

Germany-Wiesbaden: Architectural, engineering and planning services**OJ S 175/2023 12/09/2023****Contract award notice****Services****Legal Basis:**

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Postal address: Konrad-Adenauer-Ring 11

Town: Wiesbaden

NUTS code: DE714 Wiesbaden, Kreisfreie Stadt

Postal code: 65187

Country: Germany

Contact person: WiBau GmbH

E-mail: vergabe@wibau-wiesbaden.de

Telephone: +49 6112623930

Fax: +49 61126239319

Internet address(es):Main address: www.wibau-wiesbaden.deAddress of the buyer profile: www.wibau-wiesbaden.de**I.4. Type of the contracting authority**

Regional or local authority

I.5. Main activity

General public services

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement**II.1.1. Title**

Sanierung der Walhalla, Wiesbaden; Vorgezogene Sicherungs- und Konservierungsmaßnahmen, Nutzungs- und Flächenkonzept in Varianten, Objektplanungsleistungen / LPH 1 - 9

Reference number: 2023-VgV-SEG-Walhalla-OBJ

II.1.2. Main CPV code

71240000 Architectural, engineering and planning services

II.1.3. Type of contract

Services

II.1.4. Short description

Sanierung der Walhalla, Wiesbaden; Vorgezogene Sicherungs- und Konservierungsmaßnahmen, Nutzungs- und Flächenkonzept in Varianten, Objektplanungsleistungen / LPH 1 - 9

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

II.1.7. Total value of the procurement

Value excluding VAT: 3 508 640,31 EUR

II.2. Description

II.2.3. Place of performance

NUTS code: DE714 Wiesbaden, Kreisfreie Stadt

Main site or place of performance: SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
Konrad-Adenauer-Ring 11 65187 Wiesbaden

II.2.4. Description of the procurement

Der Gebäudekomplex des im Jahr 1897 eröffneten Varieté-Theaters Walhalla befindet sich in zentraler Lage Wiesbadens auf einer Grundstücksfläche von rund 2.000 qm. Die Liegenschaft befand sich lange in privatem Besitz und wurde 2007 durch die städtische Gesellschaft WVV Wiesbaden Holding GmbH aufgekauft. Seit den 1990er Jahren sind weite Teile der Anlage ungenutzt, 2017 mussten die bis zuletzt von der Kulturinitiative Walhalla e. V. genutzten Flächen aus brandschutztechnischen Gründen geschlossen werden. Durch den langen Leerstand weist das denkmalgeschützte Gebäude mit einer Bestandsfläche von insgesamt rund 5.500 qm BGF einen erheblichen Sanierungsrückstau auf. Aufgrund der kulturellen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung der Walhalla hat sich die Landeshauptstadt Wiesbaden für eine nachhaltige Sanierung und anschließende kulturelle Nutzung des Gebäudeensembles ausgesprochen. Es wurde eine Konzeptstudie erarbeitet und Gesamtkosten für die Sanierung, einen Teilabriss und Neubau ermittelt, diese belaufen sich auf rd. 50 Mio. Euro. Die (städtebauliche) Konzeptstudie beinhaltet noch kein konkretes Nutzungskonzept. Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Juli 2022 wurden Planungsmittel für die Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Planung freigegeben, die SEG wurde mit der Planung und Steuerung der Gesamtmaßnahme zunächst für die Leistungsphasen 1-4 auf Basis der vorgelegten Konzeptstudie beauftragt. In einem ersten Schritt soll unter Beteiligung einer eigens eingerichteten Steuerungsgruppe das konkrete Raum- und Nutzungskonzept in enger Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden und in Varianten erarbeitet werden. Auf Basis einer dieser Varianten soll im Anschluss die Objektplanung für die Leistungsphasen 1-9 nach HOAI für die Sanierung, ggf. (Teil-) Abriss und Neubau erarbeitet werden. Parallel zur Planung müssen dringend erforderliche vorgezogene Konservierungs- und Baumaßnahmen geprüft und durchgeführt werden.

AUFGABENBESCHREIBUNG Baustein 1: Vorgezogene Sicherungs- und Konservierungsmaßnahmen **Baustein 2:** Nutzungs- und Flächenkonzept in Varianten **Baustein 3:** Objektplanung für die Sanierung und ggf. Teilabriss und Anbau Walhalla Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen und Studien mit den städtebaulichen, baulichen, denkmalpflegerischen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen ist eine Sanierungsplanung zur Revitalisierung der Kulturstätte Walhalla zu erarbeiten. Die Aufgabenstellung für die Objektplanung umfasst im Einzelnen die im Folgenden beschriebenen drei Leistungsbausteine. Es erfolgt zunächst der Abruf der Bausteine 1.1 und 2. **Baustein 1:** Vorgezogene Sicherungs- und Konservierungsmaßnahmen Um den weiteren Verfall der Bausubstanz zu verhindern, soll parallel zur Erarbeitung des Nutzungskonzeptes (Baustein 2) geprüft werden, welche Bauteile wie erhalten und welche baulichen Sicherungs- und Restaurierungsmaßnahmen vorgezogen durchgeführt werden können (Baustein 1.1). Diese Maßnahmen sind überwiegend im Bereich des Kernbaus der Walhalla (Decke Saal, Dach, Keller, etc.) zu identifizieren, der in seiner Gestaltung nicht verändert werden darf. Die

