

## 14194-2025 - Ergebnis

Deutschland – Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen – BvA\_PS\_Stadt Waldkirchen\_Sanierung und Umbau des Hintermannhauses  
OJ S 6/2025 09/01/2025

Bekanntmachung vergebener Aufträge oder Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung  
Dienstleistungen

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadt Waldkirchen

E-Mail: [vergabe@prof-rauch-baurecht.de](mailto:vergabe@prof-rauch-baurecht.de)

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: BvA\_PS\_Stadt Waldkirchen\_Sanierung und Umbau des Hintermannhauses

Beschreibung: Die Stadt Waldkirchen hat Anfang 2024 das sog. Hintermannhaus käuflich erworben, um eine Belebung des unteren Marktplatzes durch eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und eine entsprechende Sanierung und Umnutzung des Hauses herbeizuführen. Beauftragt werden Leistungen des Leistungsbildes der Projektsteuerung gemäß HAV-KOM-Vertrag in den Leistungsstufen 1 bis 5. Das Leistungsbild ist durch die dem Vertrag zu Grunde liegenden Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Projektsteuerungsvertrag (ZVB-PS, Fassung 2023) detailliert bestimmt. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Im Auftragsfall wird als erste Stufe die Leistungsstufe 1 - Projektvorbereitung - beauftragt. Über eine jeweils weitere Beauftragung der Leistungsstufen entscheidet der Auftraggeber im weiteren Verfahrensverlauf. Zusätzlich werden Besondere Leistungen beauftragt.

Kennung des Verfahrens: da9694fc-e6dd-4475-adb8-c6b03117fa18

Interne Kennung: 174/24

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): 71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71541000 Projektmanagement im Bauwesen, 71240000

Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

##### 2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Marktplatz 13

Stadt: Waldkirchen

Postleitzahl: 94065

Land, Gliederung (NUTS): Freyung-Grafenau (DE225)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist die Baustelle, soweit die Leistungen dort zu erbringen sind, im Übrigen der Sitz des Auftraggebers.

#### 2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Bekanntmachungs-ID: CXP4YHY55Q1

##### Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

## 5. Los

---

### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: BvA\_PS\_Stadt Waldkirchen\_Sanierung und Umbau des Hintermannhauses

Beschreibung: Allgemein: Die Stadt Waldkirchen hat Anfang 2024 das sog. Hintermannhaus käuflich erworben, um eine Belebung des unteren Marktplatzes durch eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und eine entsprechende Sanierung und Umnutzung des Hauses herbeizuführen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. In der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das Gebäude erbaut und viele Male umgebaut. Das Anwesen - mit Vorder- und Rückgebäude - besitzt ca. 1060 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche, verteilt auf 20 Zimmer über 2 1/2 Etagen. Im Erdgeschoss wurde ein Fotogeschäft mit großzügigem Laden, Lagerraum und Büro betrieben, das vom Vordergebäude bis ins Rückgebäude reicht. Die Räumlichkeiten besitzen historische Gewölbedecken. Das dazugehörige Studio befindet sich in einem Zwischengeschoss des Rückgebäudes. Im Obergeschoss des Vordergebäudes befinden sich eine 4-Zimmer-Wohnung (Wohnung 1), eine 3-Zimmer-Wohnung (Wohnung 2) und eine kleine 2-Zimmer-Wohnung (Wohnung 3), die ebenfalls der Renovierung bedarf. Eine weitere 5-Zimmer-Wohnung (Wohnung 4) befindet sich im Obergeschoss des Rückgebäudes. Weiterhin ist im Obergeschoss eine Fahrschule und ein Fotolabor untergebracht. Das geräumige Dachgeschoss wurde vor ca. 25 Jahren saniert und ist bisher ungenutzt. Im Untergeschoss befinden sich drei historische Gewölbekeller, die unter dem gesamten Anwesen zu finden sind. Im Vordergebäude wurde das ehemalige Schwimmbad untergebracht. Zudem sind ein Heizraum und eine Garage / Rampe vorhanden. Zusätzlich sind drei Garagen im Erdgeschoss des Rückgebäudes vorhanden. Größe: 2.511 m<sup>2</sup> Gesamtfläche 838 m<sup>3</sup> Grundstücksfläche

