

332768-2026 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen – P1 - Toilettenanlagen-Sanierung in denkmalgeschützten Gebäuden an mehreren Standorten

OJ S 93/2026 15/05/2026

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadt Esslingen am Neckar

E-Mail: hallo@projektwerk-penkwitt.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: P1 - Toilettenanlagen-Sanierung in denkmalgeschützten Gebäuden an mehreren Standorten

Beschreibung: Gegenstand des Verfahrens sind Generalplanerleistungen für die Sanierung von Toilettenanlagen in mehreren denkmalgeschützten Schulgebäuden im Stadtgebiet Esslingen am Neckar. Das Gesamtprojekt P 1 umfasst zusätzlich eine schadstofftechnische Sanierung und Rückbaumaßnahmen, die nicht Bestandteil des Leistungsumfangs des Generalplaners sind. Die Planung der Schadstoffsanierung und die Generalplanerleistungen erfolgen parallel. Für die Sanierung – verstanden als Wiederaufbau der Toilettenanlagen nach abgeschlossener Schadstoffsanierung und nach Rückbau – wird das funktionale Vergabemodell „Generalplaner + Generalunternehmer“ (GP + GU) angewendet. Die Generalplanerleistungen beinhalten die Leistungsbilder „Gebäude und Innenräume“ und „Technische Anlagen“ sowie Leistungen der Tragwerksplanung und der Bauphysik. Die Leistungen sind integrativ zu erbringen und disziplinübergreifend zu koordinieren. Zum Leistungsumfang des Generalplaners gehören die Sanierung der Schultoiletten, die Baustelleneinrichtung sowie die Medienfreischaltung. Die Medienfreischaltung und die Baustelleneinrichtung sind nicht Bestandteil des Leistungssolls des Generalunternehmens (GU). Im Rahmen des GP- + GU-Modells übernimmt der Generalplaner im Grundsatz die vollständige Planung bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung). Der erarbeitete Entwurf bildet die Grundlage für eine funktionale Leistungsbeschreibung (FLB), auf deren Basis anschließend ein Generalunternehmen (GU) beauftragt wird. Der Generalplaner erstellt die FLB, wirkt bei der Vergabe der GU#Leistungen mit und übernimmt im Auftrag der Bauherrin die integrale, qualitätssichernde Überwachung der Bauausführung des GU. Das Projekt ist nicht in Lose aufgeteilt.

Kennung des Verfahrens: b60bea71-dfaa-4a98-b538-33ec7781278b

Verfahrensart: Offenes Verfahren

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

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Esslingen am Neckar

Postleitzahl: 73728

Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)

Land: Deutschland

Zusätzliche Informationen: Der Auftrag umfasst die Sanierung von Toilettenanlagen an 3 städtischen Schulen - Theodor-Heuss-Gymnasium, Mörike-Gymnasium, Waisenhofschule - mit 5 denkmalgeschützten bzw. denkmalrelevanten Gebäuden.

2.1.3. Wert

Geschätzter Wert ohne MwSt.: 195 000,00 EUR

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

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:

Neben den vorstehend genannten Ausschlussgründen gilt das Nichtvorliegen einer ordnungsgemäß ausgefüllten und unterzeichneten Eigenerklärung zu Art. 5k der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 gemäß dem BMWK#Rundschreiben vom 14.04.2022 in der Fassung vom 15. November 2022 (mit redaktionellen Klarstellungen) als Ausschlussgrund.

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:

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Generalplanerleistung Sanierung

Beschreibung: Gegenstand dieses Loses sind Generalplanerleistungen für die Sanierung von Toilettenanlagen in mehreren denkmalgeschützten Schulgebäuden im Stadtgebiet von Esslingen am Neckar. Die Leistungen umfassen die integrale Planung und Koordination der Sanierungsmaßnahmen einschließlich der Mitwirkung bei der Vergabe.

