

104298-2026 - Result

Germany – Architectural, construction, engineering and inspection services – Generalsanierung des Gasthauses "Alter Wirt" in Rohrbach, ARCH

OJ S 31/2026 13/02/2026

Contract or concession award notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Gemeinde Rohrbach

Email: vgv@sppm.de

Legal type of the buyer: Body governed by public law, controlled by a local authority

Activity of the contracting authority: Social protection

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Generalsanierung des Gasthauses "Alter Wirt" in Rohrbach, ARCH

Description: Der zum Teil (südlicher Gebäudetrakt) denkmalgeschützte "Alte Wirt" in Rohrbach soll instandgesetzt und wieder als Gastwirtschaft mit Saal genutzt werden. Der "Alte Wirt" in seiner bisherigen Nutzung ist ein teilunterkellelter, zweigeschossiger Mauerwerksbau mit Satteldach. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Ostseite aus durch einen Querflur. In der Südostecke des Erdgeschosses befindet sich die große Gaststube, in der Südwestecke die Küche. Nördlich des Querflures liegen Nebenzimmer, WC-Anlagen und Wirtschaftsräume. Im Obergeschoss wurde die ursprüngliche Baustruktur weitgehend verändert. Die bauzeitlichen Querwände wurden für einen weiteren Gastraum (Vereinszimmer) teilweise entfernt. Im südlichen Teil des Obergeschosses war zuletzt eine Wohnung untergebracht. Den nördlichen Teil in der Erweiterung nimmt ein Festsaal ein. Das Gasthaus ist seit ein paar Jahren geschlossen und unbenutzt. Das Inventar wurde mittlerweile weitestgehend entfernt. Zudem fanden in der Zwischenzeit kleinere Bauwerksöffnungen bzw. Rückbauten statt. Erklärtes Ziel der Gemeinde Rohrbach ist es, an die ehemalige Nutzung des Alten Wirtes als Gastronomie, Veranstaltungsort und Begegnungsstätte für die Bürger und Vereine der Gemeinde anzuknüpfen. Dabei soll die Raumgeometrie, die Erschließung und das Angebot anbietende Funktionen den aktuellen Bedürfnissen angepasst und den Anforderungen aus Barrierefreiheit, dem Brandschutz, der Arbeitsstättenverordnung sowie der Gaststättenverordnung Rechnung getragen werden. Zur Vorprüfung dieses Ziels wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie einschließlich einer statischkonstruktiven Voruntersuchung (Anlage 11) sowie eine bauhistorische Untersuchung (Anlage 12) in Auftrag gegeben. Ein Vorschlag für ein künftiges Nutzungskonzept inklusive Raumprogramm wurde erarbeitet. Kellergeschoss: Das Kellergeschoss wird auch zukünftig keine Aufenthaltsräume beherbergen. Die Flächen werden nicht beheizt, die anzutreffende Feuchtigkeit soll reguliert, eine weitere Schädigung des Mauerwerks soll vermieden werden. Hausanschlüsse werden weiterhin über den Keller in das Gebäude gelangen. Der Keller wird mit einer Brandschutztür vom Mittelflur im EG getrennt. Die Kellertreppe wird erneuert, die geschädigte Kellerdecke im westlichen Erschließungsbereich wird erneuert. Erdgeschoss: Das ebenerdige Geschoss wird wieder zentraler gastronomischer Ort und Erschließung für die übrigen Etagen. Der vorhandene Gastraum im Südteil wird um die derzeitige Küchenfläche nach Westen erweitert

