

## 194095-2026 - Състезателна процедура

Германия – Архитектурни и свързани с тях услуги – Bad Vilbel, Objektplanung Gebäude, Neubau 20 Wohnungen

OJ S 56/2026 20/03/2026

Обявление за поръчка или концесия – стандартен режим

Услуги

### 1. Купувач

---

#### 1.1. Купувач

Официално наименование: Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Електронна поща: [info@stadtbauplan.de](mailto:info@stadtbauplan.de)

Правна категория на купувача: Местен орган

Дейност на възлагащия орган: Услуги по общофункционално управление на държавата

### 2. Процедура

---

#### 2.1. Процедура

Заглавие: Bad Vilbel, Objektplanung Gebäude, Neubau 20 Wohnungen

Описание: Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt den Neubau von 20 Wohneinheiten. Eine vom Magistrat beschlossene Vorplanung aus dem Jahr 2024 für den Neubau (Objektplanung Gebäude LPH 1-2) befindet sich in den Vergabeunterlagen. Diese dient als Grundlage für die weiteren Planungen und soll zur Umsetzung herangezogen werden. Die Vorplanung ordnet das Gebäude in Gebäudeklasse 4 ein. Das viergeschossige Gebäude ist als Modulbau vorgesehen. Es ist explizit keine Containerbauweise in Stahl gewünscht. Der Neubau soll in Form einer teil- oder vorgefertigten Holz-/Holzhybridbauweise, wie beispielsweise einem Holzrahmenbau, auf einem massiven Teil-Kellergeschoss von einem GU errichtet werden. Die Ausführungsplanung liegt somit zur Hälfte beim GU. Bei der Gebäudeklasse 4 wird in diesem Zusammenhang auf die Anforderungen aus der MHolzBauRL (Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise) hingewiesen. Ziel ist es, eine nachhaltige Bauweise ab Oberkante Kellergeschoss zu erhalten, den Baustellenverkehr in die Vorproduktion zu verlagern, um die örtliche Baustellenarbeiten und -verkehr und Beeinträchtigungen durch die Baustelle auf das Umfeld so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der Modulbauweise kommt der Koordination der Fachplaner eine besondere Bedeutung zu. Für den Neubau wurde eine Förderung beantragt. Die Auflagen zur Erlangung der Förderung sind einzuhalten und mit der Fertigstellung ist ein entsprechender Verwendungsnachweis zu erstellen, der den Förderrichtlinien entspricht. +++ Vergeben werden die Leistungen der Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33 ff. HOAI, LPH 3-9 mit angepassten Teilleistungssätzen (siehe Vertrag) sowie besondere Leistungen. +++ Es ist von prognostizierten Baukosten in Höhe von ca. 5,3 Mio. € netto für die KG 200-700 auszugehen. Davon entfallen ca. 3,2 Mio. € netto auf die KG 300 und ca. 0,9 Mio. € netto auf die KG 400. +++ Es wird auf die "Projekt- und Leistungsbeschreibung" in den Vergabeunterlagen (Paket 1) verwiesen.

Идентификатор на процедурата: 2ac50719-177f-42cc-9d06-5378fd636511

Вътрешен идентификатор: SBP-2026-0003

Вид процедура: Договаряне с предварително публикуване на покана за участие в състезателна процедура / състезателна с договаряне

Процедурата се ускорява: не

#### 2.1.1. Цел

Естество на поръчката: Услуги

Основна класификация (cprv): 71200000 Архитектурни и свързани с тях услуги

#### 2.1.2. Място на изпълнение

Град: Bad Vilbel

Пощенски код: 61118

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Wetteraukreis (DE71E)

