

637547-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Planungsleistungen im Bauwesen – Generalplanerleistung HOAI (1-9) zur Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Betriebsgebäudes der historischen Kläranlage OJ S 187/2025 30/09/2025

Vorinformation oder eine regelmäßige nicht verbindliche Bekanntmachung als Aufruf zum Wettbewerb – Standardregelung Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: 68.82

E-Mail: 68.82-Wettbewerbsunterlagen@stadt-frankfurt.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Generalplanerleistung HOAI (1-9) zur Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Betriebsgebäudes der historischen Kläranlage

Beschreibung: 1. Ausgangssituation Die Stadtentwässerung Frankfurt am Main (SEF) plant die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Betriebsgebäudes der historischen Kläranlage, auch "Schlösschen" genannt. Das Gebäude wurde zuletzt bis zum Jahr 2024 als Labor des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main genutzt. 2. Objektbeschreibung 2.1 Einleitung Mit der Sanierung und Umnutzung soll das Gebäude einerseits einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt und andererseits als Baudenkmal erhalten bleiben. Die historische Kläranlage liegt am Schwanheimer Ufer im Stadtteil Niederrad auf dem Gelände der Abwasserreinigungsanlage Niederrad (ARA Niederrad). Das Areal ist vollständig umzäunt und überwacht. Die Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und Kläranlage wird durch einen Stahlzaun sowie durch die Außenwand des historischen Gebäudes gebildet. 2.2 Gebäudesituation (Ist-Zustand) Das Gebäude wurde in seiner rund 120-jährigen Geschichte mehrfach modernisiert und den jeweiligen Anforderungen angepasst. Entsprechende Unterlagen sind überwiegend vorhanden. In den letzten Jahren wurden zudem Bestandsuntersuchungen im Bereich der Klärbeckengalerien durchgeführt. • Umfassende Sanierungen: 1995 und 2011 • Teilmaßnahme: 2021 Sanierung der Gebäudeaußenhaut Seit 2011 war das Gebäude als Labor für das Umweltamt genutzt. Entsprechend sind Räume, Sanitäreinrichtungen und technische Ausstattung auf diese Nutzung ausgerichtet. 2.3 Gebäudeinneres • Allgemein: Keine gravierenden Mängel außer Feuchtestellen im Bereich des Flachdachs. • Treppe: Die Sandsteinwendeltreppe vom EG ins UG weist feuchtigkeitsbedingte Schäden und Ausblühungen auf. • Decken: Stahlträger zur Lastaufnahme schwerer Laborausstattung sind vorhanden. Im UG sind einige Träger stark korrodiert → ggf. Verstärkung oder alternative Lösung erforderlich. • Sanitäreinrichtungen: Vorhanden im EG, 1. OG und DG; Weiterverwendung prüfen, Anpassung an künftige Nutzung möglich. • Dachgeschoss: Ausgebaut mit Trockenbauwänden. Nutzung als Büro-, Aufenthalts-, Abstell- und Umkleideräume, Teeküche sowie Technik- und Lüftungsraum. Dachstuhl in gutem Zustand, keine Feuchteinwirkung bekannt. 2.4 Außenhaut • Sanierung 2011 unsachgemäß ausgeführt → Schäden an Fassade und Fachwerk. • Fachgerechte Sanierung

2021 erfolgt (u. a. Türen und Fenster aufgearbeitet). • Technischer Zustand aktuell: gut. 2.5 Dächer • Hauptdach: Fachwerkkonstruktion, Biberschwanz-Eindeckung (2011), keine Schäden bekannt. • Flachdächer: Bitumenabdichtung; unsachgemäße Anschlüsse → Feuchtigkeitsschäden in Unterkonstruktion. • Glasdach: Lüftungsschlitze vorhanden, Feuchtigkeit kann entweichen; konstruktionsbedingt jedoch starke Durchfeuchtung der Mauerkrone. 3. HOAI-Leistungsbilder Die Planung umfasst folgende Leistungsbilder gemäß HOAI: • Objektplanung Gebäude und Innenräume (§ 34 Abs. 4 i. V. m. Anlage 10 HOAI) anrechenbare Kosten 4.550.000€ / Honorarzone III • Freianlagen (§ 39 Abs. 4 i. V. m. Anlage 11 HOAI) anrechenbare Kosten 900.000€ / Honorarzone III • Tragwerksplanung (§ 49 ff.; § 51 Abs. 5 i. V. m. Anlage 14 HOAI) anrechenbare Kosten 2.300.000€ / Honorarzone III • Technische Ausrüstung (§ 53 ff.; § 55 Abs. 3 i. V. m. Anlage 15 HOAI) anrechenbare Kosten 1.370.000€ / Honorarzone II Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. 3.1 Zusätzliche Leistungen Zusätzlich sind folgende Leistungen erforderlich: • Bauphysik • Bauakustik • Raumakustik • Geotechnik • Örtliche Bauüberwachung • Weitere in den Vergabeunterlagen definierte Leistungen
Kennung des Verfahrens: db3e3b8c-cb3f-4d75-941f-b62d76cf2380
Interne Kennung: VI-2025-0001
Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen
Haupteinstufung (cpv): 71320000 Planungsleistungen im Bauwesen

