

489309-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Bauleistungen im Hochbau – TU-Vergabe "Neubau eines Dienstleistungszentrum in Osnabrück Eversheide" der Stadt Osnabrück

OJ S 141/2025 25/07/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Bauleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadt Osnabrück

E-Mail: Fabian.Drude@kapellmann.de

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

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: TU-Vergabe "Neubau eines Dienstleistungszentrum in Osnabrück Eversheide" der Stadt Osnabrück

Beschreibung: Die Stadt Osnabrück plant den Neubau eines Dienstleistungszentrums für junge Familien auf dem Flurstück 170/15 (Flur 5, Osnabrück) in Osnabrück-Eversheide, Baugebiet Große Eversheide. Das geplante Gebäude soll eine dreigruppige städtische Kindertagesstätte mit einer Integrationsgruppe, einer Krippengruppe sowie einer Regelgruppe beherbergen. Darüber hinaus sind Büroräume im Obergeschoss des Gebäudes für den Regionalsozialdienst West sowie für Familienbegleiterinnen vorgesehen. Das Dienstleistungszentrum soll sich architektonisch in die bestehende Umgebung einfügen und auf einem Grundstück mit einer Fläche von rd. 4.000 m² errichtet werden. Bereits im Vorfeld wurden auf dem Gelände Kinderspielflächen mit einer Größe von etwa 1.178 m² angelegt. Die Herstellung weiterer Außenanlagen ist nur in einem Bereich von rund vier Metern rund um das neue Gebäude erforderlich; alle übrigen Außenbereiche sind bereits gestaltet. Für das Gebäude liegt ein Raumbuch vor, das eine benötigte Grundfläche von insgesamt 1.696 m² ausweist. Grundlage für sämtliche weiteren Planungen ist der aktuell gültige Bebauungsplan mit seinen entsprechenden Festsetzungen. Das Dienstleistungszentrum soll in energieeffizienter Weise (mindestens gem. GEG-Standard) errichtet werden. Zudem ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Auf dem Dach des Gebäudes sollen Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung installiert werden.

Kennung des Verfahrens: c3504868-1c54-44d9-9c60-0d2422288c4d

Interne Kennung: 1408/2025

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): 45214100 Bauarbeiten für Kindergärten

2.1.2. Erfüllungsort

Land: Deutschland
Ort im betreffenden Land

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Bekanntmachungs-ID: CXP4YYV5GGV

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU
vob-a-eu -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung
Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten Verpflichtungen: Ausschlussgründe sind: - nicht form- und fristgerecht eingegangene Angebote, - das Vorliegen von Tatbestandsmerkmalen der §§ 123, 124 GWB, - Verstöße gegen § 21 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes, § 98c des Aufenthaltsgesetzes, § 19 des Mindestlohngesetzes, § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes und § 22 des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes, - das Unterfallen des Unternehmens unter die von der EU gem. VO 833/2014 verhängten Russland-Sanktionen wegen des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine.

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: TU-Vergabe "Neubau eines Dienstleistungszentrum in Osnabrück Eversheide" der Stadt Osnabrück

Beschreibung: Der Neubau wird auf den Grundstücken Grüner Weg Flur 5, Flurstück 170/6 (4.463 m²) und Flur-stück 170/5 (896 m²) im Baugebiet Große Eversheide errichtet. Die Entfernung zum bisherigen Standort beträgt ca. 1,2 km. Als Übergangslösung wird eine Pavillonlösung für zwei Kita-Gruppen auf dem Flurstück 170/5 geschaffen, die zum Kita-Jahr 2025/2026 bezugsfertig sein soll. Diese Übergangslösung soll bis zur Fertigstellung des Neubaus genutzt werden und ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung. Das Dienstleistungszentrum ist als Mehrzweckgebäude konzipiert und soll folgende Nutzungen vereinen: - Eine städtische Kindertagesstätte mit drei Gruppen (eine Integrationsgruppe, eine Krippengruppe, eine Regelgruppe). - Räumlichkeiten für den Regionalsozialdienst West. - Räumlichkeiten für die Familienbegleiterinnen. Eine Fertigstellung des Objektes wird für Juli 2027 (Beginn des neuen Kita-Jahres) angestrebt. Grundlage für die Planungen ist der aktuell gültige Bebauungsplan und dessen Festsetzungen. Die Grenzabsteckung ist dem aktuellen, beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Planung basiert auf einem detaillierten Raumprogramm. Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt 1.462 m², die Nettoraumfläche (NRF) 1.404 m² und die Nutzungsfläche (NUF) 975 m². Das Gebäude ist gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu planen und zu bauen. Ein Fernwärmeanschluss sowie die Einplanung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sind vorzusehen. Die Herstellung der Außenanlagen ist nur im Bereich von 3 m rund um das Gebäude erforderlich, die übrigen Außenanlagen sind bereits vorhanden. Eine Höhenplanung liegt bereits vor. Es ist geplant, die Baumaßnahme ressourcenschonend und innerhalb eines möglichst kurzen Zeitrahmens umzusetzen. Im Vorfeld des Verfahrens wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Totalunternehmermodell die wirtschaftlichste Realisierungsvariante darstellt. Aus diesem und weiteren Gründen (insbesondere Öffnung des Marktes für Modulbaulösungen) wird das Projekt als Totalunternehmermodell umgesetzt.