Държава: Германия

#### 2.1.4. Обща информация

Допълнителна информация: Die geforderten Erklärungen zu den Eignungskriterien sowie das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen sind in den Dokumenten "Teilnahmeantrag", "Referenzblatt", ggfls. "Verpflichtungserklärung Nachunternehmer/Eignungsleihe" und ggfls. "Bewerbergemeinschaftserklärung" zu leisten. Erläuterungen zur Wertung sind dem Dokument "Erläuterung Teilnahmewettbewerb" zu entnehmen. Folgende erforderliche Eigenerklärungen sind dem Teilnahmeantrag in Form separater, vollständig ausgefüllter Formblätter beizulegen. Eine unterlassene bzw. nicht vollständige Erklärung kann zum Ausschluss führen: - Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestlohn - Eigenerklärung BMWK +++ Nach erfolgter Prüfung der eingereichten Teilnahmeanträge anhand der beschriebenen Auswahlkriterien/Eignungskriterien werden die 3-5 punktbesten Bewerber (soweit geeignet) ausgewählt und zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Sollten mehr als die gewünschte Anzahl an Bewerbern die Anforderungen gleich gut erfüllen, erfolgt die Auswahl durch Losverfahren aus dem Kreis der gleich gut geeigneten Bewerber. In diesem Fall werden 5 Bewerber ausgewählt, bzw. per Losverfahren bestimmt. +++ Rückfragen zum Verfahren sind bis zehn Kalendertage vor dem Fristende über die Vergabeplattform einzureichen. Wichtig: Registrierte Büros werden automatisch über Nachrichten oder Änderung der Vergabeunterlagen informiert. Für nichtregistrierte Büros ist die Beantwortung von ggf. eingegangenen Rückfragen auf der HAD im Download-Bereich der Vergabeunterlagen einsehbar. +++ Es ist bereits ein Planungsbüros mit Voruntersuchungen befasst gewesen. Diesem steht es frei, sich bei diesem Verfahren zu bewerben.

##### Правно основание:

Директива 2014/24/EC

vgv -

#### 2.1.6. Основания за изключване

Източници на основанията за изключване: Уведомление, Документ за обществени поръчки

Неизпълнение на задълженията, установено на базата на специфични национални основания за изключване: Es gelten sämtliche in den Vergabeunterlagen genannten Ausschlussgründe, insbesondere die gesetzlichen Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB.

## 5. Обособена позиция

### 5.1. Обособена позиция: LOT-0000

Заглавие: Bad Vilbel, Objektplanung Gebäude, Neubau 20 Wohnungen

Описание: Vergeben werden die Leistungen der Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33 ff.

HOAI, LPH 3-9 mit angepassten Teilleistungssätzen (siehe Vertrag) sowie nachfolgend

beschriebene besondere Leistungen. Grundleistungen: LPH 3 Entwurfsplanung 15,00 % LPH

4 Genehmigungsplanung 3,00 % LPH 5 Ausführungsplanung 12,50 % LPH 6 Vorbereitung der Vergabe 10,00 % LPH 7 Mitwirken bei der Vergabe 3,00 % LPH 8 Objekt-/ Bauüberwachung 30,00 % LPH 9 Objektbetreuung 1,00 % zu LPH 9: Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von 5 Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen (1%) Besondere Leistungen: - Einarbeitungszuschlag (pauschal) Anstelle der LPH 1 und LPH 2 muss die Einarbeitung in die umzusetzende Vorplanung erfolgen, Annahme 2 Personen 1 Tag. - Mitarbeit Verwendungsnachweis gem. Förderrichtlinien (pauschal) Mit der Fertigstellung ist ein entsprechender Verwendungsnachweis zu erstellen, der den Förderrichtlinien entspricht und aufzeigt, dass die Auflagen zur Erlangung der Förderung eingehalten sind. - Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung, Herbeiführen der Einfügebewilligung (pauschal) - Erstellung der BAB 36 (Bescheinigung zur Errichtung baulicher Anlagen) (pauschal) Es ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen. Die einzelnen Projektstufen werden nach Projektfortschritt sukzessive abgerufen, vorgesehene Leistungsstufen: Stufe 1: Einarbeitung bis LPH 4 Stufe 2: LPH 5 bis LPH 9 Sollte der Auftraggeber entscheiden, dass das Projekt nach Abschluss einer Projektstufe beendet wird, erfolgt kein weiterer Abruf. Ein Anspruch des Auftragnehmers zum Abruf weiterer Projektstufen besteht nicht.  
Вътрешен идентификатор: LOT-0000

#### **5.1.1. Цел**

Естество на поръчката: Услуги

Основна класификация (cpv): 71200000 Архитектурни и свързани с тях услуги

##### **Варианти:**

Описание на опциите: Vertragsverlängerung: Sofern zur Auftragserfüllung erforderlich.

#### **5.1.2. Място на изпълнение**

Град: Bad Vilbel

Пощенски код: 61118

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Wetteraukreis (DE71E)

Държава: Германия

#### **5.1.3. Очаквана продължителност**

Срок: 24 Месеци

#### **5.1.6. Обща информация**

##### **Запазено участие:**

Участието не е запазено.