und bietet damit Platz für ca. 52 Besucher. Die Küchenflächen mit zugehörigem Lager, Kühlung und Technikraum wandern in den nördlichen Gebäudeteil, das separate Gastzimmer wird dafür aufgegeben. Weiterhin werden die Sanitärräume an die modernen Bedürfnisse angepasst und räumlich neu konzipiert. Ein barrierefreies WC findet ebenso Platz wie ein Sanitärraum für das Personal. Die Lage der Treppe in das Obergeschoss knüpft an die historische einläufige Erschließung an, die neuzeitliche viertelgewendelte Treppe wird zurückgebaut. Angelagert an den Flez wird der neue Personenaufzug angeordnet, welcher das Erdgeschoss mit dem Saal und der Vereinsnutzung im Obergeschoss auch für mobilitätseingeschränkte Besucher verbindet. Obergeschoss: Der Saal mit Bühnenfläche im nördlichen Gebäudeteil soll räumlich unverändert weiter betrieben werden und wird ca. 94 Sitzplätze bereithalten. Dieser soll in seiner künftigen Nutzungsfunktion als ein "Bürgersaal" fungieren. Angelagert an den Saal wird ein Foyer die Möglichkeit bieten, im Veranstaltungsfall Begegnungsraum zu bieten und den Ausschank von Getränken zu ermöglichen. Die südliche Geschosszone wird neu geordnet, die jüngere Raumaufteilung wird aufgegeben. Stattdessen wird in der südöstlichen Gebäudeecke ein großzügiges Vereinszimmer etabliert, eine ausreichende Zahl von Sanitäreinrichtungen in der südwestlichen Geschosszone runden das Angebot ab. Neben der barrierefreien Erschließung durch den Personenaufzug wird auf den Höhensprung zwischen der nördlichen und südlichen Gebäudehälfte mit dem Einbau von flachen, rollstuhlgerichten Rampen im Fußbodenaufbau reagiert. Der Zugang in den Saal erfolgt nun über das zentrale, neu gestaltete Treppenhaus. Die Treppe vor der westlichen Außenwand wird aufgegeben und durch eine neue, untergeordnete Außentreppe ersetzt. Dachgeschoss: Die ehemals ausgebauten Kammern im südlichen Dach werden aufgegeben, der Dachraum wird freigestellt und bietet keine Aufenthaltsräume mehr. Auch die ehemals innenliegende Empore der Saalnutzung wird nicht weiter betrieben und zu Gunsten von Lager und Technikflächen neu bespielt. Damit benötigt dieses Geschoss keinen zweiten Rettungsweg. Die thermische Hüllfläche stellt zukünftig die Zerrbalkenlage bzw. die Decke über dem Obergeschoss dar. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Machbarkeitsstudie (Anlage 11) sowie der bauhistorischen Untersuchung (Anlage 12). Im Rahmen der Objektplanung Gebäude ist ein besonderes Augenmerk auf die zeitnahe und enge Abstimmung mit den weiteren Fachplanern, der Baugenehmigungsbehörde, dem Denkmalschutz sowie der Städtebauförderung zu legen.

Procedure identifier: e4b7848e-70c8-4d79-83f1-a7bb4d67e675

Internal identifier: 2025-SAW-ARCH_veg. Auftrag

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71000000 Architectural, construction, engineering and inspection services

Additional classification (cpv): 71200000 Architectural and related services

2.1.2. Place of performance

Town: Rohrbach

Country subdivision (NUTS): Pfaffenhofen a. d. Ilm (DE21J)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXP4Y78ME5B#

Legal basis:

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Generalsanierung des Gasthauses "Alter Wirt" in Rohrbach, ARCH

Description: Objektplanung Gebäude und Innenräume Leistungsphasen 3-9 gem.

Leistungsbild § 34 HOAI

Internal identifier: 2025-SAW-ARCH_veg. Auftrag

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71000000 Architectural, construction, engineering and inspection services

Additional classification (cpv): 71200000 Architectural and related services

5.1.2. Place of performance

Town: Rohrbach

Country subdivision (NUTS): Pfaffenhofen a. d. Ilm (DE21J)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/12/2025

Duration end date: 30/06/2027

5.1.6. General information

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Quality

Name: Personaleinsatz - Zuschlagskriterium 1.1

Description: "Projektleitung: Qualifikation und Erfahrung"

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 10

Criterion:

Type: Quality

Name: Personaleinsatz - Zuschlagskriterium 1.2

Description: "Stellvertretende Projektleitung: Qualifikation und Erfahrung"

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 10

Criterion:

Type: Quality

Name: Personaleinsatz - Zuschlagskriterium 1.3

Description: "Objektüberwachung bzw. (Fach-)Bauleitung: Qualifikation und Erfahrung"

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 10

Criterion:

Type: Quality

Name: Personaleinsatz - Zuschlagskriterium 1.4

Description: "Wahrnehmung von Leistungsanteilen (Arbeitsweise)"

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 5

Criterion:

Type: Quality

Name: Personaleinsatz - Zuschlagskriterium 1.5

Description: "Präsenz vor Ort und kurzfristige Verfügbarkeit"

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 10

Criterion:

Type: Quality

Name: Herangehensweise und Methodik - Zuschlagskriterium 2.1

Description: "Aufgabenanalyse und Herangehensweise"

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 15

Criterion:

Type: Quality

Name: Herangehensweise und Methodik - Zuschlagskriterium 2.2

Description: "Instrumente & Methoden"

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 10

Criterion:

Type: Price

Name: Honorar

Description: Honorarangebot

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 30

5.1.15. Techniques**Framework agreement:**

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Vergabekammer Südbayern, Regierung von Oberbayern