Interne Kennung: LOT-0001 220STE-P1-GP-D

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

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

5.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/09/2026

Enddatum der Laufzeit: 30/03/2029

5.1.5. Wert

Geschätzter Wert ohne MwSt.: 195 000,00 EUR

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

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: nein

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in ein relevantes Berufsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Hinweis: Allen Bieter:innen wird die Anlage 2

"Bewerbungsbogen und Eigenerklärung zur Eignung P1" zur Verfügung gestellt. Diese ist an den vorgesehenen Stellen auszufüllen und einzureichen. Mindestanforderungen: Der

Wirtschaftsteilnehmer ist in den einschlägigen Berufsregistern seines

Niederlassungsmitgliedstaats verzeichnet; aufgelistet in Anhang XI der Richtlinie 2014/24/EU.

Wirtschaftsteilnehmer müssen über die berufliche Befähigung zur Ausführung der Leistungen verfügen. Für die jeweiligen Leistungsbilder sind folgende Qualifikationen erforderlich: –

Architektur bzw. Gebäude und Innenräume: Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in oder Ingenieur:in oder gleichwertiger Hochschulabschluss (Bachelor/Master)

gemäß § 75 Abs. 1 VgV. – Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung (HLS und ELT) sowie Bauphysik: Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Ingenieur:in oder gleichwertiger Hochschulabschluss (Bachelor/Master) gemäß § 75 Abs. 2 VgV. Gleichwertige Berufsqualifikationen von Wirtschaftsteilnehmern aus anderen Mitgliedstaaten werden anerkannt. Der Nachweis der beruflichen Befähigung ist auf Anforderung des öffentlichen Auftraggebers vorzulegen. Für die Projektleitung des Generalplaners ist eine Bauvorlageberechtigung gemäß § 43 Landesbauordnung Baden#Württemberg (LBO) zwingend erforderlich. Die Bauvorlageberechtigung der Projektleitung ist bereits mit Abgabe des Angebots durch geeignete Nachweise zu belegen. Gleichwertige Bauvorlageberechtigungen von Wirtschaftsteilnehmern aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums werden anerkannt. Eine Bauvorlageberechtigung für eine stellvertretende Projektleitung ist nicht zwingend erforderlich. Das Vorliegen der Bauvorlageberechtigung der Projektleitung stellt eine Mindestanforderung dar; Angebote ohne entsprechenden Nachweis sind vom weiteren Vergabeverfahren auszuschließen.

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Wirtschaftsteilnehmer müssen über eine Berufshaftpflichtversicherung verfügen, die Personen#, Sach# und Vermögensschäden mit einer Deckungssumme von mindestens 3 Mio. EUR abdeckt. Sofern eine entsprechende Berufshaftpflichtversicherung zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe noch nicht besteht oder die geforderten Deckungssummen nicht erreicht werden, verpflichtet sich der Wirtschaftsteilnehmer, die Versicherung im Auftragsfall entsprechend aufzustocken. Der Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung ist bereits mit Abgabe des Angebots vorzulegen.

