

281929-2026 - Wettbewerb

Deutschland – Bau von Wohnheimen – Vergabe von Totalübernehmerleistungen für den Neubau einer Unterkunft

OJ S 80/2026 24/04/2026

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Gem. Steinhagen

E-Mail: o.meinert@streitboerger.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Vergabe von Totalübernehmerleistungen für den Neubau einer Unterkunft

Beschreibung: Vergabe von Totalübernehmerleistungen für den Neubau einer Unterkunft für geflüchtete und obdachlose Menschen in Steinhagen

Kennung des Verfahrens: 67cede32-dd4f-4f80-ad28-38f552e4fee7

Interne Kennung: n. def.

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): 45215214 Bau von Wohnheimen

2.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Gütersloh (DEA42)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Das Verfahren ist zweistufig aufgebaut. Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs werden alle geeigneten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert. Etwaige entgegenstehende Angaben zur Reduzierung des Teilnehmerfeldes sind systembedingt vorgenommen worden.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Korruption:

Betrug:

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:

Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:
Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung:
Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:
Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:
Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:
Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:
Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:
Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten:
Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren:
Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren:
Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:
Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen:
Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten Verpflichtungen:
Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen:
Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern:
Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:
Zahlungsunfähigkeit:
Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:
Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften:

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Vergabe von Totalübernehmerleistungen für den Neubau einer Unterkunft
Beschreibung: Die Gemeinde Steinhagen („Auftraggeberin“) betreibt eine Unterkunft für geflüchtete und obdachlose Menschen am Standort Patthorster Straße 143. Das Bestandsgebäude ist aufgrund seines baulichen Zustandes nicht mehr nutzbar und muss daher vollständig zurückgebaut und danach durch einen Neubau ersetzt werden. Zu diesem Zweck sollen die vollständigen Planungs- und Ausführungsarbeiten für die Errichtung eines schlüsselfertigen Gebäudes am vorgenannten Standort an einen Totalübernehmer vergeben werden. Zur Klarstellung: Der Rückbau des Bestandsgebäudes ist nicht Gegenstand dieser Ausschreibung. Schlüsselfertig bedeutet in diesem Projekt, dass der Neubau inkl. aller technischen und sonstigen Anlagen vollständig fertig, funktions-, betriebs- und bezugsbereit ist, so dass die vorgesehene Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung steht. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der den Ausschreibungsunterlagen beigefügten Funktionalen Leistungsbeschreibung („FLB“) sowie den zugehörigen Anlagen. Die Auftraggeberin erwartet, dass der künftige Auftragnehmer unverzüglich nach Zuschlagserteilung mit der Aufgabenwahrnehmung beginnt. Die Bauleistungen sind verpflichtend so zu planen, dass die in der FLB bzw. der Anlage „Terminrahmen“ fest vorgegebenen Termine eingehalten werden. Die hier ausgeschriebenen Leistungen müssen spätestens bis zum 31.10.2027 fertiggestellt (d. h. schlüsselfertige Übergabe der Bauleistung) werden. Dabei geht die Auftraggeberin von einer Bearbeitungsdauer beim zuständigen Bauamt im Baugenehmigungsverfahren von drei Monaten ab Vorliegen der vollständigen Bauantragsunterlagen aus. Sollte der vorstehende Zeitraum von drei Monaten für die Bearbeitungsdauer ab Vorliegen der vollständigen Bauantragsunterlagen überschritten werden, verschiebt sich der Fertigstellungstermin entsprechend um den Zeitraum, den das zuständige Bauamt zusätzlich für die Bearbeitung des Bauantrags benötigt. Ein Mehrvergütungsanspruch wegen einer längeren Bearbeitungsdauer des zuständigen Bauamtes ist ausgeschlossen. Rein klarstellend sei

darauf hingewiesen, dass ein Überschreiten der Termine nicht zu einer Anpassung des Vergütungsanspruchs führt, da hiermit keine Ausweitung des Leistungsolls verbunden ist.
Interne Kennung: 0001

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen
Haupteinstufung (cpv): 45215214 Bau von Wohnheimen

5.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Gütersloh (DEA42)
Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Laufzeit: 14 Monate

5.1.6. Allgemeine Informationen

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Nicht erforderlich
Auftragsvergabeprojekt 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: ja
Zusätzliche Informationen: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung
Kriterium: Eintragung in das Handelsregister
Beschreibung des Auswahlkriteriums: ACHTUNG: Auswahl des vorstehenden Kriteriums "Eintragung in das Handelsregister" ist technisch bedingt. Die Auftraggeberin fragt hier die nachstehenden Kriterien zur persönlichen Lage des Bieters ab: Mit dem Teilnahmeantrag vorzulegende Eignungsnachweise: Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen und zur Zuverlässigkeit gem. §§ 123, 124 GWB; Eigenerklärung zum wettbewerbskonformen Verhalten; Eigenerklärung Russland-Embargo; Eigenerklärung, dass der Bieter bislang seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern nachgekommen ist (s. Eigenerklärung nach §§ 123, 24 GWB). Der Auftraggeber behält sich vor, auf gesondertes Verlangen, eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bzw. bei ausländischen Bietern eine gleichwertige Bescheinigung ihres Herkunftsstaates anzufordern. Die Bescheinigung darf zum Ablauf der Frist zur Einreichung der gesondert angeforderten Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht älter als drei Monate sein.
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: Eigenerklärung, dass eine Mitgliedschaft in einer berufsständischen Kammer (etwa Architektenkammer NRW oder Ingenieurkammer Bau NRW) besteht bzw. bei ausländischen Bewerbern eine gleichwertige Mitgliedschaft in ihrem Herkunftsstaat. Der Auftraggeber behält sich vor, eine entsprechende Bestätigung über die Mitgliedschaft anzufordern. Die Bestätigung darf zum Ablauf der Frist zur Einreichung der gesondert angeforderten Bestätigung nicht älter als drei Monate sein. Wichtig:
Teilnahmeberechtigt ist nur, wer nach nationalem Recht berechtigt ist, die Berufsbezeichnung

