

419415-2026 - Competition

Germany – Architectural, construction, engineering and inspection services – Projektsteuerung und -leitung für den Neubau Mehrfamilienhaus Bürgerstiftung in Bietigheim-Bissingen

OJ S 116/2026 18/06/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Jürgen Kessing

Email: a.hochmuth@bietigheim-bissingen.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: Projektsteuerung und -leitung für den Neubau Mehrfamilienhaus Bürgerstiftung in Bietigheim-Bissingen

Description: Die Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Panoramastraße 44 in 74321 Bietigheim-Bissingen. Die Stiftung ist eine kommunale Stiftung des bürgerlichen Rechts mit dem Ziel, gemeinwohlorientierte Projekte, insbesondere im Bereich bezahlbaren Wohnraums, zu fördern. Geplant ist ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten, teilweise gefördert und teilweise barrierefrei. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht, eine Baugenehmigung liegt vor, die Ausführungsplanung ist weitestgehend erbracht. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 440 m² bei einer Bruttogrundfläche von rund 837 m². Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die europaweite Vergabe von Projektsteuerungsleistungen im Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für die Projektentwicklung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses für die Bürgerstiftung der Stadt Bietigheim-Bissingen.

Procedure identifier: 58ccdbd3-c38e-483a-a449-dc9ad50684ad

Internal identifier: P-40138 - PS

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): 71500000 Construction-related services, 71541000

Construction project management services, 71541000 Construction project management services

2.1.2. Place of performance

Postal address: Panoramastraße 44

Town: Bietigheim-Bissingen

Postcode: 74321

Country subdivision (NUTS): Ludwigsburg (DE115)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXVHYMAYT218AE94# Bei dem gewählten Vergabeverfahren handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb und EU-weiter Bekanntmachung. Rechtsgrundlagen der Vergabe sind das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen GWB 2016 und die Vergabeverordnung VgV 2016 (Streichung von § 3 Absatz 7 Satz 2 VgV, 23.08.2023).

----- Dieses Verfahren findet in zwei Stufen statt: -

Stufe 1 - TN-Wettbewerb: Öffentlicher Teilnahmewettbewerb, 3 Büros werden ausgewählt -

Stufe 2 - Angebotsphase: Verhandlungstermine mit Bieterpräsentationen mit 3 Büros.

----- Teilnahmeberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen, die die in der Vergabebekanntmachung geforderte Eignung aufweisen sowie Bewerbergemeinschaften, die die Eignungsanforderungen erfüllen.

----- Beteiligt sich ein Unternehmen mehrfach (sei es als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Unterauftragnehmer) an diesem Vergabeverfahren, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bewerber

/Bewerbergemeinschaften, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. als

Unterauftragnehmer vorgesehen ist, führen. -----

Mit der Einreichung des Teilnahmeantrags gelten die Bedingungen des Verfahrens und die Vergabeunterlagen als anerkannt. ----- Sollte es

nach Zuschlagserteilung zu einer rechtlich begründeten Kündigung des Vertrages einzelner Lose oder Gewerke kommen, behält sich der Auftraggeber vor, die Leistung unter Einhaltung der angebotenen Preise an den Bieter des nächststrangniedrigeren Angebotes zu geben.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Breaching of obligations set under purely national exclusion grounds:

Participation in a criminal organisation:

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities:

Money laundering or terrorist financing:

Fraud:

Corruption:

Child labour and including other forms of trafficking in human beings:

Breaching obligation relating to payment of taxes:

Breaching obligation relating to payment of social security contributions:

Breaching of obligations in the fields of environmental law:

Breaching of obligations in the fields of social law:

Breaching of obligations in the fields of labour law:

Insolvency:

Assets being administered by liquidator:

Business activities are suspended:

Analogous situation like bankruptcy, insolvency or arrangement with creditors under national law:

Grave professional misconduct:

Agreements with other economic operators aimed at distorting competition:
Conflict of interest due to its participation in the procurement procedure:
Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure:
Early termination, damages, or other comparable sanctions:
Misrepresentation, withheld information, unable to provide required documents or obtained confidential information of this procedure:

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Projektsteuerung und -leitung für den Neubau Mehrfamilienhaus Bürgerstiftung in Bietigheim-Bissingen

Description: Gegenstand des Vertrages werden die Projektsteuerungsleistungen sowie Projektleitung gemäß des Leistungsbilds nach Heft Nr. 9 der AHO-Fachkommission "Projektsteuerung/Projektmanagement", Stand März 2020. Beabsichtigt ist eine Beauftragung von Leistungen der Projektsteuerung für die Projektstufen 1 und 3 (jeweils in Teilen), sowie 4 und 5 (bis zur Fertigstellung aller Leistungen) sowie Leistungen der Projektleitung.

