

344784-2026 - Competition

Germany – Architectural, engineering and planning services – Vergabeverfahren für Generalplanerleistungen gem. § 17 VgV mit vorgeschaltetem EU-weiten Teilnahmewettbewerb
OJ S 96/2026 20/05/2026
Contract or concession notice – standard regime
Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: LIG Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Abteilung 4

Email: miriam.decker@lig.hamburg.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: Vergabeverfahren für Generalplanerleistungen gem. § 17 VgV mit vorgeschaltetem EU-weiten Teilnahmewettbewerb

Description: Auf der zu Hamburg gehörenden Nordseeinsel Neuwerk im Nationalpark Hamburgisches Wattenmeer soll ein Wohnbauvorhaben realisiert werden. Ziel ist es, mit zeitgenössischen Wohnbauten sowohl für Familien wie auch in kleineren Einheiten das Wohnungsangebot der Insel zu erweitern. Am Standort des ehemaligen Osthofs, der derzeit temporär als Lagerplatz genutzt wird, soll ein Neubauensemble aus zwei Baukörpern in Holzbauweise realisiert werden. Für das Projekt wurde zunächst eine vorlaufende Machbarkeitsstudie und im Anschluss hierauf aufbauend eine Konzeptplanung angefertigt, die zwischenzeitlich im Rahmen einer Bauvoranfrage als genehmigungsfähig bewertet wurde. Diese Hochbauplanung soll in einem integrierten Planungsprozess durch ein kompetentes Generalplanerteam ausgearbeitet und zur Genehmigungsfähigkeit gebracht werden. Unmittelbar im Anschluss an die Planung ist die Realisierung auf der Insel vorgesehen. Das Planungsteam soll dabei mindestens die nachfolgenden Leistungen erbringen: - Architektenleistungen Objektplanung gemäß § 34 HOAI, Lph 1-9 - Freianlagenplanung gemäß § 39 HOAI, Lph 1-9 - Tragwerksplanung, gemäß § 51 Abs.1 HOAI, Lph 1-7 - Technische Gebäudeausrüstung gemäß § 55 Abs.1 HOAI Lph 1-9 - Beratungsleistungen gemäß § 3 Abs. 1 HOAI (Schallschutzgutachten und Beratung Raumakustik, GEG-Nachweis / Energieausweis, Bodengutachten, Begleitung und Unterstützung der Verhandlungen mit Nachbareigentümern, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator gemäß Baustellenverordnung (SiGeKo) und Brandschutzgutachten gem. AHO Heft 17) Generalplaner oder Bergergemeinschaften müssen für alle benannten Fachdisziplinen erfahrene und kompetente Fachplaner oder Nachunternehmer benennen, die ihre individuelle Leistungsfähigkeit anhand einer Projektliste nachweisen müssen. Da es sich um ein beschränktes Vergabeverfahren handelt, wird die Identität der Teilnehmer bis zum Abschluss des Verfahrens geheim gehalten. Die Durchführung des Vergabeverfahrens erfolgt als Verhandlungsverfahren zur Vergabe von Generalplanerleistungen mit vorgeschaltetem EU-weiten Teilnahmewettbewerb zur Auswahl von bis zu 3 qualifizierten Teilnehmern. Erste Stufe des Vergabeverfahrens ist ein Teilnahmewettbewerb (Bewerbungsverfahren), um fachkundige Planerteams auszuwählen,

die über vergleichbare Erfahrungen bei der Planung und Durchführung der beschriebenen Aufgabe in den verschiedenen Fachdisziplinen verfügen. Die abgelegene Lage auf der Nordseeinsel innerhalb des Nationalparks Hamburgisches Wattenmeer erfordert besondere Erfahrungen und Planungskompetenzen, um eine weitgehende Vorfertigung und zügige Realisierung unter Berücksichtigung bestehender logistischer Einschränkungen und der vertraglich definierten Planungsziele zu ermöglichen. Nach dem Teilnahmewettbewerb erfolgt als zweite Stufe ein Verhandlungsverfahren zur Vergabe eines Generalplanerauftrags mit stufenweiser Beauftragung gem. Generalplanervertrag. Die ausgewählten Bewerber erhalten im Rahmen eines Verhandlungsgesprächs die Gelegenheit, das für die Aufgabe vorgesehene Projektteam vorzustellen und die Herangehensweise an die Aufgabenstellung zu erläutern. Im Zuge der Verhandlungen soll auch ein Honorarangebot verhandelt werden. Als Ergebnis des Verhandlungsverfahrens ist die Auswahl eines Bestbieters und der unmittelbare Vertragsschluss basierend auf den Regelungen der HOAI und dem Generalplanervertrag des Auftraggebers in Form einer stufenweisen Beauftragung (Stufe 1 LPH 1-3) vorgesehen. Unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens ist mit der Bearbeitung des Projekts zu beginnen. Im Rahmen eines vorgeschalteten EU-weiten Bewerbungsverfahrens werden max. 3 Generalplaner oder Bergergemeinschaften mit einschlägiger Erfahrung im Bereich des vorgefertigten Holzbaus ausgewählt. Im Fokus stehen dabei Erfahrungen mit der Realisierung von Holzbauten für Einzelhäuser und Siedlungsbauten, weil diese im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau in Holzbauweise einen andersartigen Planungsansatz erfordern. Eine ausführlichere Projektbeschreibung ist in der Datei 750_Steckbrief_VgV Neuwerk_260518 enthalten.