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Goldsteinstraße 160
Stadt: Frankfurt am Main / Niederrad
Postleitzahl: 60528
Land, Gliederung (NUTS): Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt (DE712)
Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Diese Vorinformation dient der Durchführung eines Verhandlungsverfahrens ohne gesonderte Auftragsbekanntmachung gemäß VgV § 38 (4) 2.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU
vgv -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung
Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften:
Korruption:
Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung:
Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:
Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:
Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:
Betrug:
Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:
Zahlungsunfähigkeit:
Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:
Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:

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:
Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten:
Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen:
Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:
Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen:
Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:
Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern:
Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:

5. Los

5.1. Los: LOT-0000

Titel: Generalplanerleistung HOAI (1-9) zur Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Betriebsgebäudes der historischen Kläranlage
Beschreibung: Sanierung "Schlösschen" Frankfurt am Main Historisches Gebäude der alten Kläranlage, bis 2024 in Benutzung als Labor des Umweltamts. - Ziel: Erhalt als Baudenkmal + neue Nutzung. - Lage: ARA Niederrad, umzäuntes Gelände. - Zustand: allgemein gut, aber Feuchteschäden (Flachdach, Treppe, UG-Träger). - Dachstuhl & Hauptdach intakt, Außenhaut 2021 fachgerecht saniert. - Sanitär und DG-Nutzung vorhanden, Anpassung erforderlich. - Planung nach HOAI (Objekt-, Tragwerks-, TGA-Planung etc.), stufenweise Beauftragung. - Zusätzliche Leistungen möglich (Bauphysik, Akustik, Geotechnik, Bauüberwachung).
Interne Kennung: LOT-0000

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen
Haupteinstufung (cpv): 71320000 Planungsleistungen im Bauwesen

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/03/2026
Enddatum der Laufzeit: 30/09/2028

5.1.6. Allgemeine Informationen

Vorbehaltene Teilnahme:

Teilnahme ist nicht vorbehalten.

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Nicht erforderlich

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

Zusätzliche Informationen: Wir bitten um Einreichung der geforderten Eignungskriterien über folgendes Postfach: "68.82-Wettbewerbsunterlagen@stadt-frankfurt.de"

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Auswahlkriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Arbeiten

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Benennung mind. zweier vergleichbarer Referenzprojekten (Planung für Sanierung und oder Umnutzung eines Denkmalschutze Gebäude) in den letzten 10 Jahren, mit Angabe der Projektbeschreibung, Projektkosten und Kontaktdaten Auftraggeber. - Benennung und Vorstellung zweier vergleichbarer Referenzprojekte des Projektleiters - Benennung und Vorstellung eines vergleichbaren Referenzprojektes des stellvertretenden Projektleiters

Kriterium: Techniker oder technische Stellen zur Durchführung der Arbeiten

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Es ist die Anzahl der Personen zu nennen, die für die Vorgesehene Maßnahme in den jeweiligen Fachbereichen arbeiten sollen.

Kriterium: Durchschnittliche jährliche Belegschaft

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Es ist die Anzahl des Personals (festangestellte technische Mitarbeiter) der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre im Mittel für vergleichbare Leistungen anzugeben.

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Es ist eine Berufshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen für Personenschäden von 2.000.000,- EUR und Deckungssummen für sonstige Schäden von 1.000.000,- EUR bei einem, in einem Mitgliedstaat der EU oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Versicherungsunternehmens vor Vertragsschluss abzuschließen und nachzuweisen.

Kriterium: Allgemeiner Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Es ist der Jahresumsatz des Unternehmens in den letzten drei Geschäftsjahren in EUR netto anzugeben.

Kriterium: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Es ist der Jahresumsatz des Unternehmens bezogen auf den Tätigkeitsbereich des Auftrags in den letzten drei Geschäftsjahren in EUR netto anzugeben.

