

353165-2026 - Planung

Deutschland – Bauleistungen im Hochbau – EUROPaweite Markterkundung für die Entwicklung des SWR-Standorts in Freiburg

OJ S 98/2026 22/05/2026

Vorinformation oder eine regelmäßige nicht verbindliche Bekanntmachung nur zu Informationszwecken
Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: SWR - Südwestrundfunk

E-Mail: swr-studio-freiburg@menoldbezler.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer regionalen Gebietskörperschaft kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Freizeit, Sport, Kultur und Religion

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: EUROPaweite Markterkundung für die Entwicklung des SWR-Standorts in Freiburg

Beschreibung: I. Ausgangslage Der SWR ist die zweitgrößte Anstalt der ARD. Sein Sendegebiet umfasst die Bundesländer Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, in denen rund 15 Millionen Einwohner leben. Über seine Beiträge zu den ARD-Gemeinschaftsprogrammen (u.a. Das Erste, Online-Angebote) ist der SWR in ganz Deutschland präsent. Das SWR-Studio Freiburg nimmt innerhalb der Landesrundfunkanstalt eine exponierte Rolle ein. Freiburg ist das deutsche Zentrum im Dreiländereck zwischen Straßburg (Frankreich) und Basel (Schweiz). Aus dieser dynamischen, grenzüberschreitenden Region - Südbaden, das Elsass und die Nordwestschweiz - berichtet das Studio täglich. Die hier produzierten Inhalte sind von hoher journalistischer Relevanz und erfordern eine technisch einwandfreie, unterbrechungsfreie Infrastruktur. II. Strategische Neuausrichtung des SWR Die Medienlandschaft unterliegt einem fundamentalen Wandel. Die Konvergenz von Hörfunk, Fernsehen und Online-Medien erfordert neue Produktionsumgebungen, welche sich flexibel an zukünftige Veränderungen anpassen lassen. Der bisherige Betrieb im historischen Bestandsgebäude stößt aus den genannten Gründen an seine Grenzen. Die Raumstrukturen entsprechen nicht mehr den Erfordernissen eines modernen, multimedialen Medienhauses. Der Flächenbedarf des SWR hat sich zudem durch effizientere Arbeitsprozesse und digitale Workflows erheblich reduziert. Um die Zukunftsfähigkeit des Standorts Freiburg zu sichern, beabsichtigt der SWR die Errichtung eines maßgeschneiderten Studioneubaus. Dieser soll auf der bestehenden Tiefgarage errichtet werden, um das historische Bestandsgebäude für eine neue, kompatible Nutzung freizugeben. Das Bestandsgebäude selbst kann vom SWR langfristig nicht weiterbetrieben werden. Eine Veräußerung an einen Investor, der das Potenzial zur Umnutzung (z.B. Wohnen, Kultur, Kreativwirtschaft) erkennt und hebt, ist angedacht. Das Projektgrundstück befindet sich in der Kartäuserstraße 45, 79102 Freiburg im Breisgau in zentraler Lage von Freiburg und zeichnet sich u.a. durch folgende Faktoren aus: - Urbanität & Ruhe: Das Grundstück liegt eingebettet zwischen den Weinbergen des Schlossbergs und der Dreisam. Es verbindet die Ruhe eines grünen Viertels mit der

unmittelbaren Nähe zur Freiburger Altstadt (ca. 10-15 Minuten Fußweg). - Kulturelles Cluster: Der Standort ist Teil eines gewachsenen Kultur- und Medienquartiers. In direkter Nachbarschaft befindet sich beispielsweise die Hochschule für Musik Freiburg sowie weitere kulturelle Einrichtungen. - Infrastruktur: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Die Erschließung für Lieferverkehr, Dienstleister, Gäste und Mitarbeitende ist gegeben, wobei die spezifischen Anforderungen eines Sendebetriebs (z.B. Zufahrt für Ü-Wagen, diskrete Gästezugänge) im Rahmen der Neuplanung weiter optimiert werden müssen. Eine besondere Herausforderung für die Entwicklung des Standorts ist die Aufrechterhaltung des Sendebetriebs während der gesamten Entwicklungs- und Bauzeit.
Interne Kennung: 2026/1183