Procedure identifier: 0733da20-c49a-405c-b02a-85018a3340e4

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): 71240000 Architectural, engineering and planning services

2.1.2. Place of performance

Postal address: Insel Neuwerk

Town: Hamburg

Postcode: 27499

Country subdivision (NUTS): Hamburg (DE600)

Country: Germany

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

Applicable cross-border law: Cross Border Law

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Breaching of obligations set under purely national exclusion grounds: Ausschlussgründe

(namentlich §§ 123, 124 GWB [= Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung], § 19 Abs. 1

Mindestlohngesetz, § 21 Abs. 1 Arbeitnehmerentsendegesetz, § 98c Abs. 1

Aufenthaltsgesetz, § 21 Abs. 1 Satz 1 oder 2 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz und § 22

Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz) werden dem deutschen Recht entsprechend geprüft.

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Generalplanung Bauvorhaben Neuer Osthof Insel Neuwerk

Description: Auf der zu Hamburg gehörenden Nordseeinsel Neuwerk im Nationalpark Hamburgisches Wattenmeer soll ein Wohnbauvorhaben realisiert werden. Ziel ist es, mit zeitgenössischen Wohnbauten sowohl für Familien wie auch in kleineren Einheiten das Wohnungsangebot der Insel zu erweitern. Am Standort des ehemaligen Osthofs, der derzeit temporär als Lagerplatz genutzt wird, soll ein Neubauensemble aus zwei Baukörpern in Holzbauweise realisiert werden. Für das Projekt wurde zunächst eine vorlaufende Machbarkeitsstudie und im Anschluss hierauf aufbauend eine Konzeptplanung angefertigt, die zwischenzeitlich im Rahmen einer Bauvoranfrage als genehmigungsfähig bewertet wurde. Diese Hochbauplanung soll in einem integrierten Planungsprozess durch ein kompetentes Generalplanerteam ausgearbeitet und zur Genehmigungsfähigkeit gebracht werden. Unmittelbar im Anschluss an die Planung ist die Realisierung auf der Insel vorgesehen. Das Planungsteam soll dabei mindestens die nachfolgenden Leistungen erbringen: - Architektenleistungen Objektplanung gemäß § 34 HOAI, Lph 1-9 - Freianlagenplanung gemäß § 39 HOAI, Lph 1-9 - Tragwerksplanung, gemäß § 51 Abs.1 HOAI, Lph 1-7 - Technische Gebäudeausrüstung gemäß § 55 Abs.1 HOAI Lph 1-9 - Beratungsleistungen gemäß § 3 Abs. 1 HOAI (Schallschutzgutachten und Beratung Raumakustik, GEG-Nachweis / Energieausweis, Bodengutachten, Begleitung und Unterstützung der Verhandlungen mit Nachbareigentümern, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator gemäß Baustellenverordnung (SiGeKo) und Brandschutzgutachten gem. AHO Heft 17) Generalplaner oder Bewerbergemeinschaften müssen für alle benannten Fachdisziplinen erfahrene und kompetente Fachplaner oder Nachunternehmer benennen, die ihre individuelle Leistungsfähigkeit anhand einer Projektliste nachweisen müssen. Da es sich um ein beschränktes Vergabeverfahren handelt, wird die Identität der Teilnehmer bis zum Abschluss des Verfahrens geheim gehalten. Die Durchführung des Vergabeverfahrens erfolgt als Verhandlungsverfahren zur Vergabe von Generalplanerleistungen mit vorgeschaltetem EU-weiten Teilnahmewettbewerb zur Auswahl von bis zu 3 qualifizierten Teilnehmern. Erste Stufe des Vergabeverfahrens ist ein Teilnahmewettbewerb (Bewerbungsverfahren), um fachkundige Planerteams auszuwählen, die über vergleichbare Erfahrungen bei der Planung und Durchführung der beschriebenen Aufgabe in den verschiedenen Fachdisziplinen verfügen. Die abgelegene Lage auf der Nordseeinsel innerhalb des Nationalparks Hamburgisches Wattenmeer erfordert besondere Erfahrungen und Planungskompetenzen, um eine weitgehende Vorfertigung und zügige Realisierung unter Berücksichtigung bestehender logistischer Einschränkungen und der vertraglich definierten Planungsziele zu ermöglichen. Die Bewerber können drei Referenzen einreichen, die entsprechend einschlägige Erfahrungen nachweisen. Je Referenz sind dabei bis zu 15 Punkte möglich. Insgesamt sind 45 Punkte erreichbar. Nach Auswertung der Bewerbungen wird eine Rangfolge gebildet und werden die punktbesten Bewerbungen zur weiteren Teilnahme aufgefordert. Nach dem Teilnahmewettbewerb erfolgt als zweite Stufe ein Verhandlungsverfahren zur Vergabe eines Generalplanerauftrags mit stufenweiser Beauftragung gem. Generalplanervertrag. Die ausgewählten Bewerber erhalten im Rahmen eines Verhandlungsgesprächs die Gelegenheit, das für die Aufgabe vorgesehene Projektteam vorzustellen und die Herangehensweise an die Aufgabenstellung zu erläutern. Im Zuge der Verhandlungen soll auch ein Honorarangebot verhandelt werden. Als Ergebnis des Verhandlungsverfahrens ist die Auswahl eines Bestbieters und der unmittelbare Vertragsschluss basierend auf den Regelungen der HOAI und dem Generalplanervertrag des Auftraggebers in Form einer stufenweisen Beauftragung (Stufe 1 LPH 1-3) vorgesehen.

Unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens ist mit der Bearbeitung des Projekts zu beginnen. Im Rahmen eines vorgeschalteten EU-weiten Bewerbungsverfahrens werden max. 3 Generalplaner oder Bergergemeinschaften mit einschlägiger Erfahrung im Bereich des vorgefertigten Holzbaus ausgewählt. Im Fokus stehen dabei Erfahrungen mit der Realisierung von Holzbauten für Einzelhäuser und Siedlungsbauten, weil diese im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau in Holzbaweise einen andersartigen Planungsansatz erfordern. Eine ausführlichere Projektbeschreibung ist in der Datei 750_Steckbrief_VgV Neuwerk_260518 enthalten.

Internal identifier: GP

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services

Options:

Description of the options: Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung der Grundleistungen; mit Vertragsschluss ist die Beauftragung der Stufe 1 (LPH 1-3) vorgesehen. Ein Anspruch auf Beauftragung weiterer Stufen besteht nicht.

5.1.2. Place of performance

Postal address: Insel Neuwerk

Town: Hamburg

Postcode: 27499

Country subdivision (NUTS): Hamburg (DE600)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/10/2026

Duration end date: 29/09/2028

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

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

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

Approach to reducing environmental impacts: Climate change adaptation

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Enrolment in a relevant professional register

Description of selection criterion: Nachweis der Bauvorlageberechtigung einer für die Genehmigungsplanung verantwortlichen Person (Eintragung in das Berufsregister / Liste der Architektenkammer).

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

Order of importance: 0,00

Criterion: Professional risk indemnity insurance

Description of selection criterion: Die Eignung der Bewerber im Hinblick auf die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit wird zunächst unter Bezugnahme auf § 45 VgV auf Basis der folgenden Kriterien geprüft, bewertet bzw. beurteilt: Eigenerklärung zu einer Berufshaftpflichtversicherungsdeckung in Höhe von 1,5 Mio. EUR für Personenschäden und 1,0 Mio. EUR für sonstige Schäden im Fall der Zuschlagserteilung. Die Versicherung muss für die gesamte Vertragszeit unterhalten werden. Die Vorlage des Versicherungsnachweises nach Aufforderung ist zwingende Voraussetzung für die Zuschlagserteilung. Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen.

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

Order of importance: 0,00

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Die Eignung der Bewerber im Hinblick auf die technische und berufliche Leistungsfähigkeit wird zunächst unter Bezugnahme auf § 46 VgV auf Basis der folgenden Kriterien geprüft, bewertet bzw. beurteilt: Eignungsprüfung gemäß § 46 Abs. 3 Satz 1 VgV: Anhand einer Liste der wesentlichen in den letzten 3 Jahren (2023-2025) erbrachten Leistungen wird die prinzipielle Eignung des Bewerbers geprüft. Bei dieser Liste ist je erbrachter Leistung die Angabe des Rechnungswertes (netto, Kgr. 300+400 DIN 276), der Leistungszeit sowie der öffentlichen oder privaten Auftraggeber der Dienstleistungen zu machen. Als prinzipiell geeignet werden Bewerber eingestuft, wenn Sie anhand der zu erstellenden Liste nachweisen können, dass aktuelle Erfahrungswerte bei der Erbringung vergleichbar komplexer Maßnahmen vorliegen.

