

246602-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen von Architekturbüros – Rathaus Sachsenhausen Teilsanierung
Nutzungsoptimierung
OJ S 74/2025 15/04/2025
Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Magistrat der Nationalparkstadt Waldeck

E-Mail: Martin.tepel@waldeck.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Rathaus Sachsenhausen Teilsanierung Nutzungsoptimierung

Beschreibung: Generalplanung für die Leistungsbilder gemäß HOAI § 34 ff., 49 ff. und 53 ff.

Leistungsphasen 2-9

Kennung des Verfahrens: 20fad9e7-3c49-4b04-b93a-025a249c27df

Interne Kennung: NHW-2025-003

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): 71200000 Dienstleistungen von Architekturbüros

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Am Rathaus 1

Stadt: Waldeck

Postleitzahl: 34513

Land, Gliederung (NUTS): Waldeck-Frankenberg (DE736)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Ausschlussgründe

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften:

Korruption:

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung:

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:
Betrugsbekämpfung:
Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:
Zahlungsunfähigkeit:
Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:
Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:
Falsche Angaben, verweigerter Informationen, die nicht in der Lage sind, die erforderlichen Unterlagen vorzulegen, und haben vertrauliche Informationen über dieses Verfahren erhalten.:
Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren:
Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:
Schwere Verfehlung im Rahmen der beruflichen Tätigkeit:
Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen:
Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:
Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge:
Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:
Entrichtung von Steuern:
Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:

5. Los

5.1. Los: LOT-0000

Titel: Rathaus Sachsenhausen Teilsanierung Nutzungsoptimierung
Beschreibung: Bedeutung des Gebäudes: Das Verwaltungsgebäude der Stadt Waldeck, das Rathaus Sachsenhausen, wurde 1812 errichtet und ist als Kulturdenkmal gelistet. Der verputzte Fachwerkbau ist ein stadtbildprägendes Objekt. Bisherige Nutzung: Derzeit werden das Erd- und Obergeschoss zu Verwaltungszwecken genutzt. Im Dachgeschoss sind Besprechungsräume und Archive untergebracht. Gewünschte Nutzung, geplante Baumaßnahmen: Es besteht ein dringender Bedarf der Stadt Waldeck an zusätzlicher Bürofläche. Gleichzeitig soll das Gebäude durch Einrichtung öffentlich nutzbarer Räume in seiner funktionalen Bedeutung für den Ortskern Sachsenhausen aufgewertet werden. Durch Umbau des Dachgeschosses zu teilweise öffentlich nutzbaren Räumlichkeiten a) für Sitzungen der Gremien und b) für Nutzung durch Vereine oder soziale Träger soll die Bedeutung des Gebäudes für die Stadtgesellschaft gestärkt werden. Machbarkeitsstudie: Um belastbare Grundlagen für die weitere Beratung und die planerische Bearbeitung der Rathaussanierung zu erlangen, hat die Stadt Waldeck eine Machbarkeitsstudie beauftragt und im Jahr 2023 / 2024 erarbeitet. Die Ergebnisse wurden innerhalb der Verwaltung kommuniziert. Sie wird als "Anlage01-MBS_anonymisiert.pdf" den Ausschreibungsunterlagen beigelegt und ist Grundlage für diese Ausschreibung. Auftrag Vorentwurf: Obwohl der Stadt mit der MBS ein Vorentwurf vorliegt, soll das Planungsteam einen konsistenten Vorentwurf unter Einbeziehung aller Fachplaner erstellen. Abweichend von den Ergebnissen der MBS sind zudem Varianten in Teilbereichen zu erarbeiten: • 2. Rettungsweg • Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche um die Kaffeeküchen • Aktenaufbewahrung: Zur Zwischenaufbewahrung von Akten, die noch in Nutzung sind, soll in der Planung ein Konzept entwickelt werden. Zustandserfassung: Zur Verifizierung der Kostenschätzungen der Machbarkeitsstudie hat die Stadt Waldeck zusätzlich eine ingenieurtechnische Be- und Zustandserfassung beauftragt, bei der insbesondere die Baukonstruktion (Holzwerk) oberhalb des Obergeschosses (OG- Decke und die Mansarddachkonstruktion) erfasst und hinsichtlich Schäden und Mängel in den freigelegten Bereichen untersucht wird. Es wird eine überschlägige statische Berechnung aufgestellt. Die Ergebnisse dieser Studie soll im Juni 2025 vorliegen. Denkmalschutz: Mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises

Waldeck-Frankenberg erfolgte eine Vorabstimmung der Studienergebnisse. Die Ergebnisse des Termins sind in der Leistungsbeschreibung dargelegt. Städtebauförderung Programm Lebendige Zentren: Da das Vorhaben in erheblichem Umfang durch Mittel aus dem Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren" gefördert werden soll, fand zur Klärung der baufachlichen Genehmigungsfähigkeit der Planungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit der WI-Bank, Abteilung Baufachliche Bewertung, am 23.04.2024 eine Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie statt. Die Ergebnisse der Besprechung liegen den Ausschreibungsunterlagen als Anlage02-240624_Abstimmung_WI-Bank_Protokoll_MBS.pdf bei. Baufachliche Prüfung: Der Planungsstand zum Bauantrag bedarf auch einer baufachlichen Prüfung durch die WI-Bank. Die Zusammenstellung der baufachlichen Prüfunterlagen, die fortlaufende Kommunikation mit der Prüfbehörde, die kontinuierliche Fortschreibung der Kostenberechnung gem. DIN 276 von 2008 (!), sowie nach Fertigstellung der Baumaßnahme die Erstellung des baufachlichen Verwendungsnachweises werden als Besondere Leistungen honoriert. Kostenrahmen Die Netto-Baukosten für das Projekt sind mit derzeit ca. 2.543.000 € veranschlagt und setzen sich voraussichtlich wie folgt zusammen: KG 200 nicht vorgesehen KG 300 1.737.000 € darin ca. 109.000 € Rückbau KG 400 756.000 € darin KG410 Abwasser- Wasser, Gasanlagen: 80.000 € KG420 Wärmeversorgung: 45.000 € KG430 Lufttechn. Anl. inkl. Brandschutzarbeiten 240.000 € KG440 Starkstromanlagen inkl. Blitzschutz 304.000 € KG450 Fernmelde- + informationstech. Anl.: 55.600 € KG480 Gebäudeautomation: 32.000 € KG 600 110.000 € darin ca. 20.000 € Küchen, und 30.000 € Fahrradunterstand KG 600 50.000 € Möbel, die von der Stadt beschafft werden und keine anrechenbaren Kosten für die Berechnung des Honorars darstellen

Terminschiene Beauftragung GP-Team Ende Juli 2025 Start mit LP3 auf Basis der MBS August 2025 Baufachliche Prüfung Dezember 2025 - Februar 2026 Bauantrag Dezember 2025 Baugenehmigung März 2026 Versand Ausschreibungen ab April 2026 Vergabe Bauhauptgewerke ab Juni 2026 Vergabe Technikgewerke ab Juni 2026 Baubeginn Juli 2026 Vergabe Ausbaugewerke ab August 2026 Baufertigstellung Oktober 2027 Abrechnung Dezember 2027 Leistungsbild Planungsleistungen Für die Baumaßnahme wird ein Generalplaner gesucht, der als Architekt alle Planungen koordiniert Dies sind voraussichtlich die Objekt- und Fachplanungen folgender Leistungsbilder: Gebäude Generalplanung und Gebäudeplanung (HOAI §33 ff. LP 2-9) Tragwerksplanung (HOAI §49 ff. LP 1-6) Technische Gebäudeausrüstung (HOAI §53 ff. Anlagengruppen 1. LP 1-9, Anlagengruppe 2-5.+8. LP 1-3+5-9) Brandschutzplanung nach AHO Heft 17 Bauphysik Wärmeschutz und Energiebilanzierung (HOAI Anlage 1 Absatz 1.2.3 LP 2-5) Bauphysik Bauakustik (HOAI Anlage 1 Absatz 1.2.4 LP 2-5)

Interne Kennung: LOT-0000

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71200000 Dienstleistungen von Architekturbüros

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Am Rathaus 1

Stadt: Waldeck

Postleitzahl: 34513

Land, Gliederung (NUTS): Waldeck-Frankenberg (DE736)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 15/09/2025

Enddatum der Laufzeit: 30/07/2027

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Erforderlich für das Angebot

Auftragsvergabe projekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

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

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

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Kriterium:

