

255240-2026 - Direct award preannouncement

Germany – Architectural services for buildings – Vorankündigung Nachtragsbeauftragung Planungsleistungen für das Kreativquartier KREA - Wohnungsbau Dachauer-/Heißstraße, Objektplanungen Gebäude, Innenräume und Freianlagen, Baufeld MU 2

OJ S 73/2026 15/04/2026

Voluntary ex-ante transparency notice

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Stadtwerke München GmbH

Email: fehlner.juergen@swm.de

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Vorankündigung Nachtragsbeauftragung Planungsleistungen für das Kreativquartier KREA - Wohnungsbau Dachauer-/Heißstraße, Objektplanungen Gebäude, Innenräume und Freianlagen, Baufeld MU 2

Description: Vorankündigung einer Nachtragsbeauftragung von Objektplanungsleistungen für das neue Quartier „KREA – Kreativplattform (Nord)“ auf dem in der Dachauer Straße /Heißstraße in München Schwabing dafür vorgesehenen Areal. Der bereits bestehende Auftrag umfasst die Objektplanung Gebäude und Innenräume sowie Objektplanung Freianlagen mit stufenweisem Abruf von Leistungsphasen (LPH 1 bis 9) für den Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Wohngebäuden mit 324 Wohneinheiten nebst eingeschossiger Tiefgarage, Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie einer städtischen Kindertagesstätte auf den im Bebauungsplan des Areals vorgesehenen Baufeldern MU3 und MU4. Hierzu gehört auch die Planung des neuen Stadtplatzes (Romy-Schneider-Platz – RSP) zwischen den Wohnanlagen. Der zu beauftragende Nachtrag umfasst Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume sowie Freianlagen (jeweils Grund- und Besondere Leistungen in den Leistungsphasen 1 bis 9) zur Errichtung einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten auf dem an die Baufelder MU3 sowie MU4 angrenzenden Baufeld MU2. Die Leistungen sind zur Erreichung eines einheitlichen städtebauliche Gestaltungskonzept für Wohnungsbau-, Gewerbe- und Freianlagen auf dem gesamten Baufeld erforderlich. Die Leistungen können aus technischen und wirtschaftlichen Gründen lediglich an den ursprünglichen Auftragnehmer vergeben werden.

Procedure identifier: 7de31337-9d27-4880-ab87-1d20e990ca15

Internal identifier: SV-CMÜ-230717-002

Type of procedure: Negotiated without prior call for competition

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71221000 Architectural services for buildings

Additional classification (cpv): 71222000 Architectural services for outdoor areas

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Country: Germany

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Kreativquartier KREA - Wohnungsbau Dachauer-/Heißstraße, Objektplanungen Gebäude, Innenräume und Freianlagen

Description: Nachtragsbeauftragung für zusätzliche Planungsleistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume sowie Objektplanung Freianlagen mit stufenweisem Abruf der Leistungsphasen 1 bis 9 für den Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten auf dem Baufeld MU2 des Areals in der Dachauer Straße/Heißstraße in München Schwabing.

Internal identifier: SV-CMÜ-230717-002

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71221000 Architectural services for buildings

Additional classification (cpv): 71222000 Architectural services for outdoor areas

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Country: Germany

5.1.6. General information

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

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Regierung von Oberbayern, Vergabekammer Südbayern

Information about review deadlines: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 135 Abs. 3 GWB ein Nachprüfungsantrag, der auf die Unwirksamkeit des vergebenen Auftrags gerichtet ist, innerhalb von 10 Kalendertagen nach Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union bei der zuständigen Vergabekammer eingereicht werden muss. Es gilt: § 160 GWB: (1) Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. (2) Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Dabei ist darzulegen, dass dem Unternehmen durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. (3) 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 zehn 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 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. Weiterhin gilt § 135 Abs. 2 und 3 GWB: (1) Die Unwirksamkeit nach Absatz 1 kann nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch den öffentlichen Auftraggeber über den Abschluss des Vertrags, jedoch nicht später als sechs Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union. (2) Die Unwirksamkeit nach Absatz 1 Nummer 2 tritt nicht ein, wenn 1. der öffentliche Auftraggeber der Ansicht ist, dass die Auftragsvergabe ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union zulässig ist, 2. der öffentliche Auftraggeber eine Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht hat, mit der er die Absicht bekundet, den Vertrag abzuschließen, und 3. der Vertrag nicht vor Ablauf einer Frist von mindestens zehn Kalendertagen, gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung, abgeschlossen wurde. Die Bekanntmachung nach Satz 1 Nummer 2 muss den Namen und die Kontaktdaten des öffentlichen Auftraggebers, die Beschreibung des Vertragsgegenstands, die Begründung der Entscheidung des Auftraggebers, den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union zu vergeben, und den Namen und die Kontaktdaten des Unternehmens, das den Zuschlag erhalten soll, umfassen.
Organisation providing additional information about the procurement procedure: Stadtwerke München GmbH