Festlegung und spätere Planung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden, den noch zu beauftragenden Ing.-Büros für weitere Gutachten, einer restauratorischen Fachbauleitung sowie der Eigentümerin und der AG sowie ggf. weiteren zu beteiligenden Stellen. Auftragsgegenstand für den Baustein 1 sind: 1.1 - die Identifizierung und Prüfung auf Machbarkeit der erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen mit prognostizierten Baukosten (KG 300) in Höhe von rd. 3,0 Mio. Euro netto. 1.2 - die an die Identifizierung und Prüfung auf Machbarkeit anschließende Planung und Durchführung dieser vorgezogenen Maßnahmen. Auftragsgegenstand für die Planung und Durchführung der Maßnahmen sind die Grundleistungen der Leistungsphasen 1-9 gemäß §33 ff. HOAI 2021 nebst Anlage 10. Kalkulationsgrundlage für das Angebot sind prognostizierte Baukosten der KG 300 in Höhe von rd. 3 Mio. Euro netto. Die zugehörigen Fachplanerleistungen sind nicht Gegenstand dieses VgV-Verfahrens. Die Grundleistungen werden auf der Grundlage der HOAI 2021 vergütet. Eine Unterschreitung der Mindestsätze bzw. Überschreitung der Höchstsätze ist zulässig. Diese sind durch prozentuale Angabe vorzunehmen und bei Bedarf im Anschreiben zu erläutern. Baustein 2: Nutzungs- und Flächenkonzept in Varianten Für die Revitalisierung der Walhalla liegt kein konkretes Raum- und Nutzungskonzept vor. Dieses soll unter Berücksichtigung des Interesses der späteren Nutzerinnen und Nutzer sowie der Eigentümerin mit der vom Magistrat eingesetzten Steuerungsgruppe im Dialog erarbeitet werden. In Abhängigkeit von konkreten Nutzungs- und Flächenbedarfen sind vom Objektplanungsbüro im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung Flächenkonzepte in Varianten zu erarbeiten. Für jede der Varianten soll, zwecks wirtschaftlicher Vergleichbarkeit, eine grobe Kostenschätzung erarbeitet werden. Die Vergütung für das Nutzungs- und Flächenkonzept erfolgt pauschal. Baustein 3: Objektplanung für die Sanierung und ggf. Teilabriss und Anbau Walhalla Auf Basis des in Baustein 2 erarbeiteten Nutzungs- und Flächenkonzeptes ist die Objektplanung für die Sanierung mit ggf. Teilabriss und Anbau zu erarbeiten. Eine ggf. erforderliche Abrissplanung ist nicht Gegenstand der Ausschreibung. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden, der noch zu beauftragenden restauratorischen Fachbauleitung sowie der Eigentümerin und der AG sowie ggf. weiteren zu beteiligenden Stellen. Auftragsgegenstand für die Planung und Durchführung der Maßnahmen sind die Grundleistungen der Leistungsphasen 1-9 gemäß §33 ff. HOAI 2021 nebst Anlage 10, sowie Besondere Leistungen gemäß Teilleistungstabelle des AG (Anlage). Kalkulationsgrundlage für das Angebot sind prognostizierte Baukosten der KG 300-400 in Höhe von rd. 17 Mio. Euro netto. Die zugehörigen Fachplanerleistungen sind nicht Gegenstand dieses VgV-Verfahrens. Die Grundleistungen werden auf der Grundlage der HOAI 2021 vergütet. Eine Unterschreitung der Mindestsätze bzw. Überschreitung der Höchstsätze ist zulässig. Diese sind durch prozentuale Angabe vorzunehmen und bei Bedarf im Anschreiben zu erläutern. Die Besonderen Leistungen werden auf Grundlage des von Ihnen abgegebenen Angebotes pauschal vergütet. Es ist geplant, die Ausführungsarbeiten nach einzelnen Gewerken zu vergeben. Zeitplanung Mit der Erarbeitung des Raum- und Nutzungskonzeptes in Varianten (Baustein 2) und der Identifizierung der vorgezogenen Sicherungsmaßnahmen (Baustein 1.1) soll umgehend nach Beauftragung begonnen werden. Die Vorentwurfsplanung (Baustein 3) für die Sanierung der Walhalla soll nach Festlegung auf eine der Varianten für das Flächen- und Nutzungskonzept nach Bearbeitung des Bausteins 2 erarbeitet werden (ca. 4 Monate nach Beauftragung). Sollte die Variante wesentlich von der derzeit vorliegenden Konzeptstudie abweichen, ist diese spätestens im Zuge der Erarbeitung der Leistungsphase 2 den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen. Nach Abschluss der Leistungsphase 3 soll auf Grundlage der Entwurfsplanung und Kostenberechnung seitens des Revisionsamtes eine Plausibilitätsprüfung erfolgen. Mit Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung ist ebenfalls nach Abschluss der Leistungsphase 3 eine baufachliche Prüfung durchzuführen. Mit den Ergebnissen dieser