Kriterium: Techniker oder technische Stellen zur Durchführung der Arbeiten

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Wirtschaftsteilnehmer müssen über ausreichende personelle Kapazitäten sowie geeignetes Fachpersonal verfügen, um die ausgeschriebenen Leistungen ordnungsgemäß erbringen zu können. Der öffentliche Auftraggeber behält sich vor, entsprechende Nachweise zur personellen Leistungsfähigkeit auf Anforderung zu verlangen. Wirtschaftsteilnehmer müssen über ein für die ordnungsgemäße Erbringung der Leistungen geeignetes und ausreichend qualifiziertes Projektteam verfügen. Das Team des Generalplaners muss mindestens aus den folgenden Funktionen bestehen: – Projektleitung, – stellvertretende Projektleitung, – jeweils mindestens einer fachlich qualifizierten Person für die Leistungsbilder Gebäude und Innenräume, Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung und Bauphysik. Für die Technische Ausrüstung sind geeignete Fachpersonen für die jeweiligen Anlagengruppen einzusetzen. Eine Person kann mehrere Anlagengruppen übernehmen, sofern die entsprechende fachliche Eignung hierfür vorliegt. Die Projektleitung und die stellvertretende Projektleitung können zugleich als Projektbearbeitende eingesetzt werden. Die für den Auftrag vorgesehenen Teammitglieder müssen über ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift verfügen, um eine fachlich und rechtlich einwandfreie Kommunikation im Projekt sicherzustellen. Wirtschaftsteilnehmer müssen sicherstellen, dass die für die Ausführung des Auftrags eingesetzten Mitglieder des Projektteams über eine ausreichende einschlägige Berufserfahrung verfügen. Für die Projektleitung und die stellvertretende Projektleitung ist eine einschlägige Berufserfahrung von mindestens zwei Jahren in der Leitung oder Steuerung von Hochbauprojekten erforderlich. Maßgeblich sind Tätigkeiten mit verantwortlicher Koordinationsfunktion, insbesondere in Bezug auf Kosten#, Termin# und Qualitätssteuerung sowie die Abstimmung zwischen Auftraggebern, Planern und ausführenden Unternehmen. Für die Objektplanung Gebäude und Innenräume, die Fachplanung Technische Ausrüstung, die Tragwerksplanung sowie die Bauphysik müssen die

jeweils eingesetzten Fachpersonen über mindestens zwei Jahre einschlägige Berufserfahrung im entsprechenden Leistungsbild verfügen. Die für das Leistungsbild Gebäude und Innenräume eingesetzten Fachpersonen müssen über mindestens zwei Jahre einschlägige Berufserfahrung in der Planung und Umsetzung von Bau# und Sanierungsmaßnahmen im Bestand verfügen.

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Wirtschaftsteilnehmer müssen nachweisen, dass sie über ausreichende Erfahrung in der Erbringung vergleichbarer Dienstleistungen verfügen. Als Mindestanforderung ist im Leistungsbild Gebäude und Innenräume innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens ein Sanierungsprojekt an einem denkmalgeschützten Gebäude erfolgreich durchgeführt worden.

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Beschreibung: Preis. Der Preis der angebotenen Leistungen wird anhand des von der Bieterin oder dem Bieter angebotenen relevanten Gesamtpreises (Gesamthonorar) bewertet.

Maßgeblich ist der Gesamtpreis gemäß den Vorgaben der Vergabe- und Angebotsunterlagen. Die Preisbewertung erfolgt auf einer Punkteskala mit einer maximal erreichbaren Punktzahl von 20 Punkten. Die Einzelheiten der Bewertungsmethodik ergeben sich aus den Vergabeunterlagen.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 20

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: Berufserfahrung der Projektleitung und der Stellvertretung. Bewertet wird die über die Mindestanforderung hinausgehende einschlägige Berufserfahrung der für den Auftrag vorgesehenen Projektleitung und der stellvertretenden Projektleitung. Berücksichtigt werden insbesondere Erfahrungen in der eigenverantwortlichen Leitung und Koordination von Bauprojekten sowie Erfahrungen aus vergleichbaren Referenzprojekten. Die Mindestberufserfahrung von zwei Jahren stellt ein reines Eignungskriterium dar und wird im Rahmen der Zuschlagswertung nicht bepunktet. Die Einzelheiten der Bewertungsmethodik sowie die Punktverteilung ergeben sich aus den Vergabeunterlagen. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der von der Bieterin oder dem Bieter gemäß den Vergabeunterlagen gemachten Angaben. Maximal können 40 Punkte erreicht werden.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 40

Kriterium:

Art: Qualität

Beschreibung: Erfahrung des Projektteams. Bewertet wird die über die Mindestanforderungen hinausgehende einschlägige Berufserfahrung des für die Ausführung des Auftrags vorgesehenen Personals. Berücksichtigt werden insbesondere die Erfahrungen der eingesetzten Fachpersonen in den relevanten Leistungsbildern, einschließlich der Planung und Umsetzung von Maßnahmen im Bestand und an denkmalgeschützten beziehungsweise denkmalrelevanten Gebäuden, der Erstellung funktionaler Leistungsbeschreibungen sowie der Mitwirkung an der Objektüberwachung. Die Einzelheiten der Bewertungsmethodik sowie die Punktverteilung ergeben sich aus den Vergabeunterlagen. Maximal können 40 Punkte erreicht werden.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 40

