

152684-2026 - Competition

Germany – Engineering design services – Projekt Multifunktionaler Neubau Grundschule /Dorfsaal in Swisttal-Odendorf

OJ S 45/2026 05/03/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Gemeinde Swisttal

Email: Gemeinde.Swisttal@Swisttal.de

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

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Projekt Multifunktionaler Neubau Grundschule/Dorfsaal in Swisttal-Odendorf

Description: Nach einem mehrjährigen partizipativen Prozess hat die Gemeinde Swisttal 2021 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die drei bevölkerungsreichsten Ortsteile des Gemeindegebietes veröffentlicht. Insbesondere in den drei Ortsteilen Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim zeichnet sich ein struktureller Wandel ab. Die aus dem ISEK der Gemeinde Swisttal hervor gehenden Projekte sind gezielte Maßnahmen zur Steuerung des strukturellen Wandels. Ortsteil Swisttal - Odendorf Der Ortsteil Odendorf liegt ganz im Südwesten der Gemeinde, in unmittelbarer Nähe zu den Städten Euskirchen und Rheinbach. Odendorf verfügt über Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Einzelhandels-, Freizeit und Dienstleistungsangebote. Er stellt einen bedeutenden Nahversorgungsschwerpunkt im Gemeindegebiet dar. Innerhalb des Ortes, neben der Kirche an der Flamersheimer Straße befindet sich auch die „Schule am Zehnthof“, eine offene Ganztagsgrundschule. Aufgrund steigender Schülerzahlen und den Anforderungen der Inklusion sieht der Schulentwicklungsplan (Stand 2025) für die Schuljahre 2025/26 bis 2030 /31 – mit einem Ausblick bis 2038/39 und darüber hinaus – den Ausbau aller Klassen zu dreizügigen Jahrgängen vor. Des Weiteren ist langfristig der Ausbau der derzeit offenen Ganztagsbetreuung (OGS) auf 100% bis zum Jahr 2029/30 vorgesehen. Ab August 2026 wird in Nordrhein-Westfalen schrittweise ein Rechtsanspruch auf einen Platz in der OGS eingeführt, beginnend mit der ersten Klasse. Eine pauschale Prognose steigender Schülerzahlen für das gesamte Gemeindegebiet kann nicht angenommen werden. Für den Ortsteil Odendorf ist bis einschließlich 2028/29 von steigenden Schülerzahlen und einer durchgängigen Dreizügigkeit in allen Jahrgängen auszugehen. Ab dem Schuljahr 2029/30 wird eine rückläufige Entwicklung erwartet. Dennoch wurden die räumlichen Kapazitäten so ausgelegt, dass mittel- und langfristige Schwankungen berücksichtigt werden können. Gleichzeitig befindet sich der Dorfsaal-Odendorf am Bendenweg in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird den Nutzungsanforderungen der zahlreichen hiesigen Vereine, wie zum Bsp. Theaterverein, Tanzgarden, Turn- und Sportverein, Tambourcorps Odendorf / Essig, Junggesellenverein sowie den Feierlichkeiten am Wochenende (Geburtstage, Hochzeiten, Silberhochzeiten, karnevalistische Zwecke etc.) nicht mehr gerecht. Seit der Hochwasserkatastrophe im Jahr 2021 die auch Swisttal Odendorf stark

