

553166-2026 - Competition

Germany – Architectural, construction, engineering and inspection services –
Objektüberwachung TGA
OJ S 152/2026 10/08/2026
Contract or concession notice – standard regime
Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Stadt Köln, Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Email: Submissionsdienst-Vergabe@stadt-koeln.de

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Objektüberwachung TGA

Description: Gegenstand des Auftrags sind die Fachplanungs- und Überwachungsleistungen im Leistungsbild Technische Gebäudeausrüstung (TGA) gemäß Anlage 15 zu § 55 Abs. 3, § 56 Abs. 3 HOAI der Leistungsphasen 5 (Teilleistungen) und 8.

Procedure identifier: 4cddb6d7-56b1-43e6-94d1-f65984938d94

Internal identifier: 2026-0094-267-1

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

The procedure is accelerated: yes

Justification for the accelerated procedure: Der Auftraggeber macht von der Möglichkeit des § 17 Absatz 3 VgV zur Durchführung eines beschleunigten Verhandlungsverfahrens mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb gebrauch. Die Frist zur Meldung im Teilnahmewettbewerb muss wegen hinreichend begründeter Dringlichkeit auf eine Frist von 15 Kalendertagen verkürzt werden. Es liegen objektiv nachvollziehbare Gründe vor, die die Verkürzung der Angebotsfrist notwendig machen

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

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

Additional classification (cpv): 71300000 Engineering services, 71315000 Building services

2.1.2. Place of performance

Town: Köln

Postcode: 50667

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

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: Die Angebotsöffnung ist nicht öffentlich. Im Bereich "Information über die öffentliche Öffnung, Datum der Angebotsöffnung (BT-132)" muss aufgrund einer Vorgabe

der Europäischen Union ein Datum eingetragen werden. Es dient ausschließlich als Information über den Angebotsöffnungstermin.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

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

Corruption:

Participation in a criminal organisation:

Agreements with other economic operators aimed at distorting competition:

Breaching of obligations in the fields of environmental law:

Money laundering or terrorist financing:

Fraud:

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

Insolvency:

Breaching of obligations in the fields of labour law:

Assets being administered by liquidator:

Misrepresentation, withheld information, unable to provide required documents or obtained confidential information of this procedure:

Conflict of interest due to its participation in the procurement procedure:

Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure:

Grave professional misconduct:

Early termination, damages, or other comparable sanctions:

Breaching of obligations in the fields of social law:

Breaching obligation relating to payment of social security contributions:

Business activities are suspended:

Breaching obligation relating to payment of taxes:

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities:

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Objektüberwachung TGA

Description: Gegenstand des Projekts sind die erforderlichen Maßnahmen für die Generalinstandsetzung des Hauptgebäudes sowie verschiedene Leistungen im Übergangsbereich zwischen dem neuen Erweiterungsbau und dem Hauptgebäude. Sämtliche Leistungen erfordern eine enge Abstimmung mit den im Übrigen am Gesamtprojekt (Generalinstandsetzung und Erweiterung) Beteiligten, insbesondere mit der Objektüberwachung für das Bestandsgebäude und dem für die Erweiterung eingesetzten Generalplaner, der Projektsteuerung und der Projektleitung. Die geschätzten anrechenbaren Kosten der Kostengruppe 400 gemäß DIN 276 belaufen sich nach derzeitigem Planungsstand auf circa 8.299.195,80 Euro netto. Die anzubietenden Leistungen umfassen Fachplanungsleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) gemäß § 55 HOAI 2023 in Ergänzung der Anlage 15 für die Leistungsphasen LPH 5 (Teilleistungen) und LPH 8. Grundlage hierfür sind Bestandsunterlagen, Maßnahmenbeschreibungen in Form von Maßnahmenkatalogen, darauf aufbauende Planungsunterlagen sowie die Ausschreibungen beziehungsweise bereits erfolgte Beauftragungen der ausführenden Gewerke. Des Weiteren

liegen erläuternde Dokumente vor, wie beispielsweise farblich codierte Übersichtspläne, die die jeweiligen Maßnahmen in den Grundrissen darstellen. Zusätzlich steht ein BIMModell des Bestandsgebäudes zur Verfügung. In der zur Verfügung gestellten Übersicht sind sämtliche Einzelmaßnahmen gemäß vorliegenden Maßnahmenkatalogen aufgeführt. Die anzubietenden Leistungen beschränken sich dabei auf die mit "TGA-Planung" gekennzeichneten Einzelmaßnahmen. Des Weiteren wird nach Auftragserteilung ein digitaler Gebäudescan zur Verfügung gestellt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Vergabeunterlagen.
Internal identifier: LOT-0000