-----Die Beauftragung der Projektsteuerungsleistungen bezieht sich dabei auf alle Handlungsbereiche des Leistungsbildes: (A) Organisation, Information, Koordination und Dokumentation (B) Qualitäten und Quantitäten (C) Kosten und Finanzierung (D) Termine, Kapazitäten und Logistik (E) Verträge und Versicherung ----- Die Beauftragung der Projektleitung bezieht sich dabei auf die Leistungen des §3, Abs. 2 des Heft Nr. 9 der AHO.

Internal identifier: P-40138 - PS

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

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

Additional classification (cpv): 71500000 Construction-related services, 71541000

Construction project management services, 71541000 Construction project management services

5.1.2. Place of performance

Postal address: Panoramastraße 44

Town: Bietigheim-Bissingen

Postcode: 74321

Country subdivision (NUTS): Ludwigsburg (DE115)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Other duration: Unknown

5.1.4. Renewal

Maximum renewals: 2

Other information about renewals: Verlängerungen sind nicht vorgesehen, jedoch abhängig von Planungsfortschritten

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: Tender requirement

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): yes

Additional information: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Measures for ensuring quality

Description of selection criterion: Grundsätzliches - Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Aufgabe werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Bewerbungsverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Bewerbungsverfahren. Es werden 3 Bewerber im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählt, die aufgrund der aufgeführten Ausschlusskriterien nicht auszuschließen sind (die somit die formalen Kriterien erfüllen) und die Eignungsanforderung erfüllen. Gibt es nur 3 oder weniger Bewerber ohne Ausschlussgründe und mit erreichten Mindestanforderungen, so werden nur diese zur Angebotsphase zugelassen. Sollten mehr als 3 Bewerbungen vorliegen, welche die geforderten Kriterien erfüllen, wird die Auswahl durch Los getroffen, vgl. dazu § 75 Abs. 6 VgV. In diesem Fall wird eine neutrale Stelle das Losverfahren durchführen.

Criterion: Professional risk indemnity insurance

Description of selection criterion: Eigenerklärung über das Vorliegen einer Berufshaftpflichtversicherung - Mindestanforderung: Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von jeweils mind. 2,0 Mio. EUR für Personen-, Sach- sowie Vermögensschäden oder Eigenerklärung, im Auftragsfall einen entsprechenden Versicherungsvertrag zu schließen. Hinweis: Bei Bewerbergemeinschaften ist die geforderte Berufshaftpflichtversicherung für jedes einzelne Mitglied der Bewerbergemeinschaft zu erbringen. Die Eigenerklärung über das Vorliegen ist mittels Teilnahmeantrag zu erbringen. Ein Nachweis ist dem Teilnahmeantrag ggf. als Anlage beizufügen.

Criterion: Average yearly manpower

Description of selection criterion: Eigenerklärung über das Mittel der in den letzten drei Jahren (2023 bis einschl. 2025) sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten mit projektspezifischer Qualifikation - Eigenerklärung über das Mittel der in den letzten drei Jahren (2023 bis einschl. 2025) sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten mit projektspezifischer Qualifikation (hier: eingetragener Architekt/ eingetragene Architektin) (Teilzeitbeschäftigte können entsprechend ihrer Teilzeit angerechnet werden) inkl. der Führungskräfte.

----- Mindestanforderung: Das Unternehmen kann mindestens drei Mitarbeiter*Innen (Büroinhaber*Innen und/oder festangestellte Mitarbeiter*Innen) mit entsprechender Qualifikation (hier: eingetragener Architekt / eingetragene Architektin) in Vollzeit (mind. 35h/Woche) nachweisen. Die geforderte Qualifikation für alle muss durch Nachweis belegt werden können. Bei einer

Bewerbergemeinschaften ist die Anzahl der Beschäftigten der Unternehmen zu addieren. Die Eigenerklärung über das Vorliegen ist mittels Teilnahmeantrag zu erbringen. Ein Nachweis ist dem Teilnahmeantrag ggf. als Anlage beizufügen.