getroffen hatte, wird der Dorfsaal zudem als Ausweichquartier für den Schulsport genutzt. b. Multifunktionaler Neubau aus Schule mit integriertem Dorfsaal Durch Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wurden 2018 verschiedene Szenarien zur Schulsanierung und zum Schulneubau sowie zur Sanierung und Aufstockung des denkmalgeschützten Dorfsaals und zum Neubau an einem anderen Standort untersucht. Gegenstand dieser Untersuchung ist auch ein Schulgebäude mit integriertem Dorfsaal der multifunktional auch als Aula genutzt werden kann am Standort des derzeitigen Schulgebäudes. Der multifunktionale Gesamtansatz der kombinierten Variante wurde nicht zuletzt aus Gründen des Städtebaus zur Erhaltung des Ortskerns aber auch aus Gründen der haushälterischen Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit weiterverfolgt. Mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten wie eine multifunktionale Nutzung des Dorfsaals und des Foyers auch außerhalb der Schulzeiten, im Bereich Freizeit und Kultur, stellt der Neubaukomplex eine bedeutende investive Maßnahme des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) dar. Die Bedarfsplanung für den Schulneubau mit integrierter Dorfsaalnutzung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie 2020 auf dem vorhandenen Grundstück überprüft. Für den integrierten Gebäudeteil des Dorfsaals (einschl. Foyer und einer Teilnutzung des Untergeschosses) erhält die Gemeinde Swisttal seit dem Jahr 2022 Zuwendungen aus der Städtebauförderung (Programm „Lebendige Zentren“). Der Dorfsaal wird tagsüber durch die Schule als Aula genutzt. Des Weiteren wurden Fördermittel für den Offenen Ganztagsbetrieb (OGS) der Schule aus dem „Investitionsprogramm zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder“ für den Ankauf eines Grundstücks im Jahr 2024 bewilligt. Dieses Grundstück diene der Erweiterung und dem Ausbau eines grünen Klassenzimmers für die OGS. Die Ankäufe sind inzwischen abgeschlossen und die Flächen wurden in die Planung einbezogen. Die Entwurfsplanung wurde im Sommer / Herbst 2025 im Erdgeschoss noch mal erweitert. Der Entwurf wurde durch den zuständigen Fachausschuss durch Beschluss bestätigt. Auf Grundlage dieser vorliegenden Entwurfsplanung (sh. Anlage 08 Projektunterlagen) ist die Leistungsphase 3, unter Einbeziehung der Fachplaner, zunächst fertig zu stellen und insbesondere die Leistungen der Gebäudetechnik sowie andere Fachplanungen (Brandschutz, Küchenplanung, Außenanlagen, etc.) zu integrieren. Die Gestaltung der Freianlagen soll mit dem Außenanlagen- und Entwässerungsplaner abgestimmt werden. Der Schwerpunkt der Leistung liegt auf dem Bau der Grundschule. Für den Dorfsaal sind als zusätzliche Neben-Leistung die Möblierung zu planen und auszuschreiben. Mit den Leistungen zur Planung der Baufeldfreimachung und des Rückbaus wurde im Sommer 2025 das Büro Sakosta GmbH beauftragt. Die Rückbauarbeiten sollen im Sommer 2026 mit der Schadstoffsanierung beginnen und im Frühjahr / Sommer 2027 fertig gestellt werden. Die Schule ist zwischenzeitlich in ein Interimsquartier umgezogen.

Procedure identifier: 4d3612d4-cf93-4e67-a52b-c4b7b7d1d5fa

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): 71320000 Engineering design services

2.1.2. Place of performance

Town: Swisttal - Odendorf

Postcode: 53913

Country subdivision (NUTS): Rhein-Sieg-Kreis (DEA2C)

Country: Germany

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 890 000,00 EUR

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv - Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß §§ 17, 73 Vergabeverordnung (VgV)

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: O b j e k t p l a n u n g H o c h b a u

Description: Der in der vorliegenden Ausschreibung gegenständliche Leistungsumfang beinhaltet Architektenleistungen für Objektplanung gem. §§ 33 ff. HOAI, Leistungsphasen 3 (anteilig) - 9, wobei eine stufenweise Beauftragung wie folgt geplant ist: • 1. Stufe: Leistungsphase 3 (anteilig), • 2. Stufe: Leistungsphasen 4 – 5, • 3. Stufe: Leistungsphasen 6 – 7 und • 4. Stufe: Leistungsphasen 8 -9. Die Honorarzone ist im späteren Verhandlungsverfahren von den Bietern zu ermitteln und frei anzubieten.

Internal identifier: LOT-0001 23-10-20-20/25_2026-01

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71320000 Engineering design services

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Rhein-Sieg-Kreis (DEA2C)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 21/07/2026

Duration: 36 Months

5.1.5. Value

Estimated value excluding VAT: 890 000,00 EUR

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Request to participate requirement

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): no

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): no

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Enrolment in a relevant professional register

Description of selection criterion: Nachweis über aktuell gültige Eintragung in ein Berufs- oder Handelsregister, soweit nach den jeweiligen Bestimmungen des Mitgliedsstaats am Sitz oder Wohnsitz des Bewerbers entsprechendes verpflichtend vorgesehen ist (Checkliste Leistungsfähigkeit plus Nachweis, kein Formular).

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: kurze Unternehmensdarstellung auf maximal zwei DIN A4-Seiten (insb. Gesellschaftsstruktur, Geschäftsfelder, ggf. bestehende wirtschaftliche Verflechtungen) (Checkliste Leistungsfähigkeit plus Darstellung, kein Formular).

