

270713-2026 - Ergebnis

Deutschland – Bauarbeiten – Stadt Ravensburg - Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus Wohnquartier Schmalegg
OJ S 77/2026 21/04/2026

Bekanntmachung vergebener Aufträge oder Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung
Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement

E-Mail: wohnquartier-schmalegg@menoldbezler.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Stadt Ravensburg - Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus Wohnquartier Schmalegg

Beschreibung: Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus Wohnquartier Schmalegg

Kennung des Verfahrens: 35c6b7ec-cb95-4050-adad-e5831c012ab4

Vorherige Bekanntmachung: 505434-2025

Interne Kennung: 2025/1274

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

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45000000 Bauarbeiten

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Ravensburg

Postleitzahl: 88212

Land, Gliederung (NUTS): Ravensburg (DE148)

Land: Deutschland

2.1.3. Wert

Geschätzter Wert ohne MwSt.: 1,00 EUR

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YMZMAC4# Bei den Angaben zum Wert der im Rahmen dieses Verfahrens vergebenen Aufträge, zum Wert des höchsten zulässigen Angebots sowie zum Wert des bezuschlagten Angebots handelt es sich um auszufüllende Pflichtfelder. Aus Gründen der Geheimhaltung sind hier fiktive Werte eingetragen.

Rechtsgrundlage:

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Stadt Ravensburg - Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus Wohnquartier Schmalegg

Beschreibung: Das Angebot an bezahlbarem, preiswertem Wohnraum ist derzeit knapp. Perspektivisch dürfte der Mangel, insbesondere an geförderten Wohnungen, aufgrund der steigenden Mietpreise und wachsenden Bevölkerung weiter zunehmen und zu einer steigenden Zahl an Menschen führen, die kein Angebot mehr auf dem Wohnungsmarkt finden. Kommunen sind daher gehalten, durch schnelle Maßnahmen, wie die Realisierung von gefördertem Wohnraum, langfristig soziale und wirtschaftliche Stabilität zu sichern und dem zunehmenden Wohnraummangel entgegenzuwirken. Die Stadt Ravensburg beabsichtigt daher mit ihrem Eigenbetrieb Städtische Wohnungen die Errichtung von geförderten Wohnungen auf eigenem Grundstück in der Ortschaft Schmalegg im Neubaugebiet "Ortsmitte III, Schmalegg" (nachfolgend "Wohnquartier Schmalegg"). Für die Objektplanungsleistungen bis einschließlich LPH 4 wurde das Büro Wurm Gesamtplanung Architekt Ingenieur Sachverständiger PartG mbB (nachfolgend "Büro Wurm") beauftragt. Das Büro Wurm hat am 8. August 2024 namens und im Auftrag der Stadt den Bauantrag zur Genehmigung des Wohnquartiers Schmalegg eingereicht. Der Bauantrag umfasst die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (geförderter Wohnungsbau) mit jeweils 11 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 27 Stellplätzen, 15 oberirdische Stellplätze sowie 84 Fahrradstellplätze. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 2250 m². Die Kostenberechnung vom 23. Januar 2024 liegt bei ca. EUR 12,5 Mio. brutto (KG 200 - 700). Nach der Genehmigungsplanung ist nun beabsichtigt, eine Vergabe an einen Generalübernehmer vorzubereiten, um das Wohnquartier Schmalegg nach erteilter Baugenehmigung am 7. April 2025 und Förderzusage (steht noch aus) schlüsselfertig herstellen zu lassen. Als zulässige Bauweise kommen der Holzbau sowie der Holzhybridbau in Betracht. Ein hoher Vorfertigungsgrad wird seitens des Auftraggebers ausdrücklich gewünscht. Die bereits erbrachten Planungsleistungen des Büros Wurm sollen im Wege der europaweiten Vergabe als sog. Orientierungsplanung dienen. Auf Grundlage der durch das Büro Wurm erstellten funktionalen Leistungsbeschreibung, welchen den ausgewählten Bieter mit Angebotsaufforderung zur Verfügung gestellt wird, sollen die Unternehmen unter Beachtung der Vorgaben aus der Baugenehmigung ein Angebot mit dem Ziel erarbeiten, die Orientierungsplanung zu optimieren, damit die Stadt Ravensburg ein funktionales, qualitativ hochwertiges und gleichzeitig wirtschaftliches Angebot erhält. Ausdrückliches Ziel dieses Vergabeverfahrens ist es, die vorgenannten Kosten in Höhe von EUR 12,5 Mio. brutto (KG 200 - 700) zu unterschreiten. Im Ergebnis sollen die Planfortschreibungs- und Bauleistungen für die Realisierung des Neubaus des Wohnquartiers Schmalegg als Generalübernehmerleistung vergeben werden. Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist nun die Beauftragung der vollständigen Planung und die anschließende für die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus Wohnquartier Schmalegg auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung unter Berücksichtigung der Orientierungsplanung. Die vergabegegenständlichen Leistungen sind voraussichtlich ab 1. April 2026 zu erbringen. Nähere Informationen erhalten die ausgewählten Bieter, die nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

Interne Kennung: 2025/1274

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen
Haupteinstufung (cpv): 45000000 Bauarbeiten

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Ravensburg
Postleitzahl: 88212
Land, Gliederung (NUTS): Ravensburg (DE148)
Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Laufzeit: 2 Jahre

