

**Deutschland-Teisnach: Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen**

**OJ S 146/2023 01/08/2023**

**Bekanntmachung vergebener Aufträge  
Dienstleistungen**

**Rechtsgrundlage:**

Richtlinie 2014/24/EU

---

**Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber**

**I.1. Name und Adressen**

Offizielle Bezeichnung: Markt Teisnach

Postanschrift: Prälat-Mayer-Platz 5

Ort: Teisnach

NUTS-Code: DE229 Regen

Postleitzahl: 94244

Land: Deutschland

Kontaktstelle(n): Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB

E-Mail: [vergabe@prof-rauch-baurecht.de](mailto:vergabe@prof-rauch-baurecht.de)

Telefon: +49 94129734-10

Fax: +49 94129734-11

**Internet-Adresse(n):**

Hauptadresse: [www.teisnach.de](http://www.teisnach.de)

**I.4. Art des öffentlichen Auftraggebers**

Regional- oder Kommunalbehörde

**I.5. Haupttätigkeit(en)**

Allgemeine öffentliche Verwaltung

---

**Abschnitt II: Gegenstand**

**II.1. Umfang der Beschaffung**

**II.1.1. Bezeichnung des Auftrags**

BvA\_Markt Teisnach - Neubau Rathaus in Teisnach - Architektenleistungen Objektplanung

Gebäude und Innenräume

Referenznummer der Bekanntmachung: 134/22

**II.1.2. CPV-Code Hauptteil**

71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen

**II.1.3. Art des Auftrags**

Dienstleistungen

**II.1.4. Kurze Beschreibung**

Der Markt Teisnach beabsichtigt, das vorhandene Rathaus am Prälat-Mayer-Platz 5 in Teisnach umzubauen und energetisch zu sanieren oder ein modernes zeitgemäßes Rathaus in der Kaikenrieder Straße 10 in Teisnach zu errichten.

Für die Sanierung und den Umbau des bestehenden Rathauses liegt eine Vorplanung und Kostenschätzung aus dem Jahr 2020 vor. Für das neue Rathaus liegt noch keine Planung und keine Kostenschätzung vor.

Nach Vorliegen einer Vorplanung und Kostenschätzung für den Neubau des Rathauses wird entschieden, welches Projekt weiterverfolgt werden soll. Gegenstand dieser Vergabe sind ausschließlich die Planungsleistungen für den Rathausneubau. Sofern die Sanierung des bestehenden Rathauses realisiert werden sollte, werden die entsprechenden Planungsleistungen anderweitig vergeben.

Beauftragt werden stufenweise die Leistungen des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume gemäß § 34 Abs. 3 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1 HOAI in den Leistungsphasen 1-9.

#### **II.1.6. Angaben zu den Losen**

Aufteilung des Auftrags in Lose: nein

#### **II.1.7. Gesamtwert der Beschaffung**

Niedrigstes Angebot: 193 542,00 EUR / höchstes Angebot: 252 599,00 EUR das berücksichtigt wurde

### **II.2. Beschreibung**

#### **II.2.2. Weitere(r) CPV-Code(s)**

71200000 Dienstleistungen von Architekturbüros, 71221000 Dienstleistungen von Architekturbüros bei Gebäuden, 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen, 71250000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie Vermessungsdienste, 71251000 Dienstleistungen von Architekturbüros und Bauabnahme

#### **II.2.3. Erfüllungsort**

NUTS-Code: DE229 Regen

Hauptort der Ausführung: Kaikenrieder Straße 10 94244 Teisnach Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist die Baustelle, soweit die Leistungen dort zu erbringen sind, im Übrigen der Sitz des Auftraggebers.

#### **II.2.4. Beschreibung der Beschaffung**

Allgemein:

Der Markt Teisnach beabsichtigt, das vorhandene Rathaus am Prälat-Mayer-Platz 5 in Teisnach umzubauen und energetisch zu sanieren oder ein modernes zeitgemäßes Rathaus in der Kaikenrieder Straße 10 in Teisnach zu errichten.

Für die Sanierung und den Umbau des bestehenden Rathauses liegt eine Vorplanung und Kostenschätzung aus dem Jahr 2020 vor. Für das neue Rathaus liegt noch keine Planung und keine Kostenschätzung vor.

Nach Vorliegen einer Vorplanung und Kostenschätzung für den Neubau des Rathauses wird entschieden, welches Projekt weiterverfolgt werden soll. Gegenstand dieser Vergabe sind ausschließlich die Planungsleistungen für den Rathausneubau. Sofern die Sanierung des bestehenden Rathauses realisiert werden sollte, werden die entsprechenden Planungsleistungen anderweitig vergeben.

