

366949-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Bauleistungen im Hochbau – Neuanmietung Polizeiwache Wuppertal West für das Polizeipräsidium Wuppertal

OJ S 108/2025 06/06/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung - Änderungsbekanntmachung
Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Polizeipräsidium Wuppertal

E-Mail: probau.wuppertal@polizei.nrw.de

Rechtsform des Erwerbers: Regionale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Öffentliche Ordnung und Sicherheit

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Neuanmietung Polizeiwache Wuppertal West für das Polizeipräsidium Wuppertal

Beschreibung: Neuanmietung einer Liegenschaft für die Polizeiwache Wuppertal West durch das Polizeipräsidium Wuppertal. Der Auftragnehmer muss hierzu ein Grundstück im festgelegten Auswahlgebiet in Wuppertal anbieten, auf dem er die neue Polizeiwache planen, errichten bzw. herrichten und an den Auftraggeber vermieten wird. Auftragsgegenstand ist der Abschluss eines Mietvertrags mit Bauverpflichtung über die Errichtung bzw. Herrichtung einer neuen Liegenschaft für das Polizeipräsidium Wuppertal.

Kennung des Verfahrens: d367a16a-c767-40e5-b28e-d6b54583fbab

Interne Kennung: 2025-003 Neuanmietung der Polizeiwache Wuppertal West

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): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70200000 Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien im Eigenbesitz, 70321000 Vermietung von Grundstücken, 45216111 Bau von Polizeirevieren

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Wuppertal

Land, Gliederung (NUTS): Wuppertal, Kreisfreie Stadt (DEA1A)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Bekanntmachungs-ID: CXPNY66DUB9

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. **Ausschlussgründe**

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung:

Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:

Betrug:

Korruption:

Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern:

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen:

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:

Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:

Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:

Zahlungsunfähigkeit:

Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:

Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften:

Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten:

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:

Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren:

Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:

Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen:

Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher

Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren:

5. **Los**

5.1. **Los: LOT-0001**

Titel: Neuanmietung Polizeiwache Wuppertal West für das Polizeipräsidium Wuppertal

Beschreibung: Das Land Nordrhein-Westfalen (NRW), vertreten durch das Polizeipräsidium Wuppertal, beabsichtigt, eine neue Polizeiwache Wuppertal West anzumieten. In der Polizeiwache Wuppertal West sollen die Polizeiwachen in Wuppertal-Vohwinkel und Wuppertal-Elberfeld zusammengefasst werden. Die aktuellen Liegenschaften entsprechen nicht mehr den Anforderungen an ein modernes und funktionales Polizeidienstgebäude. Das Projekt kann entweder durch Umbau, Sanierung und Modernisierung einer Bestandsimmobilie oder durch Planung und Neubau einer Immobilie oder durch die Anpassung eines bereits im Bau befindlichen Objekts realisiert werden. Die Immobilie muss jeweils speziell auf die Bedürfnisse des Mieters zugeschnitten werden. Dabei ist eine Alleinnutzung des Gebäudes wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich. So ist beispielsweise eine gemeinsame Nutzung mit einer anderen Behörde denkbar. Bei einer gemeinsamen Nutzung des Grundstücks bzw. Gebäudes mit weiteren Nutzern muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass der Auftraggeber in einem autarken, separat erschlossenen Gebäudeteil untergebracht ist und die Nutzflächen des Auftraggebers zusammenhängend sind. Auftragsgegenstand ist der Abschluss eines Mietvertrags für ein nach den Anforderungen des Mieters zu planendes und zu errichtendes Gebäude auf einem vom Vermieter bereitzustellenden Grundstück, gelegen im definierten Auswahlgebiet. Der Mietvertrag soll eine Laufzeit von 20 Jahren haben mit der Option für den Mieter, den Vertrag einmalig um 5 Jahre zu verlängern. Das Vergabeverfahren soll Anfang Juni 2026 abgeschlossen werden. Die neue Polizeiwache bedarf laut genehmigtem Raumprogramm mindestens 2.337 m² erforderlicher Nutz- bzw.