Трябва да се посочат имената и професионалната квалификация на служителите, на които ще бъде възложено изпълнението на поръчката: Изисква се в офертата

Проект за възлагане на обществена поръчка, който не е финансиран със средства от ЕС  
Поръчката попада в приложното поле на Споразумението за държавните поръчки (СДП)  
: да

Тази обществена поръчка е подходяща и за малки и средни предприятия (МСП): да

Допълнителна информация: #Besonders auch geeignet für:freelance#, Alle

Vergabeunterlagen dieser Bekanntmachung sind zu berücksichtigen. Dies sind: A)

Vergabeunterlagen dieser Bekanntmachung, die beim Teilnehmer verbleiben und im

Vergabeverfahren zu beachten sind (diese werden auch Vertragsbestandteil, sofern eine

Projektrelevanz erkennbar ist): - Paket 1 "Projekt- und Leistungsbeschreibung", - "BVWo\_A

Erläuterung Teilnahmewettbewerb" aus Paket 2, - Paket 3 "Angebotsphase". +++ B)

Vergabeunterlagen dieser Bekanntmachung, die, soweit erforderlich, ausgefüllt einzureichen sind: (alle aus Paket 2) - Teilnahmeantrag, - Referenzblatt (entsprechend vervielfältigt), -

Verpflichtungserklärung Tariftreue und Mindestlohn - Eigenerklärung BMWK - ggfs. Bewerbergemeinschaftserklärung, - ggfs. Verpflichtungserklärung Nachunternehmer /Eignungsleihe, +++ C) weitere Unterlagen, die mit dem Teilnahmeantrag einzureichen sind: - ggfs. Angaben zu wirtschaftlicher Verknüpfung sowie entsprechende Nachweise. +++ D) weitere Unterlagen, die ggfs. auf gesondertes Verlangen der Vergabestelle einzureichen sind: - Bescheinigungen oder sonstige Nachweise zu den geleisteten Eigenerklärungen, - Verpflichtungserklärungen anderer Unternehmen im Original.

#### **5.1.7. Стратегически обществени поръчки**

Цел на стратегическите обществени поръчки: Няма стратегическа обществена поръчка

#### **5.1.9. Критерии за подбор**

Източници на критерии за избор: Уведомление, Документ за обществени поръчки

Критерий: Референции за определени услуги

Описание на критерия за подбор: Punkte (max. 100) werden auf folgende Kriterien vergeben: - 40 Punkte ab 2 Referenzen zu vergleichbarer Nutzung aus dem Bereich Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau oder Mehrfamilienhäuser) (20 Punkte je Referenz, es werden max. 2 Referenzen gewertet), - 20 Punkte ab 1 Referenz für (Teil-)/Vorfertigung von Elementen des Rohbaus (20 Punkte bei (Teil-)/Vorfertigung Module oder Wände UND Decken, 10 Punkte bei (Teil-)/Vorfertigung von einzelnen Elementen des Rohbaus (keine Geschosstreppen, keine Fahrstuhlschächte), max. 1 Referenz wird gewertet) - 20 Punkte ab 1 Referenz für Holzbau in der Gebäudeklasse IV oder V (max. wird 1 Referenz gewertet) - 20 Punkte ab 2 Referenzen für öffentliche Auftraggeber (Anwendung des öfftl. Vergaberechtes Deutschland/EU) (10 Punkte je Referenz, es werden max. 2 Referenzen gewertet) +++ MINDESTEIGNUNG Referenzen: insg. mind. 1 grundsätzlich wertbare Referenz.

Nichterreichen der Mindesteignung führt zum Ausschluss der Bewerbung. +++ Wertungsfähig sind Referenzen unter den folgenden Bedingungen: - Fertigstellung (letzte VOB-Abnahme): nicht vor 2020 - Leistungsumfang zum Stichtag der Bekanntmachung: mind. 70 % der HOAI-Grundleistung der Objektplanung Gebäude gem. § 34 HOAI - Bauwerkskosten: mind. 2,0 Mio. Euro netto KG 300+400 Allgemein zur Wertbarkeit von Referenzen wird definiert: Es werden nur Referenzen gewertet, welche auf den Referenzblättern benannt oder beschrieben sind.

Die eingereichten Referenzen werden in allen Kategorien gewertet, deren geforderten Merkmale nachvollziehbar erfüllt sind. Referenzen aus früheren Tätigkeiten werden zugelassen, soweit eine Bescheinigung des früheren Arbeitgebers oder Auftraggebers vorliegt, dass diese Referenzen in leitender Position erbracht wurden. Es werden keine Sammelreferenzen oder Rahmenverträge gewertet.

