

580408-2026 - Competition

Germany – Construction work – Planungs- und Bauleistungen für das Gesundheitsamt mit Fahrradgarage in Düsseldorf (Hochbau)

OJ S 161/2026 21/08/2026

Contract or concession notice – standard regime

Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH

Email: kleist@ipm.nrw

Legal type of the buyer: Public undertaking, controlled by a regional authority

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Planungs- und Bauleistungen für das Gesundheitsamt mit Fahrradgarage in Düsseldorf (Hochbau)

Description: Die Immobilien Projektmanagement Düsseldorf GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Düsseldorf (LHD). Die IPM führt im Auftrag der LHD verschiedene Bauaufträge aus. Sie beabsichtigt, im Auftrag der LHD in Düsseldorf-Stadtmitte zwischen Konrad-Adenauer-Platz, Harkortstraße und Graf-Adolf-Straße einen Neubau für das Gesundheitsamt in Düsseldorf errichten zu lassen. Gegenstand des Gesamtvorhabens ist der Neubau eines modernen, publikumsorientierten und zugleich intern leistungsfähigen Gesundheitsamtes bzw. Zentrums für öffentliche Gesundheit. Das Gebäude soll unterschiedliche Nutzungen des öffentlichen Gesundheitsdienstes aufnehmen und eine zeitgemäße, barrierefreie, nachhaltige und funktional flexible Arbeits- und Serviceumgebung schaffen. Ergänzend wird eine Fahrradgarage mit eigenständiger Nutzungs- und Betriebslogik in das Gebäude integriert. Die Fahrradgarage soll insbesondere der Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur im Bahnhofsumfeld dienen und eine leistungsfähige, gut erreichbare und nutzerfreundliche Abstellmöglichkeit für ca. 1.900 Fahrräder schaffen. Der Rückbau des bestehenden Hansahauses ist eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung des Neubaus, wird jedoch als vorgelagerte Maßnahme separat ausgeführt und ist nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens. Der Auftraggeber erwägt, das Projekt im Rahmen einer Partnerschaftlichen Projektabwicklung (Partnering-Verfahren) umzusetzen. Zentraler Baustein des Partnering-Modells ist die Einbindung des ausführenden Generalunternehmers in die frühe Planungsphase der LP 3 HOAI, um Planungs- und Kostensicherheit frühzeitig zu gewährleisten. Der Generalplaner wurde durch ein vorgeschaltetes Architekturwettbewerbsverfahren bereits ermittelt und beauftragt. Während der laufenden LP 3 HOAI soll der Auftragnehmer in den Planungsprozess eingebunden werden und die Planungen aus Bauausführungssicht optimieren. Nach derzeitigem Stand ist eine zweistufige Vertragsstruktur vorgesehen: Mit Zuschlagserteilung wird der Generalunternehmer zunächst mit Mitwirkungs- und Beratungsleistungen während der laufenden Erarbeitung der LP 3 HOAI beauftragt (Preconstruction-Phase). In der Preconstruction-Phase wirkt der Generalunternehmer insbesondere an der Erarbeitung und Optimierung der Entwurfsplanung mit und berät zur Terminplanung, Bauleistungen und Wirtschaftlichkeit. Mit Abschluss der

Preconstruction-Phase übernimmt der Generalunternehmer die vollständige Planungsverantwortung. Die Vergütung für die LP 3 erfolgt voraussichtlich auf der Basis eines Stundenkontingents. Die weiteren Planungs- und Bauleistungen zur schlüsselfertigen Errichtung des Gesundheitsamtes ruft die IPM optional nach Abschluss der Preconstruction-Phase ab. Die Beauftragung der weiteren Planungs- und Bauleistungen steht unter dem Vorbehalt eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung mit den Leistungen der zweiten Stufe besteht nicht. Der Auftraggeber verfolgt das Ziel, die Erfahrungen und Kenntnisse des Auftragnehmers insbesondere in Bezug auf Planungsoptimierungen, Bauabläufe und -prozesse, Baustellenabwicklung und -logistik sowie Kosten- und Terminoptimierungen bereits in einer frühen Phase des Projektes wirksam einzusetzen. Erfahrungen und Kenntnisse aus den Bereichen der Planung und Ausführung sollen in einer solchen Art und Weise ausgetauscht werden, dass der Transfer zwischen Planung und Bauausführung reibungslos umgesetzt werden kann. Schnittstellen sollen frühzeitig identifiziert und festgelegt werden, um Konflikte zwischen Planung und Ausführung zu vermeiden und um den Fokus auf die Optimierung der Leistungserbringung richten zu können. Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen dabei zusammen mit dem Generalplaner und den übrigen Fachplanern und Beratern unter gegenseitiger Berücksichtigung der Erfahrungen und Kenntnisse der weiteren Projektbeteiligten im Sinne des Grundsatzes "best for project". Eine effiziente und zielorientierte Zusammenarbeit aller Projektpartner zum bestmöglichen Erreichen der Projektziele setzt dabei voraus, dass die Partner zu einem hohen Maß an Kooperation und Kollaboration bereit sind. In Kombination mit vorgenannter partnerschaftlicher Projektabwicklungsform beabsichtigt der Auftraggeber zudem, kollaborative Arbeitsmethoden (Lean Construction sowie Building Information Modelling (BIM)) einzusetzen. Möglicher Ablauf des Partnering-Verfahrens siehe Anlage 1.