.  
Das Baugrundstück befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 66 der Gemarkung Teisnach in der Kaikenrieder Straße 10 in 94244 Teisnach. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2.154 m<sup>2</sup> und ist derzeit mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Bei diesem Wohnhaus handelt es sich um das frühere Rathaus des Marktes Teisnach. Das Wohnhaus und das Nebengebäude sollen abgerissen werden. Der Abbruch- und die Entsorgungsarbeiten der beiden Gebäude sind nicht Teil des VGV-Verfahrens.

.  
Das neue Rathaus soll sich gut in die Bebauung in Teisnach einfügen und nicht als Fremdkörper wirken. Selbstverständlich ist, dass es allen gültigen Vorgaben hinsichtlich der Energieeinsparung entsprechen muss. Den Architekten werden keine Vorgaben gemacht, wie das Bauwerk gestaltet wird und welche Baumaterialien verwendet werden sollen.

.  
Das Baugrundstück liegt nach dem derzeitigen Flächennutzungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich ist nicht vorhanden. Es ist beabsichtigt, für das Baugrundstück zu gegebener Zeit ein Deckblatt zur Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Dorfgebiet § 5 BauNVO oder ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) auszuweisen und ggf. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

.  
Hinsichtlich der Bauausführung und der Dachformen werden keine Vorgaben gemacht. Denkbar ist ein Massivbau, eine Holzständerbauweise oder eine Kombination aus den verschiedenen Bauarten.

.  
Der Bereich des Baugrundstückes liegt gegenüber dem Georg-Wittmann-Platz und ist mit diesem über eine Fußgängerbrücke verbunden. Für den Georg-Wittmann-Platz wird derzeit im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ein Gesamtkonzept für die künftige Nutzung des Georg-Wittmann-Platzes erarbeitet.

.  
Der Markt Teisnach wird versuchen, die Außenanlagen des Rathausneubaues in dieses Konzept zu integrieren und die Außenanlagen zur Förderung mit Städtebaumitteln aus dem Bund-Länder-Programm "Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadtkerne" anzumelden.

.  
Die Bausumme der KG 300 - 400 wird mit ca. 2,0 Mio. EUR angenommen.

.  
Lösungsvorschlag nach § 76 Abs. 2 VgV:

.  
Im Zuge des Verhandlungsverfahrens wird von den Bietern erwartet, dass sich diese Gedanken zu der Gestaltung und Umsetzung des Rathauses samt Außenfassaden machen und diese auch skizzenmäßig darstellen.

.  
Die Darstellungen sollen nicht den Grad einer Vorplanung erreichen, vielmehr reichen konzeptionelle Skizzen aus. Um die Umsetzung darzustellen kann zudem auf Referenzprojekte zurückgegriffen werden.

.  
Der Lösungsvorschlag wird entsprechend der Zuschlagskriterien zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots berücksichtigt. Erwartet werden u. a. Aussagen zur Umsetzung des Raumprogramms, der städtebaulichen Qualität, der architektonischen Gestaltung, der Wirtschaftlichkeit sowie der Nachhaltigkeit.

Zur Beurteilung der Funktionalität des Raumprogramms sowie der städtebaulichen und gestalterischen Umsetzung werden folgende Unterlagen erwartet:

- Lageplan
- Grundrisse
- Ansichten (schematische Skizzen)
- Digitales 3D-Modell

Zudem werden textliche Erläuterungen in Bezug auf die Zielvorstellungen des Auftraggebers (Zuschlagskriterien) erwartet. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist der prognostizierte Kostenrahmen (Kostengliederung in der ersten Ebene) aufzuzeigen.

Hinsichtlich einer angemessenen Vergütung der Lösungsvorschläge gemäß § 77 Abs. 2 VgV ist ein Betrag von 4.201,68 EUR netto (5.000,- EUR brutto) vorgesehen. Damit wird ein Arbeitsaufwand von maximal 45-50 Stunden abgedeckt. Ein höherer Zeitaufwand soll nicht investiert werden und wird nicht weiter vergütet.

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens ist ein Lösungsvorschlag einzureichen. Weitere Varianten finden in der Bewertung keine Berücksichtigung.

Es besteht kein Anspruch auf Umsetzung der eingereichten Lösungsvorschläge. Nach Abschluss des Vergabeverfahrens werden die Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nummer 10.1 ab Leistungsphase 1 beauftragt.

Eingereichte Lösungsvorschläge werden Eigentum des Auslobers. Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz verbleiben bei den Verfassern. Urheberrechtlich geschützte Lösungen dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Termine:

- Ende 2023: Genehmigungsplanung
- Frühjahr 2024: Abriss des alten Rathauses
- Sommer 2024: Baubeginn
- Ende 2025: Baufertigstellung und Nutzungsaufnahme

Leistungen:

Beauftragt werden stufenweise die Leistungen des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume gemäß § 34 Abs. 3 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1 HOAI in den Leistungsphasen 1-9.