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

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

Additional classification (cpv): 71300000 Engineering services, 71315000 Building services

5.1.2. Place of performance

Town: Köln

Postcode: 50667

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

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/11/2026

Duration end date: 28/02/2028

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: Not required

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

Additional information: Den veröffentlichten Dokumenten ist das Dokument

"Eigenerklärung_RUS-Sanktionen_Art_5k" zu entnehmen. Diese Eigenerklärung ist zwingend sowie vollständig ausgefüllt und unterschrieben mit dem Teilhmeantrag oder dem Angebot einzureichen. Fragen der Bewerber sind unverzüglich, spätestens bis zum 18.08.2026 einzureichen. Spätere Fragen sind zwar nicht ausgeschlossen, Bieter haben jedoch keinen Anspruch darauf, dass solche Fragen noch vor Ablauf der Frist zur Einreichung der Angebote beantwortet werden. -----

Zuständigkeit Vergabekammer Nordrhein-Westfalen ab 01.01.2027 für Neueingänge aus allen Regierungsbezirken in Nordrhein-Westfalen Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer

Nordrhein-Westfalen Identifikationsnummer: 05515-03004-07 Internet-Adresse: <https://www.bezreg-muenster.de/themen/wirtschaft-kultur-und-kommunales/vergabekammer-westfalen>

Postanschrift: Albrecht-Thaer-Straße 9 Postleitzahl: 48147 Ort: Münster NUTS-3-Code:

DEA33 Land: Deutschland E-Mail: vergabekammer@brms.nrw.de Telefon: 0251-4114895

Fax: 0251 - 411 2165

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Unterlage vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied): Angabe von mindestens zwei Referenzen der letzten fünf Jahre, die mit dem Projekt und den zu vergebenden Leistungen vergleichbar sind, unter Angabe des genauen Auftrags, der Auftragssumme, des Auftraggebers, der Leistungsart und der Leistungszeiträume sowie einer Erläuterung, warum die Referenzen aus Sicht des Bewerbers mit diesem Projekt und den hier abgefragten Leistungen (Beschreibung der Beschaffung) vergleichbar sind (zur Prüfung des Projektverständnisses). Vergleichbar sind Leistungen dann, wenn sie Bauüberwachungsleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung zu den Anlagengruppen 1 bis 8 nach HOAI zu einem Bauprojekt im Bestand mit vergleichbarem Volumen und vergleichbaren Bedingungen (Art des Gebäudes) mit mehreren ausführenden Unternehmen zum Gegenstand hatten. Gewertet werden darüber hinaus nur Referenzen, bei denen die Leistungsphase 8 vom Bewerber betreut wurde. Mindestens eine der mit dem Teilnahmeantrag vorzulegenden Referenzen muss neben der Leistungsphase 8 auch die zumindest die teilweise Erbringung der Leistungsphase 5, und zwar das "Prüfen und Anerkennen der Montage- und Werkstattpläne der ausführenden Unternehmen auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung" zum Gegenstand gehabt haben. Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen Gewichtung (Prozentanteil, genau): 90
The criteria will be used to select the candidates to be invited for the second stage of the procedure

Criterion: Professional risk indemnity insurance

Description of selection criterion: Mit dem Teilnahmeantrag soll möglichst folgende Unterlage vorgelegt werden (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied): Bestätigung, dass der Bewerber eine Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen: für Personenschäden je Schadensfall 3.000.000,00 Euro; für Vermögensschäden je Schadensfall 1.500.000,00 Euro; für sonstige Schäden je Schadensfall 1.500.000,00 Euro, unterhält oder im Falle der Auftragserteilung abschließen wird.

Criterion: General yearly turnover

Description of selection criterion: Mit dem Teilnahmeantrag soll möglichst folgende Unterlage vorgelegt werden (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied): Angabe der Gesamtumsätze der letzten bis zu drei abgeschlossenen Geschäftsjahre sowie die Angabe der Umsätze der letzten bis zu drei abgeschlossenen Geschäftsjahre mit Leistungen, die mit dem vorliegenden Auftragsgegenstand vergleichbar sind. Umsätze aus Vorbeschäftigungen werden ebenfalls berücksichtigt. In diesem Fall ist nachvollziehbar darzulegen, warum die Umsätze zuordenbar sind. Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen Gewichtung (Prozentanteil, genau): 10

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

Criterion: Enrolment in a trade register

Description of selection criterion: Mit dem Teilnahmeantrag soll möglichst folgende Unterlage vorgelegt werden (bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied): Formlose

Eigenerklärung, aus der hervorgeht, dass er Bewerber in das einschlägige Berufsregister (Handelsregister oder Handwerksrolle) oder ein vergleichbares Register (Standeskammern et cetera) des Herkunftslandes eingetragen ist.