Procedure identifier: 77618279-65ad-42d7-93e2-e4d5dcc91b57

Internal identifier: 20260817 IPM - GA - GU: Gesundheitsamt Düsseldorf TNW

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: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Additional classification (cpv): 45210000 Building construction work, 71240000 Architectural, engineering and planning services, 71300000 Engineering services, 71221000 Architectural services for buildings, 45215100 Construction work for buildings relating to health, 45213312 Car park building construction work, 45216110 Construction work for buildings relating to law and order

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

Country: Germany

2.1.4. General information

Additional information: #Bekanntmachungs-ID: CXP4Y2RM7B6# Das gesamte Verfahren steht unter Haushaltsvorbehalt. Die IPM behält sich vor, den Wettbewerb sowie das anschließende Verhandlungsverfahren ganz oder teilweise einzustellen, soweit sie ihrerseits nicht weiter von der LHD beauftragt wird. Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern: Der Auftraggeber wird zur Auswahl der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften in drei Stufen vorgehen: 1) Formelle Prüfung des

Teilnahmeantrages, 2) Überprüfung der Eignung des Bewerbers bzw. der Bewerbungsgemeinschaft anhand der in der Bekanntmachung genannten Eignungsanforderungen, 3) Auswahl der Bewerber, die die Eignungskriterien am besten erfüllen: Der Auftraggeber wird zur Abgabe eines Angebotes die Bewerber bzw. Bewerbungsgemeinschaften auffordern, die die Eignungsanforderungen am besten erfüllen (Ranking). Er behält sich vor, nur die drei besten Bewerber aufzufordern, auch wenn mehr Bewerber die Eignungsanforderungen erfüllen. Bei der Ermittlung des Rankings wird der Auftraggeber insbesondere die von den Bewerbern genannten Referenzen und deren Vergleichbarkeit mit dem vorliegenden Beschaffungsvorhaben sowie die praktischen Erfahrungen der Bewerber mit Projekten der partnerschaftlichen Projektabwicklung berücksichtigen. Die Bewertung erfolgt in einem relativen Vergleich der Bewerber miteinander. Dabei gilt: Je mehr und besser mit dem Auftragsgegenstand vergleichbare Referenzen und je belastbarer und aussagekräftiger insbesondere die praktischen Erfahrungen mit partnerschaftlicher Projektabwicklung sind, desto mehr Punkte erhält der Bewerber. Maßgeblich sind die unter Ziffer 5.1.9 genannten Angaben und Nachweise. Die Bewertung erfolgt in einem relativen Vergleich der Bewerber miteinander. Hierbei handelt es sich um Auswahl-, nicht um Zuschlagskriterien.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

vob-a-eu -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Participation in a criminal organisation: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Money laundering or terrorist financing: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Fraud: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Corruption: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Child labour and including other forms of trafficking in human beings: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Breaching obligation relating to payment of taxes: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Breaching obligation relating to payment of social security contributions: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Breaching of obligations in the fields of environmental law: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Breaching of obligations in the fields of social law: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Breaching of obligations in the fields of labour law: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Insolvency: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Assets being administered by liquidator: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Business activities are suspended: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Analogous situation like bankruptcy, insolvency or arrangement with creditors under national law: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Grave professional misconduct: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Agreements with other economic operators aimed at distorting competition: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Conflict of interest due to its participation in the procurement procedure: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Early termination, damages, or other comparable sanctions: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

Misrepresentation, withheld information, unable to provide required documents or obtained confidential information of this procedure: Zwingende bzw. fakultative Ausschlussgründe nach §§ 123 bis 126 GWB

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Planungs- und Bauleistungen für das Gesundheitsamt mit Fahrradgarage in Düsseldorf (Hochbau)

Description: Der Auftraggeber beabsichtigt, Planungs- und Bauleistungen für den Neubau des Gesundheitsamts mit Fahrradgarage zu vergeben. Der Leistungsumfang umfasst insbesondere, jedoch nicht abschließend, Bau-, Liefer-, Montage-, Planungs- und Koordinationsleistungen für das gesamte Gebäude. Art, Umfang und Ausgestaltung der Leistungen werden im weiteren Vergabeverfahren näher konkretisiert.