Prüfungen wird den städtischen Gremien die Ausführungsvorlage zur Realisierung der Maßnahme vorgelegt. Parallel zur Beschlussfassung soll die Genehmigungsplanung erarbeitet werden. Baubeginn ist für die zweite Jahreshälfte 2025 terminiert, die Fertigstellung soll bis Ende des Jahres 2027 erfolgen.

II.2.5. Award criteria

Quality criterion - Name: Konzeption / Herangehensweise / Weighting: 40,00

Quality criterion - Name: Bürostruktur / Weighting: 20,00

Quality criterion - Name: Akzeptanz des Vertrages / Weighting: 10,00

Cost criterion - Name: Honorar (nach Maßgabe §76 Abs. 1 Satz 2 VgV) / Weighting: 30,00

II.2.11. Information about options

Options: yes

Description of options:

Es erfolgt ein stufenweiser Leistungsabruf in (Teil-) Bausteinen und Leistungsphasen (Optionen), vorbehaltlich der Gremienbeschlüsse zur weiteren Umsetzung des Projektes sowie der Entscheidung der AG im weiteren Projektverlauf: Stufenweiser Leistungsabruf: (Teil-) Baustein 1.1, (Teil-) Baustein 1.2, Baustein 2, Baustein 3 Stufenweiser Leistungsabruf: Unterteilung des (Teil-) Bausteins 1.2 in die Leistungsphasen gemäß HOAI. Stufenweiser Leistungsabruf: Unterteilung des Bausteins 3 in die Leistungsphasen gemäß HOAI. Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf den Abruf von einzelnen und / oder sämtlichen (Teil-) Bausteinen und Leistungsphasen und kann aus einem Nichtabruf auch keine weitergehenden Ansprüche (z. B. auf Schadensersatz oder Honorarerhöhung) herleiten.

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds:
no

II.2.14. Additional information

Section IV: Procedure

IV.1. Description

IV.1.1. Type of procedure

Competitive procedure with negotiation

IV.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

IV.2. Administrative information

IV.2.1. Previous publication concerning this procedure

Notice number in the OJ S: [2023/S 020-052479](#)

IV.2.8. Information about termination of dynamic purchasing system

IV.2.9. Information about termination of call for competition in the form of a prior information notice

Section V: Award of contract

Contract No: 1**Title:**

Sanierung der Walhalla, Wiesbaden; Vorgezogene Sicherungs- und Konservierungsmaßnahmen, Nutzungs- und Flächenkonzept in Varianten, Objektplanungsleistungen / LPH 1 - 9

A contract/lot is awarded: yes

V.2. Award of contract**V.2.1. Date of conclusion of the contract**

11/08/2023

V.2.2. Information about tenders

Number of tenders received: 4

Number of tenders received from SMEs: 4

Number of tenders received from tenderers from other EU Member States: 0

Number of tenders received from tenderers from non-EU Member States: 0

Number of tenders received by electronic means: 4

The contract has been awarded to a group of economic operators: no

V.2.3. Name and address of the contractor

Official name: Waechter + Waechter Architekten BDA

Postal address: Hindenburgstraße 11

Town: Darmstadt

NUTS code: DE71 Darmstadt

Postal code: 64295

Country: Germany

E-mail: ursulavoss@waechter-architekten.de

Telephone: +49 61514295020

Fax: +49 615142950299

The contractor is an SME: yes

V.2.4. Information on value of the contract/lot

Total value of the contract/lot: 3 508 640,31 EUR

V.2.5. Information about subcontracting

The contract is likely to be subcontracted

Section VI: Complementary information

VI.3. Additional information**VI.4. Procedures for review****VI.4.1. Review body**

Official name: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Postal address: Dienstgebäude: Hilpertstraße 31; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

Town: Darmstadt

Postal code: 64283

Country: Germany

E-mail: vergabekammer@rpda.hessen.de

Telephone: +49 6151126603

Fax: +49 6151125816

VI.4.2. Body responsible for mediation procedures

Official name: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Postal address: Dienstgebäude: Hilpertstraße 31; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

Town: Darmstadt

Postal code: 64283

Country: Germany

Telephone: +49 6151126603

Fax: +49 6151125816

VI.4.4. Service from which information about the review procedure may be obtained

Official name: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt

Postal address: Dienstgebäude: Hilpertstraße 31; Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2

Town: Darmstadt

Postal code: 64283

Country: Germany

Telephone: +49 6151126603

Fax: +49 6151125816

VI.5. Date of dispatch of this notice

07/09/2023