preisspanne wählt (VGr, 29. Juli 2014, VB.2014.00175, E. 4.3). Mit Blick darauf, dass bei lediglich drei eingegangenen Angeboten die Berücksichtigung der tatsächlichen Preise bei der Festlegung der Preisspanne an der Grenze des Zulässigen liegt, sowie vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Komplexität der an einem Denkmalschutzobjekt vorzunehmenden ausgeschriebenen Bauleistungen befindet sich die gewählte Preisspanne von 50 % innerhalb des Ermessensspielraums der Vergabebehörde.

**4.2.3** Dass die Vergabebehörde für die Bewertung der Regieansätze eine Preisspanne von 30 % zugrunde legte, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Die Begründung, dass die Streuung der Preise bei den Regieansätzen in der Regel weniger gross sei, zumal Materialkosten keine Rolle spielten und daher praxisgemäss eine Preisspanne von 30 % zur Anwendung gelange, ist nachvollziehbar, nicht unüblich (vgl. VGr, 27. September 2016, VB.2016.00025, E. 6.4.3)und die Differenzierung daher sachlich gerechtfertigt. Vorliegend offerierten die Beschwerdeführerinnen einen mittleren Stundenansatz von Fr. 95.- für die Regiearbeiten; die Mitbeteiligten offerierten diese für Fr. 85.-. Die dritte Anbieterin offerierte die Regiearbeiten zum mittleren Preis von Fr. 100.-. Die tatsächliche Preisspanne liegt damit bei 17,6 %. Wenn die Vergabebehörde angesichts dieser Verteilung der Regiepreise eine Preisspanne von 30 % wählte, lag dies ebenfalls in ihrem Ermessen. Die Gewichtung des Preiskriteriums wird mit der gewählten Preisspanne nicht verfälscht.

**4.3** Zusammengefasst liegen die von der Beschwerdegegnerin gewählten Preisspannen innerhalb ihres grossen Ermessensspielraums und ist demzufolge die Bewertung des Preiskriteriums nicht zu beanstanden.

**5.**

Sodann monieren die Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der Bewertung der Schlüsselpersonen, diese seien entgegen den Ausschreibungsunterlagen unterschiedlich gewichtet worden (Schlüsselperson 1 mit 60 % und Schlüsselperson 4 mit 40 %). Zudem seien drei und nicht wie angegeben zwei Schlüsselpersonen bewertet worden.

**5.1** Im dritten Zuschlagskriterium "Fachkompetenz/Schlüsselperson" (Gewichtung 25 %) wurden gemäss Ausschreibungsunterlagen zwei Referenzarbeiten, die Berufserfahrungsjahre und der Ausbildungsgrad der für die Bauaufgabe eingeplanten

Schlüsselperson und deren Stellvertretung bewertet. Je besser die Referenzen in Grösse und Komplexität den ausgeschriebenen Arbeiten entsprachen und je mehr Berufserfahrung im ausgeschriebenen Gewerk von der Schlüsselperson und deren Stellvertretung vorgewiesen werden konnte, desto mehr Punkte wurden vergeben.

**5.2** Die Beschwerdeführerinnen hatten in ihrer Offerte vier Schlüsselpersonen genannt. Davon wurden gemäss Bewertungstabelle nicht drei, sondern – wie in der Ausschreibung bekannt gegeben – zwei Personen bewertet. Im Fall der Beschwerdeführerinnen wurden die beiden besser bewerteten Personen berücksichtigt, welche dieselbe Punktzahl erzielt hatten. Die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Duplik erweisen sich als zutreffend und sind nicht zu beanstanden.

**5.3** Dass die konkrete Bewertung anhand von acht gleich gewichteten Unterkriterien erfolgte, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. So ist die vorgängige Bekanntgabe eines eigentlichen Noten- bzw. Bewertungsschlüssels nach der Rechtsprechung nicht erforderlich und hat sich die Vergabebehörde überdies an die in den Ausschreibungsunterlagen gemachten Angaben gehalten (vgl. dazu VGr, 13. Februar 2025, VB.2024.00253, E. 5.5.3 mit weiteren Hinweisen).