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Bauleistungen

Haupteinstufung (cpv): 45210000 Bauleistungen im Hochbau

Zusätzliche Einstufung (cpv): 45214100 Bauarbeiten für Kindergärten

5.1.2. Erfüllungsort

Land: Deutschland

Ort im betreffenden Land

5.1.3. Geschätzte Dauer

Andere Laufzeit: Unbekannt

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: Nachweis der Bauvorlageberechtigung mittels

Eintragung in das Berufsregister (z.B. Ingenieur- oder Architektenkammer) ist als Kopie

beigefügt. Bei juristischen Personen ist mit dem Teilnahmeantrag gemäß § 75 Abs. 3 VgV

eine natürliche Person als Verantwortlicher zu benennen, die die Voraussetzungen nach § 75 Abs. 1,2 VgV erfüllt.

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Nachweis (zum Ablauf der Teilnahmefrist nicht älter als

12 Monate alt) des Versicherers bzw. Kreditinstituts über eine bestehende Planungs- und

Bauhaftpflichtversicherung oder unwiderrufliche Erklärung des Versicherers (nicht

Versicherungsmakler), dass im Auftragsfalle der für den Leistungserbringer erforderliche

Versicherungsschutz gewährt wird, mit folgenden Deckungssummen liegt vor: - Personen- und

Sachschäden: 3,0 Mio. Euro (2-fach maximiert) - Sonstige Schäden: 1,5 Mio. Euro (2-fach

maximiert)

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Nachweis von zwei Referenzen über die

schlüsselfertige Planung und Ausführung im Hochbau als Total- oder Generalunternehmer

(inkl. Planungsleistungen mindestens analog den Leistungsbildern Objektplanung, TWP und

TGA) mit mind. folgenden Parametern: - Neubau einer Betreuungseinrichtung /

Bildungseinrichtung - Baukosten KG 200-700 (DIN 276) mind. 4,0 Mio. EUR netto - Abnahme

der Bauleistung innerhalb der letzten fünf Jahre (gerechnet ab dem Fristende für die

Teilnahmeanträge) Nachweis von einer Referenz über vergleichbare

Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume mit mind. folgenden Parametern: -
Neubau einer Kindertagesstätte - Baukosten KG 200-700 (DIN 276) mind. 4,0 Mio. EUR netto
- Abschluss der Planungsleistung (mind. HOAI-Leistungsphasen 2-4) innerhalb der letzten fünf
Jahre (gerechnet ab dem Fristende für die Teilnahmeanträge) Nachweis einer weiteren
Referenz über vergleichbare Fachplanungsleistungen TA mit mind. folgenden Parametern: -
Neubau Gesundheit / Betreuung / Bildung - Baukosten KG 400 (DIN 276) mind. 1,2 Mio. EUR
netto - Abschluss der Planungsleistung (mind. HOAI-Leistungsphasen 2-4) innerhalb der
letzten fünf Jahre (gerechnet ab dem Fristende für die Teilnahmeanträge) Siehe
Vergabeunterlagen. Der Bewerber hat die entsprechenden Angaben im Formblatt Anlage 1
vorzunehmen (ggf. mit zusätzlicher Beschreibung). Zur Auswahl der besten 3 Bewerber, siehe
Ziffer 4.1 der Teilnehmerinformation.
Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens
eingeladen werden sollen
Gewichtung (Punkte, genau): 540,00

Kriterium: Allgemeiner Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Gesamtumsätze der letzten drei abgeschlossenen
Geschäftsjahre. Siehe Vergabeunterlagen. Der Bewerber hat die entsprechenden Angaben im
Formblatt Anlage 1 vorzunehmen.