Programmfläche (NUF nach DIN 277). Unter Berücksichtigung von Nebenflächen, Verkehrsflächen, technischen Funktionsflächen etc. kann entwurfsabhängig von einer Bruttogrundfläche von 4.487 m² BGF(R) (ohne Garagen und eine eventuelle Tiefgarage), ausgegangen werden. Bei einer Alleinnutzung des Objekts durch den Mieter ergibt sich daraus entwurfsabhängig ein Flächenbedarf für das Grundstück (inkl. Rangier-/Freiflächen) von ca. 4.000 m². Die Programmfläche umfasst u.a. ein Polizeigewahrsam, Kriminalkommissariate, Büroflächen für verschiedene polizeifachliche Abteilungen, die in unterschiedlichen Beziehungen zueinander stehen und nach Anforderung des Auftraggebers zueinander angeordnet sein müssen, sowie weitere polizeispezifische Räume und Flächen im Außenbereich, u.a. als Müllsammelstelle/ Containeraufstellung, Fahrradstellplätze. Darüber hinaus werden Stellplätze für insgesamt 107 KFZ (40 Dienst-, 7 Besucher- (davon 1 Stellplatz barrierefrei) und 60 Mitarbeiter-KFZ (davon 2 Stellplätze barrierefrei)) sowie 84 Fahrradstellplätze benötigt. Ein detailliertes Einzelraumprogramm sowie Funktionsschemata werden der Aufforderung zur Angebotsabgabe beigelegt. Die Polizeiwache soll in für Polizeieinsätze und Bürgerverkehr zentraler, verkehrsgünstiger Lage liegen. Hierunter ist ein Standort zu verstehen, der eine schnelle Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie den ÖPNV ermöglicht, und innerhalb des festgelegten Auswahlgebietes liegt. Außerdem muss das Grundstück über eine öffentliche Straße mit mindestens zwei Fahrstreifen für einen Zweirichtungsverkehr sowie über eine zweispurige Grundstücksein-/ -ausfahrt und eine einspurige Notein-/ -ausfahrt erreichbar sein, wobei beide Zufahrten zur Grundstücksein- und -ausfahrt zugelassen sein bzw. werden müssen. Ferner muss das Grundstück alle in den Vergabeunterlagen festgelegten Mindestkriterien erfüllen. Da für den Auftraggeber der neue Standort von besonderer Bedeutung und die Angabe des Grundstücks unabdingbare Voraussetzung zur Abgabe eines ersten Angebotes in dem Vergabeverfahren ist, wird er nur solche Bewerber zur Angebotsabgabe auffordern, die bereits mit ihrem Teilnahmeantrag nachweisen, dass sie über ein geeignetes Grundstück verfügen, auf dem das neue Polizeidienstgebäude zukünftig adäquat untergebracht werden kann. Den Bewerbern steht offen, mit ihrem Teilnahmeantrag mehrere geeignete Grundstücke zu benennen. Sollten sich mehrere Grundstücke als geeignet erweisen, muss der Bewerber nach Aufforderung zur Angebotsabgabe entscheiden, für welches seiner geeigneten Grundstücke er ein Angebot abgeben will. Darüber hinaus steht es den Bewerbern frei, das Grundstück für das indikative Angebot zu wechseln: weitere Grundstücke werden bei den indikativen Angeboten zugelassen, wenn sie die im Teilnahmewettbewerb angeführten Mindestkriterien erfüllen. Der Vermieter muss spätestens zum Zeitpunkt der Überlassung der Mietsache Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter an dem Grundstück sein.

Interne Kennung: 2025-003 Neuanmietung der Polizeiwache Wuppertal West

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70200000 Dienstleistungen der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien im Eigenbesitz, 70321000 Vermietung von Grundstücken, 45216111 Bau von Polizeirevier

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Wuppertal

Land, Gliederung (NUTS): Wuppertal, Kreisfreie Stadt (DEA1A)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Laufzeit: 24 Jahre

5.1.4. Verlängerung

Maximale Verlängerungen: 1

Weitere Informationen zur Verlängerung: Der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag einmalig um 5 Jahre zu verlängern.

5.1.6. Allgemeine Informationen

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: nein

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: Aktueller Nachweis, dass das Unternehmen im Berufs- oder Handelsregister nach Maßgabe der Rechtsvorschriften des Landes der Gemeinschaft oder des Vertragsstaates des EWR-Abkommens eingetragen ist, in dem es ansässig ist. Im Fall der Beteiligung als Bergewergemeinschaft ist der Nachweis von jedem Mitglied der Bergewergemeinschaft einzureichen. Der Nachweis darf nicht älter als sechs Monate ab Veröffentlichung der EU-Bekanntmachung sein.

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Jeder Bewerber bzw. jede Bergewergemeinschaft mindestens eine Referenz für Objektplanung/Architekt vorlegen. Vergleichbar sind dabei Referenzen über Objektplanungsleistungen - über Planung Hochbau für Maßnahmen des Neubaus, Umbaus oder Umbaus in Kombination mit Erweiterungsneubau eines Büro- oder Verwaltungsgebäudes, - mit einer Größe von mindestens 4.000 m² BGF (R) ohne Tiefgarage, - wobei mindestens die Leistungsphase 3 gem. § 34 HOAI erbracht worden ist, - die Baukosten (Summe KG 300 und KG 400 netto) beliefen sich auf mindestens netto 5 Mio. EUR und - die Objektplanungsleistungen sind ab dem 1. Januar 2018 fertig gestellt worden. Das bedeutet, dass entweder der Auftragsbeginn vor diesem Stichtag liegt und der Ausführungszeitraum sich mit dem Referenzzeitraum überschneidet oder der Auftragsbeginn fällt in den Zeitraum ab diesem Stichtag. In jedem Fall muss der Abschluss der Planungsleistungen der Leistungsphase 3 nach dem 1. Januar 2018 erfolgt sein. Kann der Bewerber bzw. die Bergewergemeinschaft nicht mindestens eine Referenz nachweisen, die die vorgenannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt, wird er bzw. sie ausgeschlossen. Die darüber hinausgehende Bewertung der Referenzen erfolgt gemäß der den Vergabeunterlagen beigefügten Eignungsmatrix.