**5.4** Wenn die Bewertung der Stellvertretung mit einem geringeren Gewicht als diejenige der Schlüsselperson in die Gesamtbewertung dieses Kriteriums einfloss, ist dies grundsätzlich nachvollziehbar und erscheint sachlich gerechtfertigt. Darin liegt kein Verstoss gegen Art. 11 IVöB. Eine Gleichbewertung würde im Übrigen bei den Beschwerdeführerinnen zu keiner Änderung der Bewertung führen. Hingegen würden die Mitbeteiligten für ihre Schlüsselpersonen einen Punkt weniger erhalten (104,75 statt 105,75 Punkte).

**5.5** Insgesamt würde das Angebot der Beschwerdeführerinnen selbst bei zu korrigierender Bewertung dieses Zuschlagskriteriums mit 97 Punkten immer noch deutlich hinter demjenigen der Mitbeteiligten mit 104,75 Punkten zu liegen kommen.

**6.**

Weiter beanstanden die Beschwerdeführerinnen die Bewertung der Referenzen. Sie machen geltend, die Mitbeteiligten hätten ebenfalls das Referenzprojekt N genannt, welches durch eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus einem Unternehmen der Beschwerdeführerinnen und einem der Mitbeteiligten ausgeführt worden war. Es gehe nicht an, dass die gleichen Arbeiten am selben Referenzobjekt unterschiedlich bewertet würden.

**6.1** Im mit 35 % gewichteten Zuschlagskriterium 2 "Qualität der Referenzobjekte" ergab sich die Bewertung gemäss Ausschreibungsunterlagen aus den Aussagen der drei Referenzpersonen zu den angegebenen Referenzobjekten. Die Referenzpersonen erhielten vom Baumanagement ein Anfrageformular zur Beurteilung der Leistung des Submittenten in den Bereichen Qualität, Kosten, Fachkompetenz, Arbeitsweise und Termine. Bei der

Bewertung der drei anzugebenden Referenzen wurden alle in den Formularen vorgenommenen Bewertungen berücksichtigt. Anschliessend wurde zur Benotung ein arithmetischer Mittelwert berechnet.

**6.2** Die Referenzauskunftspersonen der Mitbeteiligten gaben diesen bei allen drei Referenzobjekten bei allen abgefragten Kriterien jeweils die Bestnote (5 Punkte). Folglich erhielten die Mitbeteiligten das Maximum von 175 Punkten. Demgegenüber erhielten die Beschwerdeführerinnen insbesondere beim Referenzprojekt N etwas weniger gute Referenzauskünfte. Die Auskunftsperson für dieses Projekt vergab beim Kriterium "Arbeitsweise" 4 Punkte und beim Kriterium "Termine" 3 Punkte. Insgesamt erzielten die Beschwerdeführerinnen im zweiten Zuschlagskriterium 165,55 Punkte.

**6.3** Die Beschwerdegegnerin führte in der Duplik zur Erläuterung aus, sowohl die Beschwerdeführerinnen als auch die Mitbeteiligten hätten in ihren Offerten zwar das Referenzprojekt N genannt, indes nicht dieselben Referenzpersonen bezeichnet. Sie sei ausschliesslich an die in den Offerten genannten Personen gelangt. Diese Ausführungen finden in den Akten ihre Stütze.

**6.4** Die Beschwerdeführerinnen und die Mitbeteiligten, welche in einer ARGE das Referenzprojekt N gemeinsam ausgeführt hatten, haben in ihren Offerten unterschiedliche Auskunftsunternehmen und entsprechend -personen genannt. Die Bewertung bezog sich bei der Referenz für die Mitbeteiligten auf die gesamte ARGE und bei den Beschwerdeführerinnen bloss auf ein an der ARGE beteiligtes Unternehmen.