5.1.6. Allgemeine Informationen

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert
Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja
Informationen über frühere Bekanntmachungen:
Kennung der vorherigen Bekanntmachung: 505434-2025

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Pauschalpreis

Beschreibung: siehe Bewerbermemorandum max. 40 Punkte

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 40

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept

Beschreibung: Konzept zu Herangehensweise und Methodik sowie zu Leitideen der gestalterischen/baulichen Umsetzung für das Wohnquartier Schmalegg (Architektur /Funktionalität sowie Energie- und Nachhaltigkeitskonzept) - siehe Bewerbermemorandum max. 35 Punkte

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 35

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Personalkonzept

Beschreibung: siehe Bewerbermemorandum max. 10 Punkte

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Mittelstandskonzept

Beschreibung: siehe Bewerbermemorandum max. 10 Punkte

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 10

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Konzept zur termingetreuen Abwicklung

Beschreibung: siehe Bewerbermemorandum max. 5 Punkte
Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)
Zuschlagskriterium — Zahl: 5

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 Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Informationen über die Überprüfungsfristen: Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Hinsichtlich der Einleitung von Nachprüfungsverfahren wird auf § 160 GWB verwiesen. Dieser lautet: (1) Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. (2) Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag oder der Konzession hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. (3) Der Antrag ist unzulässig, soweit 1. Der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn 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. Hinsichtlich der Information nicht berücksichtigter Bieter und Bewerber gelten die §§ 134, 135 GWB. Insbesondere gilt: Bieter deren Angebote für den Zuschlag nicht berücksichtigt werden sollen, werden vor dem Zuschlag gemäß § 134 GWB darüber informiert. Das gilt auch für Bewerber, denen keine Information über die Ablehnung ihrer Bewerbung zur Verfügung gestellt wurde, bevor die Mitteilung über die Zuschlagsentscheidung an die betroffenen Bieter ergangen ist. Ein Vertrag darf erst 15 Kalendertage nach Absendung dieser Information durch den Auftraggeber geschlossen werden; bei Übermittlung per Telefax oder auf elektronischem Wege beträgt diese Frist 10 Kalendertage.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB

6. Ergebnisse

Wert aller in dieser Bekanntmachung vergebenen Verträge: Nicht veröffentlicht
Begründungscode: Lauterer Wettbewerb

6.1. Ergebnis, Los— Kennung: LOT-0001

Status der Preisträgerauswahl: Es wurde mindestens ein Gewinner ermittelt.

6.1.2. Informationen über die Gewinner

Wettbewerbsgewinner:

Offizielle Bezeichnung: Rhomberg Bau GmbH

Angebot:

Kennung des Angebots: 1

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

Wert der Ausschreibung: Nicht veröffentlicht

Begründungscode: Lauterer Wettbewerb

Bei dem Angebot handelt es sich um eine Variante: Nicht veröffentlicht

Begründungscode: Lauterer Wettbewerb

Vergabe von Unteraufträgen: Ja

Wert der Vergabe von Unteraufträgen ist bekannt: nein

Prozentanteil der Vergabe von Unteraufträgen ist bekannt: nein

Informationen zum Auftrag:

Kennung des Auftrags: 1

Datum der Auswahl des Gewinners: 20/03/2026

Datum des Vertragsabschlusses: 31/03/2026

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 Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement

Registrierungsnummer: DE146397242

Postanschrift: Salamanderweg 22

Stadt: Ravensburg

Postleitzahl: 88212

Land, Gliederung (NUTS): Ravensburg (DE148)

Land: Deutschland

Kontaktperson: RA Dr. Florian Krumenaker, LL.M, Fachanwalt für Vergaberecht

E-Mail: wohnquartier-schmalegg@menoldbezler.de

Telefon: +4971186040676

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

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Menold Bezler Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer

Partnerschaft mbB

Registrierungsnummer: PR 155 (Registergericht Stuttgart)

Postanschrift: Stresemannstr. 79

Stadt: Stuttgart

Postleitzahl: 70191

Land, Gliederung (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)

Land: Deutschland

Kontaktperson: RA Dr. Florian Krumenaker, LL.M., Fachanwalt für Vergaberecht

E-Mail: wohnquartier-schmalegg@menoldbezler.de

Telefon: +4971186040676

Internetadresse: <http://www.menoldbezler.de>

Rollen dieser Organisation:

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Registrierungsnummer: 08-A9866-40

Postanschrift: Kapellenstr. 17

Stadt: Karlsruhe

Postleitzahl: 76131

Land, Gliederung (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

Telefon: +49 721926-8730

Fax: +49 721926-3985

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0004

Offizielle Bezeichnung: Rhomberg Bau GmbH

Größe des Wirtschaftsteilnehmers: Mittleres Unternehmen

Registrierungsnummer: DE290876760

Stadt: Lindau

Postleitzahl: 88131

Land, Gliederung (NUTS): Lindau (Bodensee) (DE27A)

Land: Deutschland

E-Mail: kontakt@rhomberg.com

Internetadresse: <https://www.rhomberg.com/de-de>

Rollen dieser Organisation:

Bieter

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

Telefon: +49228996100

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: a3866789-592a-4fc0-8575-b586dac5368a - 01

Formulartyp: Ergebnis

Art der Bekanntmachung: Bekanntmachung vergebener Aufträge oder
Zuschlagsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 29

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 20/04/2026 14:28:29 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 270713-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 77/2026

Datum der Veröffentlichung: 21/04/2026