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: 5

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: Qualität

Description: Erfahrungen der verantwortlichen Bauleitung

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

Award criterion number: 40

Criterion:

Type: Quality

Name: Qualität

Description: Konzept zur Auftragsdurchführung (Darstellung der Methoden zur Einhaltung /Steuerung von Kosten, Terminen und Qualitäten: 15%; Darstellung der Methoden zur Koordination der TGA-Gewerke, insbesondere in Bezug auf Schnittstellen: 15%)

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

Award criterion number: 30

Criterion:

Type: Price

Name: Preis

Description: Preis

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

Award criterion number: 30

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Address of the procurement documents: https://vergabepattform.stadt-koeln.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-19fd2697d29-6ddf8289070c3604&

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Allowed

Address for submission: <https://vergabepattform.stadt-koeln.de/NetServer/ParticipationControllerServlet>

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: 25/08/2026 14:00:00 (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: Nach Ermessen des Auftraggebers können alle fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

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: Die Vergabe des Auftrages richtet sich unter anderem nach dem Gesetz über die Sicherung von Tariftreue und Mindestlohn bei der Vergabe öffentlicher Aufträge (Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen TVgG NRW) vom 21.03.2018 (TVgG). Hiernach müssen beauftragte Unternehmen sowie deren Nachunternehmerinnen beziehungsweise Nachunternehmer die nach dem TVgG festgelegten Mindestentgelte beziehungsweise Tariflöhne zahlen und Mindestarbeitsbedingungen gewähren (§ 2 TVgG). Die Stadt Köln ist als öffentliche Auftraggeberin berechtigt, Kontrollen durchzuführen, um die Einhaltung dieser Pflichten zu überprüfen. Weitere Ausführungsbedingungen sind den Vergabeunterlagen zu entnehmen.

Electronic invoicing: Allowed

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

Review organisation: Vergabekammer Westfalen bei der Bezirksregierung Münster

Information about review deadlines: Das Verfahren für Verstöße gegen diese Vergabe richtet sich nach den Vorschriften der §§ 160 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Zur Wahrung der Fristen wird auf die §§ 160 ff. GWB verwiesen. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass der Nachprüfungsantrag gemäß § 160 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 GWB spätestens 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, zu stellen ist. Vergabeverstöße sind nach § 160 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 GWB vor Einreichen des Nachprüfungsantrags innerhalb von 10 Kalendertagen nachdem der Bieter den Verstoß erkannt hat, beim Auftraggeber zu rügen. Vergabeverstöße, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind gemäß § 160 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der Teilnahmefrist bei den Auftraggebern zu rügen.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Stadt Köln, Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Organisation receiving requests to participate: Stadt Köln, Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

8. Organisations

8.1. ORG-7001

Official name: Stadt Köln, Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Registration number: 07999

Postal address: Stadthaus Deutz - Ostgebäude, Willy-Brandt-Platz 3

Town: Köln

Postcode: 50679

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

Country: Germany

Email: Submissionsdienst-Vergabe@stadt-koeln.de

Telephone: +49 22122124789

Fax: +49 22122123011

Internet address: <https://www.stadt-koeln.de>

Buyer profile: <https://www.stadt-koeln.de>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-7004

Official name: Vergabekammer Westfalen bei der Bezirksregierung Münster

Registration number: 05515-03004-07

Postal address: Albrecht-Thaer-Straße 9

Town: Münster

Postcode: 48147

Country subdivision (NUTS): Münster, Kreisfreie Stadt (DEA33)

Country: Germany

Email: vergabekammer@brms.nrw.de

Telephone: +492514114895

Fax: +492514112165

Internet address: www.brms.nrw.de/themen/wirtschaft-kultur-undkommunales/vergabekammer-westfalen

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-7005

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: 37172237-ab7f-4ca1-97ca-dd0e7716c5f7 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 07/08/2026 12:52:48 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 553166-2026

OJ S issue number: 152/2026

Publication date: 10/08/2026