**6.5** Zwar darf die Vergabebehörde grundsätzlich auf die Auskünfte der von den Offerierenden genannten Personen zu den Referenzprojekten abstellen und ist nicht gehalten, diese weiter zu hinterfragen oder eingehender zu prüfen. Auch wenn sich die eine Referenzauskunft auf die ARGE und die andere nur auf eine daran beteiligte Firma bezog, handelt es sich soweit ersichtlich vorliegend aber um die Situation, dass durch dieselben Leistungserbringer ausgeführte Arbeiten an demselben Objekt durch zwei Referenzpersonen unterschiedlich bewertet wurden. Vor diesem Hintergrund erscheint die unterschiedliche Bewertung desselben Referenzobjekts schwer nachvollziehbar oder zumindest fragwürdig. Vorliegend braucht dies aber nicht abschliessend geklärt zu werden: Auch eine gleiche Bewertung dieses Referenzobjekts zum Mittelwert der von den beiden Personen abgegebenen Benotung oder zum Höchstwert führte lediglich dazu, dass sich in der Gesamtwertung der ursprüngliche Rückstand der Beschwerdeführerinnen zu den Mitbeteiligten von 23,78 Punkten nur um höchstens 7 Punkte verringerte. Die Beschwerdeführerinnen vermöchten ihren Rückstand also auch dann nicht aufzuholen, wenn ihr Angebot hier ebenfalls mit der Höchstnote bewertet würde oder die Referenzbewertungen der Beschwerdeführerinnen und der Mitbeteiligten gemittelt würden.

**7.**

Soweit die Beschwerdeführerinnen in ihrer Replik schliesslich eine unzulässige Rundung der ungewichteten Punkte geltend machen, erweist sich auch diese Rüge als unberechtigt. Ein Vergleich der Bewertungstabelle mit dem Vergabeantrag zeigt, dass die ungewichteten Punktzahlen nicht gerundet wurden. Damit ist auch diesbezüglich die Bewertung der Vergabebehörde nicht zu beanstanden (vgl. zu unzulässigen Rundung VGr, 13. Februar 2025, VB.2024.00253, E. 5.6.4).

**8.**
Zusammengefasst erweisen sich sämtliche Rügen der Beschwerdeführerinnen als unberechtigt respektive würde auch eine Korrektur der Bewertung hinsichtlich des einen Referenzobjekts und der Gewichtung der Schlüsselpersonen im Gesamtergebnis nichts an der Rangfolge ändern. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

**9.**
Das Gesuch der Beschwerdeführerinnen um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird mit dem vorliegenden Entscheid gegenstandslos.

**10.**
Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführerinnen kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihnen von vornherein keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu einer Entschädigung an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG), wobei zu berücksichtigen ist, dass diese mit der Beschwerdeantwort teilweise nur die ihr obliegende Begründung des Vergabeentscheids nachgeholt hat. Ebenso haben die Beschwerdeführerinnen die Mitbeteiligten für deren Aufwendungen angemessen zu entschädigen.

**11.**
Der Auftragswert übersteigt den massgeblichen Schwellenwert für Bauleistungen (Art. 52 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit Anhang 4 Ziff. 2 des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen [BöB] vom 21. Juni 2019). Gegen dieses Urteil ist daher die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zulässig, sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, andernfalls steht dagegen nur die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nach Art. 113 ff. BGG offen (Art. 83 lit. f BGG).

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf
   Fr. 16'500.--; die übrigen Kosten betragen:

Fr. 255.-- Zustellkosten,
Fr. 16'755.-- Total der Kosten.

3. Die Gerichtskosten werden den Beschwerdeführerinnen je zu einem Drittel unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag auferlegt.

4. Die Beschwerdeführerinnen werden solidarisch und zu gleichen Teilen verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- und den Mitbeteiligten eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.- zu entrichten, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Urteils.

5. Gegen dieses Urteil kann, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Sofern diese nicht zulässig ist, kann subsidiäre Verfassungsbeschwerde nach Art. 113 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerden sind innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.

6. Mitteilung an:
   a) die Parteien;
   b) die Mitbeteiligten;
   c) die WEKO.