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: Relevant educational and professional qualifications

Description of selection criterion: Das Projektteam muss aus mindestens drei Personen bestehen: • Die Projektleitung muss mindestens zehn (10) Jahre Berufserfahrung im Bereich der Planung von Hochbauvorhaben aufweisen (Formular Checkliste Leistungsfähigkeit plus Nachweis über (Fach-) Hochschulabschluss). Personenidentität mit der Planungsleitung und dem/der zu benennenden Projektmitarbeiter/in ist nicht zulässig. • Die Planungsleitung muss mindestens sieben (7) Jahre Berufserfahrung im Bereich der Planung von Hochbauvorhaben aufweisen, davon mindestens fünf (5) Jahre einschlägige Erfahrung in der Ausführungsplanung (Formular Checkliste Leistungsfähigkeit plus Nachweis über (Fach-) Hochschulabschluss). Personenidentität mit der Projektleitung und dem/der zu benennenden Projektmitarbeiter/in ist nicht zulässig. • Der / die Projektmitarbeiter*in muss mindestens fünf (5) Jahre Berufserfahrung im Bereich der Planung von Hochbauvorhaben aufweisen, davon mindestens drei (3) Jahre einschlägige Erfahrung in der Ausführungsplanung (Formular Checkliste Leistungsfähigkeit plus Nachweis über (Fach-) Hochschulabschluss). Personenidentität mit der Projektleitung und Planungsleitung ist nicht zulässig. • Die Bauleitung muss mindestens fünf (5) Jahre Berufserfahrung im Bereich der Planung von Hochbauvorhaben aufweisen. (Formular Checkliste Leistungsfähigkeit plus Nachweis über (Fach-) Hochschulabschluss). Personenidentität mit der Projektleitung, Planungsleitung oder dem Projektmitarbeitenden ist zulässig. • Nachweis über die Bauvorlageberechtigung eines der benannten Mitglieder des Projektteams (Projektleitung, Planungsleitung und/oder Projektmitarbeitender) gemäß § 67 Abs. 3 BauO NRW (Checkliste Leistungsfähigkeit plus Nachweis, kein Formular).

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: • Vorlage von mindestens drei (3) vergleichbaren Referenzobjekten für Objektplanung (Anlage 05 „Referenzen“; die Vergabestelle begrüßt ist, wenn zusätzlich zu der Anlage „Referenzen“ dem Teilnahmeantrag eigene Projektpräsentationen (ggf. auch Hyperlinks, unter denen diese im Internet auffindbar ist), hinzugefügt werden. Anders als die Anlage „Referenzen“ ist die Einreichung eigener Projektpräsentationen aber nicht zwingend!). Ein Referenzobjekt ist vergleichbar, wenn o das Projekt mindestens die Leistungsphasen 3-8 für den Neubau eines vergleichbaren Gebäudes, o das Projektvolumen pro eingereichte Referenz mindestens EUR 15 Mio. brutto (KG200 bis

KG700) beträgt und das Volumen durch geeignete Angaben plausibilisiert ist, o der Nachweis der erfolgreichen Planung im Sinne der Fertigstellung des Projekts innerhalb der letzten fünf (5) Jahre erbracht wird. Bei einer ARGE müssen die Voraussetzungen der technischen Leistungsfähigkeit nicht für jedes einzelne ARGE-Mitglied, sondern für die ARGE insgesamt vorliegen, die den entsprechenden Nachweis zu führen hat. Zum Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit kann auch auf Nachunternehmer (ggf. auch konzernverbundene Unternehmen) zurückgegriffen werden, sofern diese über eine Verpflichtungserklärung (siehe Vordruck) die jeweilige Verfügbarkeit für den Auftrag bestätigen.

The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: • Angaben zum Umsatz in den vergangenen drei abgeschlossenen Geschäftsjahren im Fachbereich Hochbau in Höhe von mindestens 1.500.000,00 € brutto. • Angaben über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung für Personenschäden in Höhe von mind. 3.000.000,00 € sowie für Sachschäden und Vermögensschäden in Höhe von jeweils mind. 1.000.000,00 € (es genügt die verbindliche, schriftliche Verpflichtung, bei Auftragserteilung die entsprechenden Policen abzuschließen oder bestehende Policen aufzustocken) • Vorlage einer aktuellen, allgemeinen Bankauskunft über die wirtschaftliche Situation und/oder ein geordnetes Zahlungsverhalten des Bewerbers Bei einer ARGE müssen die Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit für mindestens ein ARGE-Mitglieder nachgewiesen werden. Eine Ausnahme gilt bzgl. der Versicherungssummen, für die ggf. auch eine Erklärung der ARGE als solcher ausreichend ist. The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 6

