

139669-2026 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen – Sanierung Verwaltungsgebäude Reitende-Diener-Straße 8-17

OJ S 41/2026 27/02/2026

**Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Dienstleistungen**

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Hansestadt Lüneburg

E-Mail: stadt@Lueneburg.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer lokalen Gebietskörperschaft kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Sanierung Verwaltungsgebäude Reitende-Diener-Straße 8-17

Beschreibung: Bei dem zu sanierenden Objekt handelt es sich um einen denkmalgeschützten Gebäudekomplex (BJ 1554-1558), der als Verwaltungsgebäude genutzt wird. Er liegt im historischen Innenstadtkern der Stadt Lüneburg, in unmittelbarer Nähe zum Rathaus. In den Jahren 1971-1977 fanden umfassende Restaurierungs-Arbeiten und Umbau-Arbeiten im Inneren statt. Während die derzeitige Nutzung des Gebäudes als Verwaltungsbau nicht verändert werden soll, ist es jedoch das Ziel, größtmögliche und flexibel nutzbare Büroräume – sogenannte „New Work Spaces“ – zu schaffen. Die konkrete Umsetzung dieser Idee der Stadtverwaltung muss noch im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigungen geprüft werden. Im Rahmen dieser Sanierung müssen auch die haustechnischen Anlagen komplett saniert werden. Im Vorfeld der konventionellen Sanierung ist eine Gefahrstoff-Sanierung notwendig. Der Schadstoffsachverständige ist bereits mit den LPH 1-8, also auch inkl. der Fachbauleitung, beauftragt. Die Sanierung dieses Gebäudekomplexes ist in fünf Bauabschnitten geplant. Die jetzige Ausschreibung umfasst die LPH 1 - 8 des ersten Bauabschnitts - die Sanierung des Daches über den Häusern Nr. 9 bis 17. Die Beauftragung der Planungsleistung erfolgt stufenweise. Stufe 1: LPH 1-8 gem. HOAI / 1. BA – Dach-Sanierung RDS 9-17 (2.000 m² Dachfläche und 1.100m² Grundfläche) Stufe 2: LPH 1-4 gem. HOAI / 2. BA – Gebäude-Sanierung RDS 8 (inkl. Energetische Ertüchtigung - 1.400m² BGF) Stufe 3: LPH 5-8 gem. HOAI / 2. BA – Gebäude-Sanierung RDS 8 (inkl. Energetische Ertüchtigung - 1.400m² BGF) Stufe 4: LPH 1-4 gem. HOAI / 3.+ 4. BA - Gebäude-Sanierung RDS 9-17 (inkl. Energetische Ertüchtigung - 2.200m² BGF) Stufe 5: LPH 5-8 gem. HOAI / 3.+ 4. BA - Gebäude-Sanierung RDS 9-17 (inkl. Energetische Ertüchtigung - 2.200m² BGF) Stufe 6: LPH 1-8 gem. HOAI (Sanierung Fassade RDS 9-17) Für die Phase II werden 3 -5 Büros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Vergabe-Nr.: 058-26-81

Kennung des Verfahrens: a9ac3eb4-039c-4fec-8bec-fd4c8781642b

Interne Kennung: 058-26-81

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Reitende-Diener-Straße 8-17

Stadt: Lüneburg

Postleitzahl: 21335

Land, Gliederung (NUTS): Lüneburg, Landkreis (DE935)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Reitende-Diener-Straße.

Die direkte Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine befestigte Straße auf der Nordostseite, an der sich die Haupteingänge befinden. PKW-Stellplätze sind entlang der Reitende-Diener-Straße angeordnet.

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgl. -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Betrug: Ausgeschlossen werden Angebote von Bietenden, bei denen ein zwingender Ausschlussgrund nach § 123 GWB vorliegt. Bei Vorliegen von Ausschlussgründen gemäß § 124 GWB steht ein Ausschluss im Ermessen der ausschreibenden Stelle. Alle Eignungsnachweise sind als Mindestkriterien zu verstehen, bei deren Nichteinreichen ein Ausschluss vom Verfahren erfolgt. Weitere zu erbringende Nachweise sind den weiteren Unterlagen zu entnehmen

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Objektplanung Gebäude LP 1-9 für den 1. Bauabschnitt "Dachsanierung"

Beschreibung: Die Dachdeckung (Hohlpfanne mit Mörtelverstrich) über den Gebäudeteilen Nr. 9 - 17 ist ca. 100 Jahre alt. Sie ist an vielen Stellen in einem desolaten Zustand. Die stetige Durchfeuchtung hat Ihre Spuren auch am Holztragwerk hinterlassen. Ein Holzschutzgutachten liegt bereits vor.