„Architektin/Architekt oder „Ingenieurin/Ingenieur“ zu tragen oder in der Bundesrepublik Deutschland als Architekt oder Ingenieur tätig zu werden. Dies gilt sowohl hinsichtlich teilnehmender natürlicher Personen als auch teilnehmender juristischer Personen. Hier muss deren bevollmächtigter Vertreter als Architekt oder Ingenieur zugelassen sein. Ist in dem Heimatstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG – Berufsankennungsrichtlinie – gewährleistet ist und den Vorgaben des Rates vom 07.09.2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (Amtsblatt ABl. EU Nr. L 255 S. 22) entspricht.

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

Kriterium: Durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Eigenerklärung über den durchschnittlichen Jahresumsatz. Dabei haben die Bewerber eine Erklärung über den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen, anzugeben. Der so errechnete Jahresumsatz muss jeweils mind. 5 Mio. Euro betragen.

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

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Mindestens 2 Referenzen vergleichbarer Aufträge öffentlicher oder privater Auftraggeber unter Angabe des Umfangs des Auftrags und des Auftragswertes, der Ausführungszeit sowie des Namens des Auftraggebers, wobei für die wichtigsten Bauleistungen Bescheinigungen über die ordnungsgemäße Ausführung und das Ergebnis beizufügen sind. Jede Referenz umfasst die vollständigen Planungs- und Ausführungsarbeiten für die Errichtung eines schlüsselfertigen Gebäudes als Totalunternehmer oder Totalübernehmer, die innerhalb der letzten sieben Jahre vor dem Schlusstermin zur Einreichung von Teilnahmeanträgen durch rechtsgeschäftliche Abnahme durch den Auftraggeber abgeschlossen wurden. Die Vergleichbarkeit einer Referenz für die hier ausgeschriebenen Leistungen ist ferner nur dann gegeben, wenn die Gesamtbaukosten (nach KG 200 bis 700 gemäß DIN 276) mindestens 3 Mio. Euro netto betragen.

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: 10

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 10

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: Qualitätskriterium

Beschreibung: Raumprogramm

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Preiskriterium

Beschreibung: Gesamtpauschalpreis

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 80

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/67cede32-dd4f-4f80-ad28-38f552e4fee7

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Verfahrensbedingungen:

Voraussichtliches Datum der Absendung der Aufforderungen zur Angebotseinreichung: 16/06/2026

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/67cede32-dd4f-4f80-ad28-38f552e4fee7

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: 29/05/2026 10:00:00 (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: Bitte beachten: Um einen eventuellen Ausschluss des Angebotes zu vermeiden, legen Sie bitte die geforderten Nachweise und Erklärungen dem Angebot unbedingt vollständig bei.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Aufträge werden nur an Bieter vergeben, die sich bei Angebotsabgabe verpflichten, bei der Auftragsausführung die landesgesetzlichen Tariftreuevorschriften umzusetzen.

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

Elektronische Auktion: nein

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer Westfalen

Informationen über die Überprüfungsfristen: (1) Etwaige Vergabeverstöße muss der Bewerber /Bieter gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnisnahme rügen. (2) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Abgabe der Bewerbung oder der Angebote gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. (3) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 3 GWB spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbungs- oder Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. (4) Ein Vergabenachprüfungsantrag ist nach § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB innerhalb von 15 Kalendertagen nach der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der Vergabekammer einzureichen.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Gem. Steinhagen

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Gem. Steinhagen

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Gem. Steinhagen

Registrierungsnummer: 13925

Postanschrift: Am Pulverbach 25

Stadt: Steinhagen

Postleitzahl: 33803

Land, Gliederung (NUTS): Gütersloh (DEA42)

Land: Deutschland

E-Mail: o.meinert@streitboerger.de

Telefon: +49 5219141460

Internetadresse: <https://www.deutsche-evergabe.de>

Profil des Erwerbers: <https://www.deutsche-evergabe.de>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Westfalen

Registrierungsnummer: b8e8b3ea-3c6a-4594-a71b-fc428acc0a6e

Postanschrift: Albrecht-Thaer-Straße 9

Stadt: Münster

Postleitzahl: 48147

Land, Gliederung (NUTS): Münster, Kreisfreie Stadt (DEA33)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@brms.nrw.de

Telefon: +49 2514111604

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: 67cede32-dd4f-4f80-ad28-38f552e4fee7 - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 22/04/2026 20:37:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 281929-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 80/2026

Datum der Veröffentlichung: 24/04/2026