Kriterium: Spezifischer durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Umsätze der letzten drei abgeschlossenen
Geschäftsjahre bzgl. Objektplanungsleistungen. Siehe Vergabeunterlagen. Der Bewerber hat
die entsprechenden Angaben im Formblatt Anlage 1 vorzunehmen.

Kriterium: Spezifischer durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Umsätze der letzten drei abgeschlossenen
Geschäftsjahre bzgl. Fachplanungsleistungen Technische Ausrüstung. Siehe
Vergabeunterlagen. Der Bewerber hat die entsprechenden Angaben im Formblatt Anlage 1
vorzunehmen.

Kriterium: Spezifischer durchschnittlicher Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Umsätze der letzten drei abgeschlossenen
Geschäftsjahre bzgl. Bauleistungen (ohne Schlüsselfertigbau). Siehe Vergabeunterlagen. Der
Bewerber hat die entsprechenden Angaben im Formblatt Anlage 1 vorzunehmen.

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Auswahlkriteriums: Anzahl der fest angestellten Mitarbeiter des Bieters.
Teilzeitkräfte sind entsprechend umzurechnen. Siehe Vergabeunterlagen. Der Bewerber hat
die entsprechenden Angaben im Formblatt Anlage 1 vorzunehmen.

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 3

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: Kosten

Bezeichnung: Gesamtkosten (KG 200 - 700 , DIN 276) - Entgelte (Barwert der angebotenen Vergütung über die Vertragsdauer)

Beschreibung: Siehe Vergabeunterlagen.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 40

Kriterium:

Art: Kosten

Bezeichnung: Gesamtkosten (KG 200 - 700 , DIN 276) - Betriebskosten

Beschreibung: Siehe Vergabeunterlagen.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 2

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Architektonische und funktionale Qualitäten

Beschreibung: Siehe Vergabeunterlagen.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 19

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Qualität der Baustoffe, Konstruktion und technische Anlagen

Beschreibung: Die Zuschlagskriterien werden später in den Unterlagen mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe näher erläutert.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 16

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Energie und Nachhaltigkeitskonzept

Beschreibung: Die Zuschlagskriterien werden später in den Unterlagen mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe näher erläutert.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 8

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Terminalsicherheit und Bauablauf

Beschreibung: Die Zuschlagskriterien werden später in den Unterlagen mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe näher erläutert.

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 15

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Frist für die Anforderung zusätzlicher Informationen: 18/08/2025 23:59:59 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYV5GGV/documents>

Ad-hoc-Kommunikationskanal:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYV5GGV>

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYV5GGV>

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 Teilnahmeanträge: 01/09/2025 10:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

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

Zusätzliche Informationen: Die Vergabestelle behält sich vor, Unterlagen nach den gesetzlichen Vorgaben nachzufordern.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Zulässig

Aufträge werden elektronisch erteilt: nein

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 Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Informationen über die Überprüfungsfristen: Gemäß § 160 Abs. 3 GWB sind

Nachprüfungsanträge in bestimmten Fällen unzulässig: Der Antrag ist unzulässig, 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; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt, 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. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Stadt Osnabrück

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Stadt Osnabrück

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Stadt Osnabrück
Registrierungsnummer: T:004030091600
Postanschrift: Bierstraße 33/36
Stadt: Osnabrück
Postleitzahl: 49074
Land, Gliederung (NUTS): Osnabrück, Kreisfreie Stadt (DE944)
Land: Deutschland
Kontaktperson: Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
E-Mail: Fabian.Drude@kapellmann.de
Telefon: +49 40 30091600

Rollen dieser Organisation:

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

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
Registrierungsnummer: PR 18
Stadt: Hamburg
Postleitzahl: 20457
Land, Gliederung (NUTS): Hamburg (DE600)
Land: Deutschland
E-Mail: fabian.drude@kapellmann.de
Telefon: +49 40 30091600

Rollen dieser Organisation:

Beschaffungsdienstleister

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen
Registrierungsnummer: T:004131153306
Postanschrift: Auf der Hude 2
Stadt: Lüneburg
Postleitzahl: 21339
Land, Gliederung (NUTS): Lüneburg, Landkreis (DE935)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabekammer@mw.niedersachsen.de
Telefon: +49 4131 15-3306
Fax: +49 4131 15-2943

Internetadresse: https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/uber_uns/aufsicht_und_recht/vergabekammer/vergabekammer-niedersachsen-93032.html

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

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: cac7f204-c654-4ff0-b20d-90bd9f1f503e - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 23/07/2025 17:26:53 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 489309-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 141/2025

Datum der Veröffentlichung: 25/07/2025