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

The buyer reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without any further negotiations

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Description: Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Die Bewertung erfolgt anhand des angebotenen Honorars (30 %) sowie der Vorstellung der Projektplanung, Projektabwicklung bzw. der Projektleiter im Rahmen der Verhandlungsgespräche (70 %). Eine weitere Untergewichtung hat die Vergabestelle noch nicht vorgenommen, behält sich diese jedoch für das Verhandlungsverfahren zur weiteren Bekanntgabe an die späteren Bieter vor

Criterion:

Type: Quality

Description: Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Die Bewertung erfolgt anhand des angebotenen Honorars (30 %) sowie der Vorstellung der Projektplanung, Projektabwicklung bzw. der Projektleiter im Rahmen der Verhandlungsgespräche (70 %). Eine weitere Untergewichtung hat die Vergabestelle noch nicht vorgenommen, behält sich diese jedoch für das Verhandlungsverfahren zur weiteren Bekanntgabe an die späteren Bieter vor

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Address of the procurement documents: <https://www.subreport.de/E44715438>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.subreport.de/E44715438>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: German

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 02/04/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Information that can be supplemented after the submission deadline:

At the discretion of the buyer, all missing tenderer-related documents may be submitted later.

Additional information: Die Vergabestelle wird ggf. fehlende Unterlagen gem. § 56 VgV mit einer Frist von 6 Kalendertagen nachfordern.

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Allowed

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

Electronic auction: yes

Description: Die Bewerber erhalten die Vergabeunterlagen ausschließlich digital (die Lesbarkeit ist über die kostenlose Freeware-Komponente „adobe-Reader“ möglich), damit die Überlassung für die Bewerber kostenfrei erfolgen kann. Teilnahmeanträge müssen elektronisch (nicht per Brief, Telefax oder E-Mail) in Textform über die Ausschreibungsplattform subreport ELViS eingereicht werden.

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Vergabekammer Rheinland

Information about review deadlines: Statthafte Rechtsbehelfe sind gem. §§ 160 ff. GWB die Rüge sowie der Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens vor der zuständigen Vergabekammer. Eine Rüge ist an die Vergabestelle zu richten. Statthafter Rechtsbehelf ist gem. §§ 160 ff. GWB der Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens vor der zuständigen Vergabekammer Rheinland mit Sitz in Köln. Ein Nachprüfungsantrag ist unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist zudem unzulässig, wenn der Zuschlag erfolgt ist, bevor die Vergabekammer den Auftraggeber über den Antrag auf Nachprüfung informiert hat (§§ 168 Abs. 2 Satz, 169 Abs. 1 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 15 Kalendertage nach Absendung der Bieterinformation nach § 134 Abs. 1 GWB. Wird die Information auf elektronischem Weg oder per Fax versendet, verkürzt sich die Frist auf 10 Kalendertage (§

134 Abs. 2 GWB). Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Information durch den Auftraggeber; auf den Tag des Zugangs beim Bieter/Bewerber kommt es nicht an. Die Zulässigkeit eines Nachprüfungsantrags setzt ferner voraus, dass die geltend gemachten Vergabeverstöße 10 Kalendertage nach Kenntnis gerügt wurden (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB). Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, müssen spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB). Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, müssen spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden (§ 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 GWB).

Organisation providing more information on the review procedures: Gemeinde Swisttal

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Gemeinde Swisttal

Registration number: Berichtseinheit-ID 00005061

Postal address: Rathausstr. 115

Town: Swisttal

Postcode: 53913

Country subdivision (NUTS): Rhein-Sieg-Kreis (DEA2C)

Country: Germany

Email: Gemeinde.Swisttal@Swisttal.de

Telephone: +49 22 55 30 90

Internet address: <https://www.swisttal.de>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0002

Official name: Vergabekammer Rheinland

Registration number: 05315-03002-81

Town: 50667

Postcode: Köln

Country subdivision (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

Country: Germany

Contact point: Spruchkörper Köln, c/o Bezirksregierung Köln

Fax: +49 221-147 2889

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0003

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: 26eb586c-0e20-4c74-8957-cb82b92e4d6c - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 03/03/2026 23:56:44 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 152684-2026

OJ S issue number: 45/2026

Publication date: 05/03/2026