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

Order of importance: 0,00

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Es sind Referenzobjekte anhand der vorgegeben Formblätter abzugeben, deren Planungsanforderungen mit denen der zu vergebenden Planungsleistung vergleichbar sind. Wesentlich bei der Bewertung der Referenzen sind die Erfahrungen mit: - Holzrahmenbauweise od. Vorgefertigte Bauform, Modulbau etc. - Kostengünstiger Wohnungsbau - besondere Anforderungen der Baustellenlogistik Die genannten Erfahrungen müssen nicht gebündelt in einer Referenz nachgewiesen werden. Ein Bestätigungsschreiben des Auftraggebers zu den Referenzen 1-3, das die wirtschaftliche und termingerechte Erbringung der Leistungen sowie die bearbeiteten Leistungsphasen kurzfristig bestätigen kann, ist wünschenswert. Die Referenzen sind kumuliert einzureichen, d.h. je Bieter-/Arbeitsgemeinschaft sind 3 Referenzen gemäß der Formblätter einzureichen. Alle anderen Angaben, Erklärungen und Nachweise sind von allen Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft zu erbringen. Mehrfachbewerbungen bzw. -teilnahmen von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft können das Ausscheiden aller Mitglieder zur Folge haben. Werden Unteraufträge erteilt, sind für die von der Unterauftragnehmerin oder vom Unterauftragnehmer zu erbringenden Leistungen Referenzen dieser Unterauftragnehmer nachzuweisen.

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

Order of importance: 0,00

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

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

Maximum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

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: Quality

Description: Projektteam und Projektorganisation (30%) Vorgesehenes Projektteam, Kompetenzen Projektleiter, Erfahrungen des Teams in vergleichbaren Aufgabenstellungen

Criterion:

Type: Quality

Description: II. Methodik und Qualitätssicherung (30%) II.1 Herangehensweise und Methodik, Tools zur Bearbeitung (an einem Beispielprojekt) II.2 Maßnahmen und Routinen zur Qualitätssicherung, Kosten, Termine

Category of award threshold criterion: Maximum number of tenders passing

Award criterion number: 5

Criterion:

Type: Price

Description: III. Honorarangebot (40%) III.1 Honorarangebot Grundleistungen gem. Vertrag III. 2 Nebenkosten und Höhe der Stundensätze für Nachweisleistungen

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Address of the procurement documents: <https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/av27bf3f-eu>

Ad hoc communication channel:

URL: <https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/av27bf3f-eu>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/av27bf3f-eu>

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: 19/06/2026 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: Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Erklärungen und Nachweise gemäß § 56 Abs. 2 VgV nachzufordern.

Terms of contract:

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

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

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

Mediation organisation: Vergabekammer der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Review organisation: Vergabekammer der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Organisation providing additional information about the procurement procedure: clausen-seggelke stadtplaner

Organisation providing offline access to the procurement documents: clausen-seggelke stadtplaner

Organisation providing more information on the review procedures: Vergabekammer der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Procurement service provider: clausen-seggelke stadtplaner

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: LIG Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Abteilung 4

Registration number: 02000000LLIG00000169

Department: Abteilung 4

Postal address: Millerntorplatz 1

Town: Hamburg

Postcode: 20359

Country subdivision (NUTS): Hamburg (DE600)

Country: Germany

Contact point: Miriam Decker

Email: miriam.decker@lig.hamburg.de

Telephone: 4940428234006

Internet address: <https://immobilien-lig.hamburg.de/>

Buyer profile: <https://plattform.aumass.de/Veroeffentlichung/av27bf3f-eu>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. ORG-0003

Official name: Vergabekammer der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Registration number: t:4940428403230

Postal address: Neuenfelder Straße 19

Town: Hamburg

Postcode: 21109

Country subdivision (NUTS): Hamburg (DE600)

Country: Germany

Email: vergabekammer@bsw.hamburg.de

Telephone: +49 4027310499

Fax: +49 40427310499

Roles of this organisation:

Review organisation

Organisation providing more information on the review procedures

Mediation organisation

8.1. ORG-0002

Official name: claussen-seggelke stadtplaner

Registration number: t:49402840340

Department: alle

Postal address: Lippeltstraße 1

Town: Hamburg

Postcode: 20097

Country subdivision (NUTS): Hamburg (DE600)

Country: Germany

Contact point: Svenja Lubinski

Email: neuwerk@claussen-seggelke.de

Telephone: +494028403420

Internet address: www.claussen-seggelke.de

Roles of this organisation:

Procurement service provider

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation providing offline access to the procurement documents

8.1. ORG-0004

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: 45feba9a-c751-4198-a88b-8d9c7c1210cf - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 18/05/2026 22:22:39 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 344784-2026

OJ S issue number: 96/2026

Publication date: 20/05/2026