Art: Eignung zur Berufsausübung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Siehe Formular 2.1

EU_Aufforderung_Teilnahmewettbewerb.pdf und Leistungsbeschreibung

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

Kriterium:

Art: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Siehe Formular 2.1

EU_Aufforderung_Teilnahmewettbewerb.pdf

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

Kriterium:

Art: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Ausführung von Leistungen in den letzten 10 Jahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind. 3 Referenzen mit möglichst vielen der folgenden Eigenschaften: Sanierung Fachwerk Bausumme über 1,5 Mio Alter der Referenz Abschluss LPH 8 nach 2015 Projektleitung durch vorgesehene Personal Bauen in Abschnitten bei laufendem Betrieb Erfahrungen im Sanieren von denkmalgeschützten Gebäuden öffentlicher AG aus öffentlichen Fördermitteln gefördertes Projekt 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: Projektanalyse

Beschreibung: siehe Leistungsbeschreibung 5.3.2

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 30

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Projektorganisation

Beschreibung: siehe Leistungsbeschreibung 5.3.3

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Termin- und Kostenkontrolle

Beschreibung: siehe Leistungsbeschreibung 5.3.4

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 15

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Preis

Beschreibung: Preis/ Honorar in Relation zum optimalen Preis, siehe Leistungsbeschreibung

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 35

5.1.11. **Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.had.de/NetServer>

[/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-1954c299126-feb2c47a4a98d1b](https://www.had.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-1954c299126-feb2c47a4a98d1b)

5.1.12. **Bedingungen für die Auftragsvergabe**

Verfahrensbedingungen:

Voraussichtliches Datum der Absendung der Aufforderungen zur Angebotseinreichung: 30/05/2025

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Zulässig

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

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

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 14/05/2025 23:59:00 (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: n.n.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig

Aufträge werden elektronisch erteilt: nein

Zahlungen werden elektronisch geleistet: nein

5.1.15. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

Elektronische Auktion: nein

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammern des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Informationen über die Überprüfungsfristen: 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)

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Nassauische Heimstätte

Organisation, die Teilhmeanträge entgegennimmt: Nassauische Heimstätte

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

8. Organisationen

8.1. ORG-7001

Offizielle Bezeichnung: Magistrat der Nationalparkstadt Waldeck

Registrierungsnummer: DE 113057782

Postanschrift: Am Rathaus 1

Stadt: Waldeck

Postleitzahl: 34513

Land, Gliederung (NUTS): Waldeck-Frankenberg (DE736)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Bauamt

E-Mail: Martin.tepel@waldeck.de

Telefon: +49 5634-70924

Internetadresse: <https://www.waldeck-stadt.de>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

8.1. ORG-7002

Offizielle Bezeichnung: Nassauische Heimstätte

Registrierungsnummer: DE114113055

Postanschrift: Wolfsschlucht 18

Stadt: Kassel

Postleitzahl: 34117

Land, Gliederung (NUTS): Kassel, Kreisfreie Stadt (DE731)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Vergabestelle

E-Mail: vergabestelle@nh-projektstadt.de

Telefon: +49 561-10011358

Fax: +49 561-10011400

Internetadresse: www.projektstadt.de

Rollen dieser Organisation:

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-7003

Offizielle Bezeichnung: Nassauische Heimstätte

Registrierungsnummer: DE114113055

Postanschrift: Wolfsschlucht 18

Stadt: Kassel

Postleitzahl: 34117

Land, Gliederung (NUTS): Kassel, Kreisfreie Stadt (DE731)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabestelle@nh-projektstadt.de

Telefon: +49 561-10011358

Fax: +49 561-10011400

Internetadresse: <https://www.projektstadt.de>

Rollen dieser Organisation:

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

8.1. ORG-7004

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammern des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Registrierungsnummer: t:06151126603

Postanschrift: Wilhelminenstraße 1-3

Stadt: Darmstadt

Postleitzahl: 64283

Land, Gliederung (NUTS): Darmstadt, Kreisfreie Stadt (DE711)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@rpda.hessen.de

Telefon: +49 615112-6603

Fax: +49 615112-5816

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-7005

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: 3e03202c-365f-4301-a0aa-1d068a58d00e - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 11/04/2025 16:59:08 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 246602-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 74/2025

Datum der Veröffentlichung: 15/04/2025