Критериите ще бъдат използвани за подбор на кандидатите, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата

Критерий: Съответните образователни и професионални квалификации

Описание на критерия за подбор: BERUFSZULASSUNG/QUALIFIKATIONEN:

Berufszulassung, bzw. Kammereintragung als Architekt/in (bei ausländischen Bewerbern eine gleichwertige Zulassung) MINDESTEIGNUNG BERUFSZULASSUNG/QUALIFIKATIONEN:

Das Vorliegen der Berechtigung, die Berufszulassung zu führen oder die Qualifikation zu besitzen ist bei mindestens einer bei dem Bewerber im Angestelltenverhältnis stehenden Person ausreichend. Nichterreichen der Mindesteignung führt zum Ausschluss der Bewerbung.

Критериите ще бъдат използвани за подбор на кандидатите, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата

Критерий: Среден годишен персонал

Описание на критерия за подбор: MINDESTEIGNUNG: Anzahl der qualifizierten FACHKRÄFTE, bezogen auf den Auftragsgegenstand: 2 auftragsbezogene Fachkräfte  
Nichterreichen der Mindesteignung führt zum Ausschluss der Bewerbung.

Критериите ще бъдат използвани за подбор на кандидатите, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата

Критерий: Професионална застраховка за индемнизация на риска

Описание на критерия за подбор: BERUFSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG: Erklärung über eine bestehende Berufshaftpflichtversicherung und Erklärung, dass die Deckungssummen im Auftragsfall gemäß der Angaben im Vertrag angehoben werden.

Критериите ще бъдат използвани за подбор на кандидатите, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата

Критерий: Среден годишен оборот

Описание на критерия за подбор: MINDESTEIGNUNG UMSATZ: Umsatz für vergleichbare Leistungen der Objektplanung Gebäude: 0,3 Mio. Euro netto im Mittel der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre. Nichterreichen der Mindesteignung führt zum Ausschluss der Bewerbung.

Критериите ще бъдат използвани за подбор на кандидатите, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата

**Информация за втория етап на двуетапна процедура:**

Минимален брой кандидати, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата: 3

Максимален брой кандидати, които да бъдат поканени за втория етап на процедурата: 5

Процедурата ще бъде извършена на няколко последователни етапа. На всеки етап може да бъдат отстранени някои участници

Купувачът си запазва правото да възложи поръчката въз основа на първоначалните оферти без допълнително договаряне

**5.1.10. Критерии за възлагане**

**Критерий:**

Вид: Качество

Наименование: Projektteam/Projektorganisation

Описание: Projektteam/Personaleinsatzkonzept, interne Organisation, Verfügbarkeit für das Projekt, Abstimmung/Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und weiteren Planungsbeteiligten, Maßnahmen zur qualitäts-, termin- und kostengerechten Leistungserbringung Detaillierte Beschreibung siehe Dokument "Erläuterung Angebotsphase" in den Vergabeunterlagen

Категория на критерия за възлагане с тегло: Тегло (процентен дял, точна величина)

Число, свързано с критерия за възлагане: 40

**Критерий:**

Вид: Качество

Наименование: Projektanalyse/Herangehensweise

Описание: Vorfertigung - erste Ideen zu (teil-) vorgefertigter Bauweise, Koordination Fachplaner und Schnittstelle zu GU, Ansatz bzgl. Umsetzung durch GU für Ausschreibung sowie dessen Überwachung Detaillierte Beschreibung siehe Dokument "Erläuterung Angebotsphase" in den Vergabeunterlagen

Категория на критерия за възлагане с тегло: Тегло (процентен дял, точна величина)

Число, свързано с критерия за възлагане: 40

**Критерий:**

Вид: Разходи

Наименование: Honorar

Описание: Honorarangebot, Detaillierte Beschreibung siehe Dokument "Erläuterung Angebotsphase" in den Vergabeunterlagen

Категория на критерия за възлагане с тегло: Тегло (процентен дял, точна величина)

Число, свързано с критерия за възлагане: 20

#### **5.1.11. Документация за възлагане на обществена поръчка**

Езици, на които документацията за обществената поръчка е официално достъпна: немски

Адрес на документацията за обществената поръчка: [https://www.had.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=\\_Details&TenderOID=54321-Tender-19cfc00e8c6-212c4bd2aaffc825](https://www.had.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-19cfc00e8c6-212c4bd2aaffc825)

#### **5.1.12. Условия за възлагане на обществена поръчка**

##### **Условия за подаване:**

Електронно подаване: Разрешено

Адрес за подаване: <https://www.had.de>

Езици, на които могат да се подават оферти или заявления за участие: немски

Електронен каталог: Забранено

Варианти: Забранено

Оферентите могат да представят повече от една оферта: Забранено

Краен срок за получаване на заявления за участие: 27/04/2026 12:00:00 (UTC+02:00) източноевропейско време, централноевропейско лятно време

##### **Информация, която може да бъде допълнена след крайния срок за подаване:**

По преценка на купувача всички липсващи документи, отнасящи се до оферентите, могат да бъдат подадени по-късно.