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

Zusätzliche Einstufung (cpv): 71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen, 70122000 Kauf oder Verkauf von Grundstücken

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Freiburg im Breisgau

Postleitzahl: 79102

Land, Gliederung (NUTS): Freiburg im Breisgau, Stadtkreis (DE131)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YMZMK1J# III. Gegenstand der Markterkundung Vor dem Hintergrund der komplexen planerischen und baulichen Aufgabenstellungen für einen Studioneubau einschließlich der Herausforderungen hinsichtlich der Projektentwicklung des Bestandsgebäudes, die sich im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens ergeben können, lädt der SWR, um die Überlegungen und Planungen renommierten Unternehmen der Bauindustrie (z.B. interessierte Projektentwickler und Generalübernehmer) vorzustellen, hiermit in ein strukturiertes Markterkundungsverfahren ein. Der SWR hat zwei mögliche Realisierungsvarianten erarbeitet (siehe unten unter III.1 und III.2), die im Markterkundungsverfahren erörtert werden sollen. Geplant ist es, individuelle Termine mit den interessierten Unternehmen abzuhalten, in denen die beschriebenen Ideen zur Realisierung vorgestellt werden, um einen Eindruck zu erhalten, welche der dargestellten Realisierungsvarianten marktgängig ist und zielführend in ein Vergabeverfahren (Investorenauswahlverfahren mit integrierter Planungs- und Bauvergabe) eingebracht werden könnte. Weitere Realisierungsmodelle sind unter Berücksichtigung der vorgegebenen Kriterien, einer wirtschaftlichen Betrachtung und Einhaltung der Rahmenbedingungen dieser Projektbeschreibung denkbar bzw. sollen im Rahmen der Markterkundungsgespräche erörtert werden. Ziel dieser Markterkundung ist, eine markt-geeignete Realisierungsvariante herauszuarbeiten, um eine gesamthafte Vergabe der Planungs- und Bauleistungen für den Neubau sowie die Veräußerung und Entwicklung des Bestands an einen Auftragnehmer im Rahmen eines partnerschaftlichen Verfahrens vorzubereiten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Markterkundungsverfahren nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt, sondern um eine Markterkundung im Sinne von § 2 EU Abs. 7 VOB/A. Es besteht seitens der teilnehmenden Unternehmen kein Anspruch auf Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Erteilung eines öffentlichen Auftrags. Auch schließt die Nichtteilnahme an diesem Interessenbekundungsverfahren die Möglichkeit zur Beteiligung an einem späteren wettbewerblichen Verfahren zur Erteilung eines öffentlichen Auftrags nicht aus. Der Rechtsweg zu den Vergabenachprüfungsinstanzen ist nicht eröffnet. III.1.