Nach umfangreicher Kernsanierung des Hintermannhaus am Stadtplatz von Waldkirchen entsteht eine Begegnungsstätte für bürgerschaftliches Engagement, kulturelle und soziale Aktivitäten sowie Beratungs- und Bildungsangebote. Als Ort der Begegnung fördert es die Kommunikation, den Gemeinschaftssinn, die Integration und die Vernetzung. Im Hintermannhaus am Stadtplatz werden alle Menschen willkommen sein. Auch durch Installation eines Aufzugs erreicht man eine Barrierefreiheit wodurch die zur Verfügung stehenden öffentlichen Räume durch unterschiedliche Nutzergruppen zur Verfügung gestellt werden können. Als zentraler Treffpunkt wird es ein Ort der Vielfalt und Lebensfreude, der in den Ort und darüber hinaus positiv ausstrahlt. Nach umfangreicher Kernsanierung des Hintermannhaus am Stadtplatz von Waldkirchen entsteht eine Begegnungsstätte für bürgerschaftliches Engagement, kulturelle und soziale Aktivitäten sowie Beratungs- und Bildungsangebote. Als Ort der Begegnung fördert es die Kommunikation, den Gemeinschaftssinn, die Integration und die Vernetzung. Im Hintermannhaus am Stadtplatz werden alle Menschen willkommen sein. Auch durch Installation eines Aufzugs erreicht man eine Barrierefreiheit wodurch die zur Verfügung stehenden öffentlichen Räume durch unterschiedliche Nutzergruppen zur Verfügung gestellt werden können.

V Termine: Planungsbeginn 15.01.2025 Stellung Förderantrag: 30.06.2025 Baubeginn in Abhängigkeit von behördlichen Genehmigungen 01.10.2025 Fertigstellungstermin BA1 (EG Ladeneinheit) 30.08.2026 Nutzungsbeginn BA1

(EG Ladeneinheit) 01.11.2026 Fertigstellungstermin BA2 31.12.2027 Nutzungsbeginn BA2 01.02.2028 Hinsichtlich einer ausführlichen Projektbeschreibung werden die Vergabeunterlagen in Bezug genommen. Aufgabenstellung - Sanierung und Umbau - Projektsteuerung: Hinsichtlich der Einschaltung fachlich Beteiligter (Ziffer 1.4 ZVB-PS, Fassung 2023) wird mitgeteilt, dass die Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume, Fachplanung Tragwerksplanung und Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung (HLS, ELT) parallel zur Ausschreibung der Projektsteuerungsleistungen vergeben werden. Beauftragt werden Leistungen des Leistungsbildes der Projektsteuerung gemäß HAV-KOM-Vertrag in den Leistungsstufen 1 bis 5. Das Leistungsbild ist durch die dem Vertrag zu Grunde liegenden Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Projektsteuerungsvertrag (ZVB-PS, Fassung 2023) detailliert bestimmt. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Im Auftragsfall wird als erste Stufe die Leistungsstufe 1 - Projektvorbereitung - beauftragt. Über eine jeweils weitere Beauftragung der Leistungsstufen entscheidet der Auftraggeber im weiteren Verfahrensverlauf. Zusätzlich werden Besondere Leistungen beauftragt.  
Interne Kennung: 174/24

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71541000 Projektmanagement im Bauwesen, 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

##### **Optionen:**

Beschreibung der Optionen: Die Beauftragung erfolgt in Leistungsstufen. Im Auftragsfall wird als erste Stufe die Leistungsstufe 1 - Projektvorbereitung - beauftragt. Über eine jeweils weitere Beauftragung der Leistungsstufen entscheidet der Auftraggeber im weiteren Verfahrensverlauf. . Die Leistungsstufen gliedern sich wie folgt: Stufe 1: Projektvorbereitung gem. § 5.1. des Vertrages Stufe 2: Vorplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung gemäß § 5.2 des Vertrages Stufe 3: Ausführungsvorbereitung (Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe) gemäß § 5.3 des Vertrages Stufe 4: Objektüberwachung und Projektabschluss gemäß §§ 5.4 und 5.5 des Vertrages . Leistungsstufen, die der Auftraggeber nicht mit Vertragsabschluss beauftragt, stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Auftraggeber sie später abrufen. Der Auftraggeber behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen / Leistungsphasen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken.

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Postanschrift: Marktplatz 13

Stadt: Waldkirchen

Postleitzahl: 94065

Land, Gliederung (NUTS): Freyung-Grafenau (DE225)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist die Baustelle, soweit die Leistungen dort zu erbringen sind, im Übrigen der Sitz des Auftraggebers.