Hinsichtlich der Leistungsbeschreibung werden die Vergabeunterlagen ergänzend in Bezug genommen.

## **II.2.5. Zuschlagskriterien**

Qualitätskriterium - Name: Lösungsvorschlag nach § 76 Abs. 2 VgV / Gewichtung: 45

Qualitätskriterium - Name: Angaben zur Arbeitsweise / Gewichtung: 15

Qualitätskriterium - Name: Organisation des vorgesehenen Projektteams / Gewichtung: 10

Qualitätskriterium - Name: Berufserfahrung des zum Einsatz kommenden Personals / Gewichtung: 15

Preis - Gewichtung: 15

#### **II.2.11. Angaben zu Optionen**

Optionen: ja

Beschreibung der Optionen:

Stufenweise Beauftragung:

.

Stufe 1: Leistungsphasen 1 und 2

Stufe 2: Leistungsphasen 3 und 4

Stufe 3: Leistungsphasen 5, 6 und 7

Stufe 4: Leistungsphasen 8 und 9

#### **II.2.13. Angaben zu Mitteln der Europäischen Union**

Der Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der EU finanziert wird: nein

#### **II.2.14. Zusätzliche Angaben**

Vorgesehene Termine:

.

Genehmigungsplanung: bis Ende 2023

.

Abriss altes Rathaus: Frühjahr 2024

.

Baubeginn: Sommer 2024

.

Baufertigstellung und Nutzungsaufnahme: Ende 2025

.

Objektbetreuung: Ende 2030

### **Abschnitt IV: Verfahren**

---

#### **IV.1. Beschreibung**

##### **IV.1.1. Verfahrensart**

Verhandlungsverfahren

##### **IV.1.3. Angaben zur Rahmenvereinbarung oder zum dynamischen Beschaffungssystem**

##### **IV.1.8. Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA)**

Der Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen: ja

#### **IV.2. Verwaltungsangaben**

##### **IV.2.1. Frühere Bekanntmachung zu diesem Verfahren**

Bekanntmachungsnummer im ABl.: [2022/S 160-456791](#)

##### **IV.2.8. Angaben zur Beendigung des dynamischen Beschaffungssystems**

##### **IV.2.9. Angaben zur Beendigung des Aufrufs zum Wettbewerb in Form einer Vorinformation**

### **Abschnitt V: Auftragsvergabe**

---

Auftrags-Nr.: 134/22

**Bezeichnung des Auftrags:**

Markt Teisnach - Neubau Rathaus in Teisnach - Architektenleistungen Objektplanung  
Gebäude und Innenräume

Ein Auftrag/Los wurde vergeben: ja

**V.2. Auftragsvergabe****V.2.1. Tag des Vertragsabschlusses**

20/07/2023

**V.2.2. Angaben zu den Angeboten**

Anzahl der eingegangenen Angebote: 3

Anzahl der eingegangenen Angebote von KMU: 3

Anzahl der eingegangenen Angebote von Bietern aus anderen EU-Mitgliedstaaten: 0

Anzahl der eingegangenen Angebote von Bietern aus Nicht-EU-Mitgliedstaaten: 0

Anzahl der elektronisch eingegangenen Angebote: 3

Der Auftrag wurde an einen Zusammenschluss aus Wirtschaftsteilnehmern vergeben: nein

**V.2.3. Name und Anschrift des Wirtschaftsteilnehmers, zu dessen Gunsten der Zuschlag erteilt wurde**

Offizielle Bezeichnung: Bert Reiszky, Architekt BDA, Stadtplaner

Postanschrift: An der Stadtmauer 18

Ort: Deggendorf

NUTS-Code: DE224 Deggendorf

Postleitzahl: 94469

Land: Deutschland

Der Auftragnehmer ist ein KMU: ja

**V.2.4. Angaben zum Wert des Auftrags/Loses**

Niedrigstes Angebot: 193 542,00 EUR / höchstes Angebot: 252 599,00 EUR das  
berücksichtigt wurde

**V.2.5. Angaben zur Vergabe von Unteraufträgen****Abschnitt VI: Weitere Angaben**

---

**VI.3. Zusätzliche Angaben**

Bekanntmachungs-ID: CXP4YHY67TZ

**VI.4. Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren****VI.4.1. Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren**

Offizielle Bezeichnung: Regierung von Oberbayern - Vergabekammer Südbayern

Postanschrift: Maximilianstraße 39

Ort: München

Postleitzahl: 80538

Land: Deutschland

**VI.4.3. Einlegung von Rechtsbehelfen**

Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen:

Ein Nachprüfungsantrag ist unzulässig (§ 160 Abs. 3 GWB), soweit:

1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 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.

**VI.5. Tag der Absendung dieser Bekanntmachung**

27/07/2023