Realisierungsvariante 1: Gesamtveräußerung des Areals mit Rückmietverpflichtung für den Studioneubau Struktur: Veräußerung des gesamten Grundstücks (Kartäuserstraße 45) inklusive aller aufstehenden Gebäude (Bestand und geplanter Neubau) Verpflichtungen des Erwerbers wären in dieser Realisierungsvariante: - Schlüsselfertige Errichtung des Studioneubaus nach SWR-Vorgaben als Überbauung der Bestandstiefgarage. - Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit dem SWR für den Neubau. Die Mietkonditionen (Mietzins, Laufzeit, Indexierung) sind Gegenstand des Angebots. - Entwicklung und Verwertung des Bestandsgebäudes in eigener Regie. III.2 Realisierungsvariante 2: Grundstücksteilung (Bestandsgebäude / Tiefgarage) und Veräußerung eines Grundstücksteils Struktur: Das Grundstück wird in zwei Flurstücke geteilt (vorderer und hinterer Teil) und der im zukünftigen Vergabeverfahren ermittelte Investor erwirbt nur den Teil, auf dem das Bestandsgebäude (vorderer Teil) steht. Der exakte Zuschnitt der durch Teilung auszubildenden beiden Flurstücke ist noch im Detail festzulegen. Das im hinteren Grundstücksteil befindliche Tiefgaragenbauteil fungiert als Fundament für den Neubau des SWR und ist durch den Erwerber ggf. entsprechend zu ertüchtigen. In diesem Modell wird auch die Tiefgarage eigentumsrechtlich aufgeteilt. Über sog. Negativdienstbarkeiten (§ 1018 Var. 3 BGB) wird der im vorderen Grundstücksteil liegende Bereich der Tiefgarage dem vorderen Grundstück eigentumsrechtlich zugewiesen und der im hinteren Grundstücksteil liegende Bereich der Tiefgarage dem hinteren Grundstück. Durch ergänzende Dienstbarkeiten zugunsten des SWR wird die Nutzung der Fahrflächen im vorderen Bereich der Tiefgarage inkl. der Tiefgaragenzufahrt sichergestellt. Ggf. sind weitere Dienstbarkeiten und/oder Reallasten zur Absicherung des Tiefgaragenbetriebs erforderlich (z.B. im Hinblick auf Entrauchung, Belüftung, Fluchtwege, etc.), Verpflichtungen des Erwerbers wären in dieser Realisierungsvariante: - Schlüsselfertige Errichtung des Studioneubaus nach SWR-Vorgaben als Überbauung der Bestandstiefgarage. - Entwicklung und Verwertung des Bestandsgebäudes in eigener Regie. - Übernahme von Dienstbarkeiten und Reallasten hinsichtlich der Tiefgarage

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a-eu -

3. Teil

3.1. Teil: PAR-0001

Titel: EUROPaweite Markterkundung für die Entwicklung des SWR-standorts in Freiburg

Beschreibung: Die Interessenbekundung für die Teilnahme an den Markterkundungsgesprächen sowie Rückfragen zur Markterkundung sind per Email an folgende Adresse zu senden: swr-studio-freiburg@menoldbezler.de Die Interessenbekundung muss bis spätestens 19. Juni 2026, 12:00 Uhr eingereicht werden. Die Einladung zu den Markterkundungsgesprächen folgt im Anschluss. Die Gespräche werden voraussichtlich im Juli in Stuttgart stattfinden. Die Ihnen vorliegenden Unterlagen und Informationen dürfen nur im Rahmen dieser Markterkundung verwendet werden. Eine weitergehende anderweitige Nutzung - gleich welcher Art - ist an die schriftliche Zustimmung des SWR gebunden. Der Schriftverkehr mit der veröffentlichenden Stelle ist in deutscher Sprache zu führen. Interne Kennung: 2026/1183

3.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

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

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70122000 Kauf oder Verkauf von Grundstücken

3.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Freiburg im Breisgau

Postleitzahl: 79102

Land, Gliederung (NUTS): Freiburg im Breisgau, Stadtkreis (DE131)

Land: Deutschland

3.1.5. Allgemeine Informationen

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja
Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

3.1.6. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YMZMK1J/documents>

3.1.9. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Schlichtungsstelle: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Überprüfungsstelle: Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: SWR - Südwestrundfunk

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: SWR - Südwestrundfunk

Registrierungsnummer: DE 812481116

Postanschrift: Neckarstraße 230

Stadt: Stuttgart

Postleitzahl: 70190

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

Land: Deutschland

E-Mail: swr-studio-freiburg@menoldbezler.de

Telefon: +4971186040660

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

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0002

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

Schlichtungsstelle

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: a8b68139-6e3c-41a1-9e71-f55d3629a7b6 - 01

Formulartyp: Planung

Art der Bekanntmachung: Vorinformation oder eine regelmäßige nicht verbindliche Bekanntmachung nur zu Informationszwecken

Unterart der Bekanntmachung: 4

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 21/05/2026 14:25:52 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 353165-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 98/2026

Datum der Veröffentlichung: 22/05/2026

Voraussichtliches Datum der Veröffentlichung einer Auftragsbekanntmachung im Rahmen dieses Verfahrens: 01/12/2026