Допълнителна информация: Die Nachforderung von Unterlagen gemäß § 56 VgV wird vorbehalten.

##### **Условия на договора:**

Изпълнението на договора трябва да се извършва в рамките на програми за създаване на защитени работни места: Не

Електронно фактуриране: Разрешено

Ще се използва електронно поръчване: да

Ще се използва електронно плащане: да

#### **5.1.15. Техники**

##### **Рамково споразумение:**

Няма рамково споразумение

##### **Информация за динамичната система за покупки:**

Няма динамична система за покупки

#### **5.1.16. Допълнителна информация, медиация и преразглеждане (обжалване)**

Организация, отговаряща за преразглеждането (обжалването): Vergabekammer Hessen

Информация за крайните срокове за преразглеждане: Ergeht eine Mitteilung des Auftraggebers, der Rüge nicht abhelfen zu wollen, kann der Bieter wegen Nichtbeachtung der Vergabevorschriften ein Nachprüfungsverfahren nur innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang vor der Vergabekammer beantragen. Nach Ablauf der Frist ist der Antrag unzulässig. (§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB)

Организация, която предоставя допълнителна информация за процедурата за възлагане : Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Организация, която получава заявленията за участие: Stadtbauplan GmbH

## 8. Организации

---

### 8.1. ORG-7001

Официално наименование: Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Регистрационен номер: DE81ZZZ00000075044

Пощенски адрес: Am Sonnenplatz 1

Град: Bad Vilbel

Пощенски код: 61118

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Wetteraukreis (DE71E)

Държава: Германия

Звено за контакт: SBP

Електронна поща: [info@stadtbauplan.de](mailto:info@stadtbauplan.de)

Телефон: +49 615199570

Факс: +49 6151995730

Интернет адрес: <https://www.bad-vilbel.de>

**Роли на тази организация:**

Купувач

Организация, която предоставя допълнителна информация за процедурата за възлагане

### 8.1. ORG-7002

Официално наименование: Stadtbauplan GmbH

Регистрационен номер: DE 111 663 048

Град: Darmstadt

Пощенски код: 64283

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Darmstadt, Kreisfreie Stadt (DE711)

Държава: Германия

Електронна поща: [info@stadtbauplan.de](mailto:info@stadtbauplan.de)

**Роли на тази организация:**

Организация, която получава заявленията за участие

### 8.1. ORG-7004

Официално наименование: Vergabekammer Hessen

Регистрационен номер: t:06151126603

Пощенски адрес: Wilhelminenstraße 1-3

Град: Darmstadt

Пощенски код: 64283

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Darmstadt, Kreisfreie Stadt (DE711)

Държава: Германия

Електронна поща: [vergabekammer@rpda.hessen.de](mailto:vergabekammer@rpda.hessen.de)

Телефон: +49 615112-6603

**Роли на тази организация:**

Организация, отговаряща за преразглеждането (обжалването)

### 8.1. ORG-7005

Официално наименование: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Регистрационен номер: 0204:994-DOEVD-83

Град: Bonn

Пощенски код: 53119

Административно-териториална единица на държавата (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Държава: Германия

Електронна поща: [noreply.esender\\_hub@besch.bund.de](mailto:noreply.esender_hub@besch.bund.de)

Телефон: +49228996100

**Роли на тази организация:**

TED eSender

## Информация за обявлението

---

Идентификатор/версия на обявлението: 5ef7a3f9-1cc7-4f98-b808-10d621a14535 - 01

Вид на формуляра: Състезателна процедура

Вид обявление: Обявление за поръчка или концесия – стандартен режим

Подвид на обявлението: 16

Дата на изпращане на известието: 19/03/2026 11:20:16 (UTC+01:00)

централноевропейско време, западноевропейско лятно време

Езици, на които настоящото известие е официално достъпно: немски

Номер на публикуване на обявлението: 194095-2026

Номер на броя на ОВ S: 56/2026

Дата на публикуване: 20/03/2026