Kriterium: Eintragung in das Handelsregister

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Nachweis der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister oder einen Nachweis auf andere Weise über die erlaubte Berufsausübung.

5.1.10. Zuschlagskriterien

Kriterium:

Art: Qualität

Bezeichnung: Präsentation des Ing. Büros

Beschreibung: Powerpoint- Präsentation beim AG

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 70

Kriterium:

Art: Preis

Bezeichnung: Preis

Beschreibung: Gemäß Honorargrundlage (1-9)

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

Zuschlagskriterium — Zahl: 30

5.1.11. **Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: <http://www.had.de>

5.1.12. **Bedingungen für die Auftragsvergabe**

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Nicht zulässig

Begründung, warum eine elektronische Einreichung nicht möglich ist: Schutz besonders sensibler Informationen

Beschreibung: Wir bitten um Einreichung der geforderten Eignungskriterien über folgendes

Postfach: "68.82-Wettbewerbsunterlagen@stadt-frankfurt.de"

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

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Interessenbekundungen: 30/10/2025 12:00:00 (UTC+01:00)

Mitteuropäische Zeit, Westeuropäische Sommerzeit

Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:

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

Zusätzliche Informationen: Unter Einhaltung der Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung werden fehlende unternehmens- und leistungsbezogene Unterlagen nachgefordert. Unvollständig ausgefüllte und fehlerhafte Unterlagen werden für die Wertung des Bieters nicht herangezogen. Es gilt der § 56 VgV.

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**

Schlichtungsstelle: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Überprüfungsstelle: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium

Darmstadt

Informationen über die Überprüfungsfristen: Ergeht eine Mitteilung des Auftraggebers, der Rüge nicht abhelfen zu wollen, kann der Bieter wegen Nichtbeachtung der

Vergabevorschriften ein Nachprüfungsverfahren nur innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang vor der Vergabekammer beantragen. Nach Ablauf der Frist ist der Antrag unzulässig.

(§ 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB)

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: 68.82

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt:

Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

8. Organisationen

8.1. ORG-7001

Offizielle Bezeichnung: 68.82

Registrierungsnummer: -

Postanschrift: Goldsteinstraße 160

Stadt: Frankfurt am Main

Postleitzahl: 50528

Land, Gliederung (NUTS): Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt (DE712)

Land: Deutschland

Kontaktperson: 68.8

E-Mail: 68.82-Wettbewerbsunterlagen@stadt-frankfurt.de

Telefon: 069 212 71485

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Zentrale Beschaffungsstelle, die öffentliche Aufträge oder Rahmenvereinbarungen im Zusammenhang mit für andere Beschaffer bestimmten Bauleistungen, Lieferungen oder Dienstleistungen vergibt/abschließt

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

8.1. ORG-7004

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Registrierungsnummer: --

Postanschrift: Luisenplatz 2

Stadt: Darmstadt

Postleitzahl: 64283

Land, Gliederung (NUTS): Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt (DE712)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@rpda.hessen.de

Telefon: 004906151126603

Internetadresse: <https://rp-darmstadt.hessen.de>

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

8.1. ORG-7005

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Registrierungsnummer: ---

Postanschrift: Luisenplatz 2

Stadt: Darmstadt

Postleitzahl: 64283

Land, Gliederung (NUTS): Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt (DE712)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@rpda.hessen.de

Telefon: 004906151126603

Internetadresse: <https://rp-darmstadt.hessen.de>

Rollen dieser Organisation:

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

8.1. ORG-7006

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Registrierungsnummer: ----
Postanschrift: Luisenplatz 2
Stadt: Darmstadt
Postleitzahl: 64283
Land, Gliederung (NUTS): Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt (DE712)
Land: Deutschland
E-Mail: vergabekammer@rpda.hessen.de
Telefon: 004906151126603
Internetadresse: <https://rp-darmstadt.hessen.de>
Rollen dieser Organisation:
Schlichtungsstelle

8.1. **ORG-7007**

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: 3818b303-9548-41d2-9790-9117ef658e30 - 01
Formulartyp: Wettbewerb
Art der Bekanntmachung: Vorinformation oder eine regelmäßige nicht verbindliche Bekanntmachung als Aufruf zum Wettbewerb – Standardregelung
Unterart der Bekanntmachung: 10
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 29/09/2025 14:36:43 (UTC+02:00)
Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 637547-2025
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 187/2025
Datum der Veröffentlichung: 30/09/2025