Information about review deadlines: Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse am Auftrag hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 GWB durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. Der Antrag ist unzulässig, soweit: a) Der Antragsteller den gerügten Verstoß gegen Vergabevorschriften im Vergabeverfahren erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat, b) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die in der Bekanntmachung und/oder im Bewerbungsbogen erkennbar sind und nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Bewerbungsfrist gerügt werden, c) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind und nicht spätestens bis zum Ablauf der in den

Vergabeunterlagen benannten Frist zur Angebotsabgabe gerügt werden, d) Wenn mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Gemeinde Rohrbach

6. Results

Value of all contracts awarded in this notice: 419 491,04 EUR

6.1. Result lot identifier: LOT-0001

Winner selection status: At least one winner was chosen.

6.1.2. Information about winners

Winner:

Official name: Büro Bergmann GmbH

Tender:

Tender identifier: 001

Identifier of lot or group of lots: LOT-0001

Value of the tender: 419 491,04 EUR

The tender is a variant: no

Subcontracting: No

Contract information:

Identifier of the contract: 001

Title: ARCH

Date on which the winner was chosen: 10/12/2025

Date of the conclusion of the contract: 02/02/2026

6.1.4. Statistical information

Received tenders or requests to participate:

Type of received submissions: Tenders

Number of tenders or requests to participate received: 3

Type of received submissions: Tenders submitted electronically

Number of tenders or requests to participate received: 3

Type of received submissions: Requests to participate

Number of tenders or requests to participate received: 10

Type of received submissions: Tenders from micro, small or medium tenderers

Number of tenders or requests to participate received: 3

Type of received submissions: Tenders from medium tenderers

Number of tenders or requests to participate received: 0

Type of received submissions: Tenders from small tenderers

Number of tenders or requests to participate received: 3

Type of received submissions: Tenders from micro tenderers

Number of tenders or requests to participate received: 0

Type of received submissions: Tenders from tenderers registered in other European Economic Area countries than the country of the buyer

Number of tenders or requests to participate received: 0

Type of received submissions: Tenders from tenders registered in countries outside of the European Economic Area

Number of tenders or requests to participate received: 0

Type of received submissions: Tenders verified and inadmissible

Number of tenders or requests to participate received: 0
Type of received submissions: Tenders for which it has not been verified if they are admissible or inadmissible
Number of tenders or requests to participate received: 0
Type of received submissions: Tenders verified and inadmissible because of an abnormally low price or cost
Number of tenders or requests to participate received: 0

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Gemeinde Rohrbach
Registration number: 22310770357
Postal address: Hofmarkstraße 2
Town: Rohrbach
Postcode: 85296
Country subdivision (NUTS): Pfaffenhofen a. d. Ilm (DE21J)
Country: Germany
Email: vgv@sppm.de
Telephone: +49 928293295-0
Roles of this organisation:
Buyer
Organisation providing additional information about the procurement procedure

8.1. ORG-0002

Official name: Stein und Partner Projektmanagement GmbH
Registration number: DE454522239
Postal address: Landsberger Str. 110
Town: München
Postcode: 80339
Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Country: Germany
Telephone: +49 897699007-0
Roles of this organisation:
Procurement service provider

8.1. ORG-0003

Official name: Vergabekammer Südbayern, Regierung von Oberbayern
Registration number: 09-0318006-60
Postal address: Maximilianstraße 39
Town: München
Postcode: 80538
Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Country: Germany
Email: vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de
Telephone: +49 892176-2411
Roles of this organisation:
Review organisation

8.1. ORG-0004

Official name: Büro Bergmann GmbH

Size of the economic operator: Small
Registration number: DE256800957
Postal address: Derbystraße 10
Town: Pfaffenhofen
Postcode: 85276
Country subdivision (NUTS): Pfaffenhofen a. d. Ilm (DE21J)
Country: Germany
Email: buero-bergmann@t-online.de
Telephone: 0844140410

Roles of this organisation:

Tenderer

Beneficial owner:

Nationality of the owner: Germany

Winner of these lots: LOT-0001

8.1. ORG-0005

Official name: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registration number: 0204:994-DOEVD-83

Town: Bonn

Postcode: 53119

Country subdivision (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Country: Germany

Email: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telephone: +49228996100

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: fec6ad6e-208f-4c2a-b85b-abf5ab0d3170 - 01

Form type: Result

Notice type: Contract or concession award notice – standard regime

Notice subtype: 29

Notice dispatch date: 12/02/2026 11:14:27 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 104298-2026

OJ S issue number: 31/2026

Publication date: 13/02/2026