5.1.11. **Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.subreport.de/E38586482>

5.1.12. **Bedingungen für die Auftragsvergabe**

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.subreport.de/E38586482>

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 Angebote: 07/07/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Dauer, während der das Angebot gültig bleiben muss: 38 Tage

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

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

Zusätzliche Informationen: Der öffentliche Auftraggeber behält sich vor, fehlende oder unvollständige Unterlagen, Erklärungen und Nachweise nach Maßgabe der vergaberechtlichen Bestimmungen nachzufordern.

Informationen über die öffentliche Angebotsöffnung:

Eröffnungstermin: 13/07/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

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 Baden-Württemberg

Informationen über die Überprüfungsfristen: Die Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens richtet sich nach den Vorschriften des vierten Teils des Gesetzes gegen

Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Insbesondere sind die Fristen für die Geltendmachung von Vergaberechtsverstößen gemäß § 160 GWB zu beachten.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Stadt Esslingen am Neckar - PROJEKTWERK Penkwitt GmbH

Organisation, die einen Offline-Zugang zu den Vergabeunterlagen bereitstellt: Stadt Esslingen am Neckar - PROJEKTWERK Penkwitt GmbH

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: Stadt Esslingen am Neckar

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Stadt Esslingen am Neckar -
PROJEKTWERK Penkwitt GmbH

Organisation, die Angebote bearbeitet: Stadt Esslingen am Neckar

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Stadt Esslingen am Neckar

Registrierungsnummer: DE 145340173

Abteilung: Städtische Gebäude Esslingen Technisches Gebäudemanagement

Postanschrift: Ritterstraße 17

Stadt: Esslingen am Neckar

Postleitzahl: 73728

Land, Gliederung (NUTS): Esslingen (DE113)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Städtische Gebäude Esslingen

E-Mail: hallo@projektwerk-penkwitt.de

Telefon: 0049 (0) 20154506391

Internetadresse: <https://www.esslingen.de/start>

Sonstige Kontaktpersonen:

Offizielle Bezeichnung: PROJEKTWERK Penkwitt GmbH

Abteilung: Vergabemanagement

Postanschrift: Rosastr. 42

Stadt: Essen

Postleitzahl: 45130

Land, Gliederung (NUTS): Essen, Kreisfreie Stadt (DEA13)

Land: Deutschland

Kontaktperson: PROJEKTWERK Penkwitt GmbH

E-Mail: hallo@projektwerk-penkwitt.de

Telefon: 0049 (0) 20154506391

Internetadresse: <https://www.projektwerk-penkwitt.de/>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die einen Offline-Zugang zu den Vergabeunterlagen bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

Organisation, die Angebote bearbeitet

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Baden-Württemberg

Registrierungsnummer: DE-BW-Vergabekammer

Abteilung: Beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Postanschrift: Kapellenstraße 17

Stadt: Karlsruhe

Postleitzahl: 76131

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

Land: Deutschland

Kontaktperson: Vergabekammer Baden-Württemberg

E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

Telefon: +49 721 926-8730

Fax: +49 721 926-3985

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: PROJEKTWERK Penkwitt GmbH

Registrierungsnummer: DE455408073

Postanschrift: Rosastr. 130

Stadt: Essen

Postleitzahl: 45130

Land, Gliederung (NUTS): Essen, Kreisfreie Stadt (DEA13)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Vergabemanagement

E-Mail: hallo@projektwerk-penkwitt.de

Rollen dieser Organisation:

Beschaffungsdienstleister

8.1. ORG-0004

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: 395e4bde-971b-42c6-98ef-e1b74207435c - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 12/05/2026 16:38:15 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 332768-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 93/2026

Datum der Veröffentlichung: 15/05/2026