Interne Kennung: LOT-0001 058-26-81

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Reitende-Diener-Straße 8-17

Stadt: Lüneburg

Postleitzahl: 21335

Land, Gliederung (NUTS): Lüneburg, Landkreis (DE935)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 03/08/2026

Enddatum der Laufzeit: 31/10/2027

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: nein

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: ja

Zusätzliche Informationen: #Besonders auch geeignet für:startup#

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Es sind mindestens zwei und max. vier abgeschlossene

Referenzen einzureichen, die in der beigefügten Vorlage zu beschreiben sind und innerhalb

der letzten 10 Jahre umgesetzt wurden (siehe Anlage 5 - Referenzen). Weitere

Eignungskriterien sind den Unterlagen in Phase I beigefügt.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Allgemeiner Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Es ist einerseits der jeweilige Gesamtumsatz der letzten

drei abgeschlossenen Geschäftsjahre aufzuzeigen. Weiterhin ist der Umsatz für drei

ausgewählte Jahre entsprechender Dienstleistungen aus den letzten zehn abgeschlossenen

Geschäftsjahren vorzulegen. Weitere Eignungskriterien sind den Unterlagen in Phase I

beigefügt.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Es ist eine Erklärung über das jährliche Mittel der vom

/von der Bewerber/-in in den letzten 3 Jahren Beschäftigten mit Angabe der Anzahl der

Führungskräfte abzugeben. Weitere Eignungskriterien sind den Unterlagen in Phase I

beigefügt.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Berechtigung zum Führen der Berufsbezeichnung

Architekt/in oder Bauingenieur/in Nachweis eines Diplom- bzw. Bachelor-/Masterabschlusses,

im Bereich der Architektur oder des Bauingenieurwesens Juristische Personen sind als

Auftragnehmer/in zugelassen, wenn sie für die Durchführung der Aufgabe einen

verantwortlichen Berufsangehörigen gemäß den o.g. Vorgaben benennen. Ist die

Berufsbezeichnung am jeweiligen Heimatstaat nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die

fachlichen Anforderungen als Architekt/in oder Bauingenieur/in, wer über ein Diplom- ,

Bachelor-, Masterzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2013/55/EU entspricht. Weitere Eignungskriterien sind den Unterlagen in Phase I beigelegt.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 5

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Inhaltliches Konzept zur Projektumsetzung unter Nennung des Projektteams, der zeitlichen Verfügbarkeit, der Präsenz vor Ort und dem Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement für Bauvorhaben im Bestand und während des laufenden Betriebs.

Weitere Details sind den Vergabeunterlagen der Phase II beigelegt.

Beschreibung: Eine entsprechende Dienstleistung setzt voraus, dass Planungsleistungen aus dem Leistungsbild „Objekt-Planung Gebäude“ – hierbei vier zusammenhängende Leistungsphasen im Bereich der LPH 1 bis 8 - im Bereich Instandsetzung historischer Gebäude (BJ vor 1900) erbracht wurden. Weitere Eignungskriterien zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sind den Unterlagen in Phase I beigelegt.

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 80

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Höhe des vorläufigen Gesamthonorars gemäß der vorgegebenen anrechenbaren Baukosten, sowie Stundenlohnsätze Weitere Details sind den Vergabeunterlagen der Phase II beigelegt.

Beschreibung: Höhe des vorläufigen Gesamthonorars für die vertragsgegenständlichen Leistungen, sowie Stundenlohnsätze

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.subreport.de/E85476471>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Verfahrensbedingungen:

Voraussichtliches Datum der Absendung der Aufforderungen zur Angebotseinreichung: 13/04 /2026

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.subreport.de/E85476471>

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 31/03/2026 09:15:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

Nach Ermessen des Käufers können alle fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Die Nachforderung von Unterlagen wird über die Bieterkommunikation kommuniziert. Teilnahmeanträge, die nicht wegen Unvollständigkeit, formaler oder sonstiger Mängel auszuschließen sind und die Mindestanforderungen erfüllen, werden anhand der Angaben zu den gem. Anlage 4 genannten Auswahlkriterien mit Punkten bewertet. Es werden diejenigen (max.5) Bewerber mit der höchsten Punktzahl zur Angebotsabgabe aufgefordert. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: ja

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

5.1.15. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer beim Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung

Informationen über die Überprüfungsfristen: Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen: Es wird darauf hingewiesen, dass ein Nachprüfungsantrag gem. § 160 Abs. 3 GWB unzulässig ist, soweit: 1. Der Antragssteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Abs. 2 bleibt unberührt, 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Angebotsabgabe oder zur Bewerbung gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist der Angebotsabgabe oder zur Bewerbung gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Hansestadt Lüneburg

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: Hansestadt Lüneburg

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Hansestadt Lüneburg

Organisation, die Angebote bearbeitet: Hansestadt Lüneburg

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Hansestadt Lüneburg
Registrierungsnummer: Berichtseinheit-ID 00002401
Postanschrift: Am Ochsenmarkt 1
Stadt: Lüneburg
Postleitzahl: 21335
Land, Gliederung (NUTS): Lüneburg, Landkreis (DE935)
Land: Deutschland
E-Mail: stadt@Lueneburg.de
Telefon: +49 4131-3090
Internetadresse: <https://www.hansestadt-lueneburg.de/ausschreibungen>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer
Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt
Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt
Organisation, die Angebote bearbeitet
Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer beim Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung
Registrierungsnummer: t:04131153308
Postanschrift: Auf der Hude 2
Stadt: Lüneburg
Postleitzahl: 21339
Land, Gliederung (NUTS): Lüneburg, Landkreis (DE935)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabekammer@mw.niedersachsen.de
Telefon: +49 413115133436
Fax: +49 4131152943
Internetadresse: <http://www.mw.niedersachsen.de>

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83
Stadt: Bonn
Postleitzahl: 53119
Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Land: Deutschland
E-Mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefon: +49228996100

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 69842152-44ad-42b6-8732-21552074d1b6 - 01
Formulartyp: Wettbewerb
Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 16
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 25/02/2026 13:52:49 (UTC+01:00)
Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 139669-2026
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 41/2026
Datum der Veröffentlichung: 27/02/2026