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Eigenerklärung über erbrachte Referenzen - Es können in Summe maximal zwei Referenzen benannt werden. Es werden dabei ausschließlich Referenzprojekte berücksichtigt, deren Projektabschluss (LPH 8 muss vollständig erbracht sein) zwischen 01.06.2021 bis heute (hier: Submissionstermin Teilnahmewettbewerb) war.

----- a) Referenz 1- Verpflichtend zur Erfüllung von Mindestanforderungen (Mindestanforderungen dabei in Summe für Referenz 1+2): Die Auftraggeberin fordert im Rahmen der Unternehmensreferenzen zwei Projektreferenzen über vergleichbare Projektsteuerungs- und Projektleitungs-Projekte gemäß AHO, bei denen die folgenden Anforderungen nach-gewiesen werden können: - Bei mindestens einer Referenz müssen die Leistungen der Projektsteuerung für die Projektstufen 3 - 5 sowie Leistungen der Projektleitung gemäß AHO, Heft 9, §3 Abs. 2 durch den Bewerber vollständig erbracht worden sein. - Bei mindestens einer Referenz muss es sich um ein Projekt des sozialen Wohnungsbaus mit Kosten der KG 300+400 (Summe) in Höhe von mindestens 1,5 Mio. EUR netto gehandelt haben. - Bei mindestens einer Referenz sind Erfahrungen mit Zuschüssen von Bund oder Land nachzuweisen. ---- Bei Bewerbergemeinschaften müssen diese Kriterien der Mindestanforderung gemeinschaftlich durch die Bewerbergemeinschaft (d.h. nicht durch jedes einzelne Mitglied dieser) erbracht sein. ----- b) (Optionale zusätzliche) Referenz 2 - Falls Mindestanforderungen nicht allein mit Referenz 1 nachgewiesen werden können: Es ist darüber hinaus möglich, eine weitere (zweite) Referenz zur Erreichung der unter a) genannten Mindestanforderungen anzugeben.

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

Weight (percentage, exact): 100,00

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

Name: Personelle Projektorganisation

Description: Der vorgesehene Projektleiter und das Projektteam sind vorzustellen: -

Vorstellung der Projektbeteiligten hinsichtlich Erfahrungen und Qualifikationen. Wo liegen ggf.

Kernkompetenzen? - Sitzt das Team an einem Ort? - Erläutern Sie Vertretungsregelungen. -

Wie werden der Wissensaustausch und die Kommunikation im Team sichergestellt

(Methoden, Tools, etc.)? - Erläutern Sie die vorgesehenen Mitarbeiterkapazitäten: Wie soll der

Personaleinsatz des Projektteams aussehen? (Organigramm, Zuständigkeiten, etc.) - Welche

Projekte werden durch die Mitglieder des Projektteams während des Projekts parallel

bearbeitet?

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

Award criterion number: 25

Criterion:

Type: Quality

Name: Vorstellung der Projektabwicklung/ Darlegung der Herangehensweise an die Planaufgabe

Description: Die vorgesehene Projektabwicklung ist anhand von mindestens einer vergangenen, möglichst vergleichbaren Projektreferenz aufzuzeigen: - Welche Parallelen (z.B. Planungsinhalte, Schwierigkeitsgrad, Strukturen, etc.) bestehen zum anstehenden Projekt? Wie wurde damit umgegangen? - Welche Erfahrungen wurden aus dem/den Referenzprojekt /en gewonnen; gibt es neue Erkenntnisse für zukünftige Projekte? (Hinweis: Eine Präsenz an mindestens 3 Tagen pro Woche in der wesentlichen Ausführungsphase bzw. an 4 Tagen während des Innenausbaus wird außerdem vorausgesetzt.)

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

Award criterion number: 30

Criterion:

Type: Quality

Name: Methoden zur Einhaltung der Kosten- und Terminmanagementtools

Description: - Welche Methoden und Managementwerkzeuge werden bei dem anstehenden Projekt zur Erreichung der Projektziele eingesetzt hinsichtlich - Der Einhaltung von Qualitätszielen? - Der Einhaltung von Kostenzielen? - Der Einhaltung von Terminzielen?