#### **5.1.6. Allgemeine Informationen**

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

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

Zusätzliche Informationen: Die Zuschlagskriterien werden ausschließlich in den

Vergabeunterlagen aufgeführt. Termine: Planungsbeginn 15.01.2025 Stellung Förderantrag:

30.06.2025 Baubeginn in Abhängigkeit von behördlichen Genehmigungen 01.10.2025 Fertigstellungstermin BA1 (EG Ladeneinheit) 30.08.2026 Nutzungsbeginn BA1 (EG Ladeneinheit) 01.11.2026 Fertigstellungstermin BA2 31.12.2027 Nutzungsbeginn BA2 01.02.2028 Mit den Vergabeunterlagen werden den Bewerbern folgende Unterlagen / Pläne zur Verfügung gestellt: Bestandsvermessung, Flächenberechnung, Grobkostenschätzung, Plan Dachgeschoss, Plan Erdgeschoss, Plan Obergeschoss, Plan Rückgebäude, Plan Untergeschoss sowie Vorentwurf Nutzungsverteilung. Die Architektenleistungen Objektplanung Gebäude und Innenräume sowie die Fachplanerleistungen (Technische Ausrüstung - HLS, Technische Ausrüstung - ELT sowie Tragwerksplanung) werden parallel in gesonderten europaweiten Vergabeverfahren beschafft.

#### **5.1.7. Strategische Auftragsvergabe**

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

#### **5.1.10. Zuschlagskriterien**

##### **Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: 1. Angaben zur Arbeitsweise

Beschreibung: 1.1 Erläutern Sie Ihr Konzept zur Erbringung der einzelnen Leistungen in den Leistungsstufen 1 bis 5 im vorliegenden Projekt. Gehen Sie dabei auch darauf ein, welche Qualitätssicherungsmaßnahmen ergriffen werden, um eine sachgerechte Auftragsabwicklung sicherzustellen. (WZ 10) 1.2 Erläutern Sie Ihre Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber (WZ 5) 1.3 Zeigen Sie auf, wie Sie die Steuerung, Koordination und Organisation der Projektbeteiligten gestalten. (WZ 5) 1.4 Bitte erläutern Sie Ihr Konzept zur Kostenkontrolle und -steuerung (WZ 5) 1.5 Bitte erläutern Sie Ihr Konzept zur Terminplanung und -steuerung (WZ 5)

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 30

##### **Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: 2. Organisation des vorgesehenen Projektteams

Beschreibung: 2.1 Erläutern Sie die Zusammensetzung des Projektteams anhand eines Organigramms über die gesamte Baumaßnahme einschl. Entscheidungsbefugnis und Vertretungskonzept. (WZ 10) 2.2 Bitte stellen Sie die für das Projekt geplanten Verfügbarkeiten des Projektteams und die Kapazitäten der Projektverantwortlichen dar. Die Auslastung der Projektverantwortlichen durch anderweitige Projekte ist hier mitabzubilden. (WZ 15)

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 25

##### **Kriterium:**

Art: Qualität

Bezeichnung: 3. Berufserfahrung des zum Einsatz kommenden Personals

Beschreibung: 3.1 Berufserfahrung des vorgesehenen Projektleitung (WZ 15) 3.2 Berufserfahrung der vorgesehenen stellvertretenden Projektleitung (WZ 10)

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 25

##### **Kriterium:**

Art: Preis

Bezeichnung: 4. Honorar

Beschreibung: Das niedrigste Honorarangebot wird mit 5 Punkten bewertet. Angebote, die 50% oder mehr über dem niedrigsten Angebot liegen, werden mit 0 Punkten bewertet. Angebote zwischen diesen Werten werden linear interpoliert.  
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Prozentanteil, genau)  
Zuschlagskriterium — Zahl: 20

#### 5.1.15. Techniken

##### **Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

##### **Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:**

Kein dynamisches Beschaffungssystem

#### 5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

Informationen über die Überprüfungsfristen: Ein Nachprüfungsantrag ist unzulässig (§ 160 Abs. 3 GWB), soweit: . 1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat; . 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden; . 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden; . 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Stadt Waldkirchen

Beschaffungsdienstleister: Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB

TED eSender: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

## 6. Ergebnisse

---

Wert aller in dieser Bekanntmachung vergebenen Verträge: 259 290,00 EUR

### 6.1. Ergebnis, Los— Kennung: LOT-0001

Status der Preisträgerauswahl: Es wurde mindestens ein Gewinner ermittelt.