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

Gewichtung (Prozentanteil, genau): 100,00

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 4

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 7

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Angebotspreis

Beschreibung: Kaltmiete + Stellplatzmiete

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 45

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Qualitätskriterium

Beschreibung: Bewertet wird das Gebäudevolumen (Nettorauminhalt (NRI gem. DIN 277) im Verhältnis zur Fläche nach Raumliste) (30 %); Bewertet wird das Energiekonzept hinsichtlich des Energieeinsparungspotentials (30%); Bewertet wird die technische Qualität der geplanten ELT und HKLS gemäß Fabrikatsliste (20 %); Bewertet wird die Baukonstruktion und Ausstattungsqualität gemäß Fabrikatsliste (20 %).

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 25

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Funktionalität

Beschreibung: Bewertet wird die Einhaltung der Raumliste (40 %); Bewertet wird die äußere Erschließung (Zu- und Ausfahrten / Zu- und Ausgänge / Gebäudeposition auf dem Grundstück / ausgewiesene Stellplätze) (20 %); Bewertet wird die innere Erschließung (Funktionale Zusammenhänge / Flexibilität / Wegeführung und Verbindungsbeziehungen/ Barrierefreiheit) (20 %); Bewertet wird die Umsetzung der Muster-Funktionsskizzen bzw. funktionalen Gebäudeanforderungen /Kommunikationsbeziehungen (20 %).

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 30

5.1.11. **Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 13/06/2025 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXPNY66DUB9/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXPNY66DUB9>

5.1.12. **Bedingungen für die Auftragsvergabe**

Verfahrensbedingungen:

Voraussichtliches Datum der Absendung der Aufforderungen zur Angebotseinreichung: 14/07/2025

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXPNY66DUB9>

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

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Zulässig

Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge: 24/06/2025 14:00:00 (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: Die Nachforderungspflicht des Auftraggebers richtet sich ausschließlich nach § 16a EU VOB/A.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Bedingungen für die Ausführung des Auftrags: Der Auftraggeber wird für den bestplatzierten Bieter vor Zuschlagserteilung einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister anfordern. Bei der Auftragsausführung sind die Besonderen Vertragsbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen zur Einhaltung des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen und Artikel 5k der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, zu beachten.

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

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

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer Rheinland

Informationen über die Überprüfungsfristen: Auf die Rügepflicht des § 160 Abs. 3 GWB wird hingewiesen. Hiernach ist ein Nachprüfungsantrag bei der zuständigen Vergabekammer zulässig, soweit: - der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 GWB bleibt unberührt, - Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, - Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, - nicht mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt:

Polizeipräsidium Wuppertal

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Polizeipräsidium Wuppertal

Beschaffungsdienstleister: AntweilerLiebschwagerNieberding Rechtsanwälte PartG mbB

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Polizeipräsidium Wuppertal

Registrierungsnummer: 05124-03001-50

Postanschrift: Friedrich-Engels-Allee 228

Stadt: Wuppertal
Postleitzahl: 42285
Land, Gliederung (NUTS): Wuppertal, Kreisfreie Stadt (DEA1A)
Land: Deutschland
Kontaktperson: Projekt Bau - ProBau
E-Mail: probau.wuppertal@polizei.nrw.de
Telefon: 000

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer
Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt
Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: AntweilerLiebschwagerNieberding Rechtsanwälte PartG mbB
Registrierungsnummer: DE3409956462
Postanschrift: Immermannstr. 20
Stadt: Düsseldorf
Postleitzahl: 40210
Land, Gliederung (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)
Land: Deutschland
Kontaktperson: Frau Dr. Pascale Liebschwager
E-Mail: p.liebschwager@aln-partner.de
Telefon: +49211860472-21

Rollen dieser Organisation:

Beschaffungsdienstleister

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Rheinland
Registrierungsnummer: 05315-03002-81
Postanschrift: Zeughausstraße 2-10
Stadt: Köln
Postleitzahl: 50667
Land, Gliederung (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)
Land: Deutschland
E-Mail: VKRheinland@bezreg-koeln.nrw.de
Telefon: +49 221 147-3045

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

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

10. Änderung

Fassung der zu ändernden vorigen Bekanntmachung

:

0d4e2b7d-aba7-4a69-b5b4-cf84015302b9-01

Hauptgrund für die Änderung

:

Aktualisierte Informationen

Beschreibung

:

Anforderungen an die Referenz Objektplanung/Architekt

10.1. Änderung

Abschnittskennung: PROCEDURE

Beschreibung der Änderungen: Vergleichbar sind dabei Referenzen über

Objektplanungsleistungen Hochbau, die nicht nur den Neubau, sondern auch den Umbau oder den Umbau in Kombination mit Erweiterungsneubau eines Büro- oder Verwaltungsgebäudes betreffen. Die weiteren Anforderungen an die Referenzen bleiben unverändert bestehen.

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 1a3476f4-4fe5-42a3-8402-2c49edd33f6e - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 05/06/2025 10:58:04 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 366949-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 108/2025

Datum der Veröffentlichung: 06/06/2025