6. Results

Value of all contracts awarded in this notice: 571 125,80 EUR

Direct award

:

Justification for direct award: Need for additional works or services by the original contractor
Other justification: Die Nachtragsvergabe ist für die Erbringung des ursprünglichen Planungsauftrags erforderlich. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen können die Planungsleistungen für das MU2 nur vom ursprünglichen Auftragnehmer erbracht werden. Die Stadtwerke München GmbH beabsichtigt zusätzliche Objektplanungsleistungen (Grund- und Besondere Leistungen in den Leistungsphasen 1 bis 9) an das bereits beauftragte Planungsbüro Dietrich | Untertrifaller Architekten GmbH im Wege einer Nachtragsbeauftragung zu vergeben. Eine Verpflichtung für eine Ex-ante-Transparenzbekanntmachung besteht nicht. Die Nachtragsbeauftragung ist aus den nachfolgenden Gründen gem. § 132 Abs. 2 Nr. 2 und 3 GWB gerechtfertigt und können damit an das Planungsbüro Dietrich | Untertrifaller Architekten GmbH vergeben werden: a. Der Gesamtcharakter des Auftrags bleibt erhalten. Es handelt sich weiterhin um eine Objektplanung für eine Wohnanlage mit Tiefgarage, Gewerbeeinheiten und einer städtischen Kindertagesstätte sowie zugehörigen Freianlagen mit neuem Stadtplatz. b. Die zwischenzeitlich eingetretene Nutzungsänderung des Baufelds MU2 als mögliche Wohnbebauung war bei Auftragsvergabe für den Auftraggeber nicht vorhersehbar. c. Die Objektplanungsleistungen können nur durch das beauftragte Planungsbüro erbracht werden. Bei einem Wechsel des Auftragnehmers würden der Erreichung eines einheitlichen städtebaulichen Gestaltungskonzepts für alle drei Baufelder, im Besonderen der Fassaden und Sockelgestaltung sowie der Stadtplatzgestaltung urheberrechtliche Hindernisse

entgegenstehen. d. Ein Wechsel des Auftragnehmers würde unabhängig von den urheberrechtlichen Belangen auch zu erheblichen Schnittstellenproblemen, zum Verlust von Aufwandssynergien aus der Wiederverwendung von Planungsergebnissen und der Parallelisierung der Planungsprozesse, zu höheren Koordinationsaufwänden sowie auch zu Verzögerungen im Planungs- und Bauablauf führen. Damit einhergehen würden erhebliche Zusatzkosten für Planung, Genehmigung und Bauüberwachung sowie auch für die Bauausführung und den Betrieb, da insbesondere konstruktive und modulare Bauelemente des Holzhybridbaus für MU3 und MU4 in einem gesonderten Vergabeverfahren nicht auf den Wohnungsbau auf MU2 übertragen werden könnten. Der beschleunigte Planungs- und Bauablauf ermöglicht die Einhaltung vertraglicher Verpflichtungen zur Erschließung des Baufeldes und eine wirtschaftliche Realisierung des Bauprojekts. Die nur mit einer Nachtragsbeauftragung erreichbare Beschleunigung des Planungs- und Bauablaufs für die weitere Wohnanlage steht wegen der Wohnungsknappheit in München und dem Ziel Eingriffe in den Straßenraum für die Öffentlichkeit so gering wie möglich zu halten auch im öffentlichen Interesse. e. Die Wertgrenze von 50% des ursprünglichen Auftragswerts wird nicht überschritten.

8. Organisations

8.1. ORG-0000

Official name: Stadtwerke München GmbH

Registration number: DE813863509

Department: Einkauf Bau- und Ingenieurleistungen

Postal address: Emmy-Noether-Straße 2

Town: München

Postcode: 80992

Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)

Country: Germany

Email: fehlner.juergen@swm.de

Telephone: +49 89 23614848

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

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

8.1. ORG-0001

Official name: Regierung von Oberbayern, Vergabekammer Südbayern

Registration number: DE811335517

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 89 2176-2411

Fax: +49 89 2176-2847

Internet address: https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaeendigkeiten/vergabekammer-suedbayern/index.html

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0002

Official name: Dietrich | Untertrifaller Architekten GmbH
Size of the economic operator: Medium
Registration number: DE319688610
Postal address: Thalkirchner Straße 2
Town: München
Postcode: 80337
Country subdivision (NUTS): München, Kreisfreie Stadt (DE212)
Country: Germany

Roles of this organisation:

Tenderer

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: c0102c03-8c24-4b3f-8783-ca5204c35a43 - 01
Form type: Direct award preannouncement
Notice type: Voluntary ex-ante transparency notice
Notice subtype: 25
Notice dispatch date: 14/04/2026 14:17:35 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time
Languages in which this notice is officially available: German
Notice publication number: 255240-2026
OJ S issue number: 73/2026
Publication date: 15/04/2026