#### 6.1.2. Informationen über die Gewinner

##### **Wettbewerbsgewinner:**

Leiter der anbietenden Partei: BPM Bau- und Projektmanagement Hartl GmbH

##### **Angebot:**

Kennung des Angebots: #1

Kennung des Loses oder der Gruppe von Losen: LOT-0001

Bei dem Angebot handelt es sich um eine Variante: nein

Vergabe von Unteraufträgen: Nein

##### **Informationen zum Auftrag:**

Kennung des Auftrags: 174/24 - PS

Titel: PS\_Stadt Waldkirchen\_Sanierung und Umbau des Hintermannhauses

Datum des Vertragsabschlusses: 07/01/2025

#### 6.1.4. Statistische Informationen

## Eingegangene Angebote oder Teilnahmeanträge:

Art der eingegangenen Einreichungen: Angebote

Anzahl der eingegangenen Angebote oder Teilnahmeanträge: 3

## 8. Organisationen

---

### 8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Stadt Waldkirchen

Registrierungsnummer: 09272151-0109197297315-22 (Leitweg-ID)

Postanschrift: Rathausplatz 1

Stadt: Waldkirchen

Postleitzahl: 94065

Land, Gliederung (NUTS): Freyung-Grafenau (DE225)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB

E-Mail: [vergabe@prof-rauch-baurecht.de](mailto:vergabe@prof-rauch-baurecht.de)

Telefon: +49 94129734-10

Fax: +49 94129734-11

#### **Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

### 8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB

Registrierungsnummer: DE 188865506

Postanschrift: Hoppestraße 7

Stadt: Regensburg

Postleitzahl: 93049

Land, Gliederung (NUTS): Regensburg, Kreisfreie Stadt (DE232)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Vergabeabteilung

E-Mail: [vergabe@prof-rauch-baurecht.de](mailto:vergabe@prof-rauch-baurecht.de)

Telefon: +49 94129734-10

Fax: +49 94129734-11

#### **Rollen dieser Organisation:**

Beschaffungsdienstleister

### 8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

Registrierungsnummer: Leitweg-ID: 09-0318006-60

Postanschrift: Maximilianstr. 39

Stadt: München

Postleitzahl: 80538

Land, Gliederung (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Land: Deutschland

E-Mail: [vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de](mailto:vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de)

Telefon: +49 89 2176-2411

Fax: +49 89 2176-2847

#### **Rollen dieser Organisation:**

Überprüfungsstelle

### 8.1. **ORG-0004**

Offizielle Bezeichnung: BPM Bau- und Projektmanagement Hartl GmbH  
Größe des Wirtschaftsteilnehmers: Kleines Unternehmen  
Registrierungsnummer: DE211378589 - Umsatzsteuer-Identifikationsnummer  
Postanschrift: Schellberg 1  
Stadt: Pfarrkirchen  
Postleitzahl: 84347  
Land, Gliederung (NUTS): Rottal-Inn (DE22A)  
Land: Deutschland  
E-Mail: [gf@bpm-gmbh.de](mailto:gf@bpm-gmbh.de)  
Telefon: +49 8561 929 09 - 90

#### **Rollen dieser Organisation:**

Bieter  
Leiter der anbietenden Partei

#### **Wirtschaftlicher Eigentümer:**

Staatsangehörigkeit des Eigentümers: Deutschland

**Gewinner dieser Lose: LOT-0001**

### 8.1. **ORG-0005**

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](mailto:noreply.esender_hub@bescha.bund.de)  
Telefon: +49228996100

#### **Rollen dieser Organisation:**

TED eSender

## **Informationen zur Bekanntmachung**

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 6e9e8e4f-564c-4e70-a751-7730d80a5365 - 01  
Formulartyp: Ergebnis  
Art der Bekanntmachung: Bekanntmachung vergebener Aufträge oder Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung  
Unterart der Bekanntmachung: 29  
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 08/01/2025 12:52:51 (UTC+01:00)  
Mitteleuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit  
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch  
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 14194-2025  
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 6/2025  
Datum der Veröffentlichung: 09/01/2025