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

Award criterion number: 15

Criterion:

Type: Cost

Name: Honorarangebot

Description: Der Bieter mit dem wirtschaftlich günstigsten Angebot erhält 5 Punkte. Ein fiktiver Angebotspreis, der 1,5-mal so teuer ist, erhält 0 Punkte. Die Preise der übrigen Angebote werden im Verhältnis zu der Punktzahl des günstigsten Bieters linear prozentual schlechter bewertet. Es erfolgt eine kaufmännische Rundung auf zwei Dezimalstellen.

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

Award criterion number: 30

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Deadline for requesting additional information: 06/07/2026 23:59:59 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXVHYMAYT218AE94/documents>

Ad hoc communication channel:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXVHYMAYT218AE94>

5.1.12. Terms of procurement**Terms of the procedure:**

Estimated date of dispatch of the invitations to submit tenders: 06/08/2026

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXVHYMAYT218AE94>

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: 14/07/2026 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, some missing tenderer-related documents may be submitted later.

Additional information: Das Nachfordern von fehlenden Unterlagen entscheidet der Auftraggeber im Einzelfall gem. §56 VgV. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht (beispielsweise bei Ausschluss aufgrund nicht erreichter Mindestanforderungen). Im Falle von Nachforderungen durch den Auftraggeber: Werden Unterlagen nicht fristgemäß nachgereicht, vervollständigt oder korrigiert, wird der Teilnahmeantrag ausgeschlossen.

Terms of contract:

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

Conditions relating to the performance of the contract: Siehe Ausschluss- und Eignungskriterien im Teilnahmeantrag.

Electronic invoicing: Required

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

5.1.16. Further information, mediation and review

Mediation organisation: Vergabekammer Baden-Württemberg

Review organisation: Vergabekammer Baden-Württemberg

Information about review deadlines: Ein Nachprüfungsantrag ist nach § 160 Abs. 3 S. 1 GWB 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 10 Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Abs. 2 GWB bleibt unberührt; 2) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden; 3) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist 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

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Kubus360 GmbH

Organisation receiving requests to participate: Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Jürgen Kessing

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Bürgerstiftung Bietigheim-Bissingen, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Jürgen Kessing

Registration number: DE145003341

Postal address: Marktplatz 8
Town: Bietigheim-Bissingen
Postcode: 74321
Country subdivision (NUTS): Ludwigsburg (DE115)
Country: Germany
Contact point: Anette Hochmuth
Email: a.hochmuth@bietigheim-bissingen.de
Telephone: 0714274203
Buyer profile: <http://www.bietigheim-bissingen.de>

Roles of this organisation:

Buyer
Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-0002

Official name: Kubus360 GmbH
Registration number: DE193456590
Postal address: Vogelrainstraße 25
Town: Stuttgart
Postcode: 70199
Country subdivision (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)
Country: Germany
Contact point: Denise Steinhilber
Email: d.steinhilber@kubus360.de
Telephone: 071166481574
Internet address: <http://www.kubus360.de>

Roles of this organisation:

Organisation providing additional information about the procurement procedure

8.1. ORG-0003

Official name: Vergabekammer Baden-Württemberg
Registration number: DE81146997
Postal address: Schlossplatz 1-3
Town: Karlsruhe
Postcode: 76131
Country subdivision (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)
Country: Germany
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de
Telephone: 07219268730
Internet address: <https://rp.baden-wuerttemberg.de>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0004

Official name: Vergabekammer Baden-Württemberg
Registration number: DE81146997
Postal address: Schlossplatz 1-3
Town: Karlsruhe
Postcode: 76131
Country subdivision (NUTS): Karlsruhe, Stadtkreis (DE122)
Country: Germany
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de

Telephone: +497219268730

Internet address: <https://rp.baden-wuerttemberg.de>

Roles of this organisation:

Mediation organisation

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: ece2c86d-e392-490e-b083-3d2752ef4297 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 16/06/2026 17:00:11 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 419415-2026

OJ S issue number: 116/2026

Publication date: 18/06/2026