Internal identifier: 20260817 IPM - GA - GU: Gesundheitsamt Düsseldorf TNW

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Additional classification (cpv): 45210000 Building construction work, 71240000 Architectural, engineering and planning services, 71300000 Engineering services, 71221000 Architectural services for buildings, 45215100 Construction work for buildings relating to health, 45213312 Car park building construction work, 45216110 Construction work for buildings relating to law and order

Options:

Description of the options: Die weiteren Planungs- und Bauleistungen werden nur optional nach Abschluss der LP 3 HOAI und Vorliegen eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf abgerufen. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung mit den Leistungen der zweiten Stufe besteht nicht.

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

Country: Germany

5.1.3. Estimated duration

Start date: 23/11/2026

Duration end date: 08/08/2030

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

Additional information: 1. Bewerber werden gebeten, Rückfragen zum Teilnahmeantrag ausschließlich über die in Ziffer 5.1.11. genannte Website einzureichen. Der Auftraggeber wird alle Fragen und Antworten auf der in Ziffer 5.1.11. genannten Website anonymisiert zur Verfügung stellen. Bewerbungen für Teilleistungen sind nicht möglich. Fragen können bis sieben Kalendertage vor Ablauf der Teilnahmefrist gestellt werden. 2. Ausreichend ist die Abgabe des Teilnahmeantrages in Textform (§ 126b BGB) über das in Ziffer 5.1.11 genannte Vergabeportal. Nähere Informationen stehen auf der Startseite des in Ziffer 5.1.11 genannten Vergabeportals zur Verfügung. Zur Formwahrung muss die Teilnahmeerklärung die Firma des Bewerbers / des bevollmächtigten Bewerbergemeinschaftsmitglieds ausweisen. Eine Unterschrift oder Signatur ist nicht erforderlich. Bewerber werden gebeten, im Teilnahmeantrag einen Ansprechpartner mit Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer zu benennen. Das Vergabeverfahren wird vollständig elektronisch über die unter Ziffer 5.1.11 genannte Vergabeplattform abgewickelt. Sämtliche Kommunikation mit den Bietern verläuft ausschließlich über die Vergabeplattform. 3. Mehrfachbewerbungen, als Einzelbewerber sowie als Mitglied einer/mehrerer Bewerbergemeinschaften sind nicht zulässig. Soweit mehrere Unternehmen im Rahmen der Vergabe miteinander kooperieren (z. B. über ein gemeinsames Tochterunternehmen, als Nachunternehmer oder im Rahmen einer Bewerbergemeinschaft), behält sich der Auftraggeber vor, Nachweise dafür zu fordern, dass die Kooperation als Ganzes sowie die Teilnahme der einzelnen Unternehmen an der Kooperation zulässig ist, insbesondere keine unzulässige wettbewerbsbeschränkende Abrede getroffen wurde. Für jeden Teilnehmer der Kooperation wäre dann zu begründen, inwieweit sein Entschluss zur Teilnahme an der Kooperation eine im Rahmen von zweckmäßigen und kaufmännisch vernünftigen Handelns liegende Entscheidung ist, z. B. weil der jeweilige Teilnehmer zur Zeit der Bildung der Kooperation überhaupt nicht oder jedenfalls zu dieser Zeit nicht über die erforderliche Kapazität zur Durchführung des hier ausgeschriebenen Auftrages verfügt oder aus anderen Gründen erst die Kooperation den jeweiligen Teilnehmer in die Lage versetzt, ein erfolversprechendes Angebot abzugeben. 4. Die Bildung von Bewerbergemeinschaften ist bis zur Abgabe des Teilnahmeantrages möglich. Die Angaben zur Zusammensetzung der Bewerbergemeinschaft sind grundsätzlich bindend. Ein Austausch einzelner Mitglieder der Bewerbergemeinschaft vor Auftragsvergabe bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Die Abgabe von Angeboten durch Bewerbergemeinschaften ist nur bei gesamtschuldnerischer Haftung mit bevollmächtigtem Vertreter möglich. Hierzu ist eine von allen Mitgliedern unterschriebene Vollmacht mittels einer Bewerbergemeinschaftserklärung vorzulegen. Außerdem haben sämtliche Mitglieder der Bewerbergemeinschaft namentlich mit Anschrift einen bevollmächtigten Vertreter für das Vergabeverfahren sowie den Abschluss und die Durchführung des Vertrages zu bezeichnen. Der Auftraggeber behält sich ausdrücklich vor, diese Angaben nachzufordern. Bei der Eignungsprüfung wird die Bewerbergemeinschaft als Ganzes beurteilt. 5. Der Auftraggeber wird den Vorgaben in § 12a EU VOB/A dadurch nachkommen, dass er in dieser Bekanntmachung die wesentlichen Eckpunkte und Besonderheiten der zu erbringenden Leistung skizziert. Da der Auftraggeber wegen nicht abschließend beschreibbarer Leistung ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchführt, erfüllt dies die Anforderungen des § 12a EU VOB/A. Ziel des Verhandlungsverfahrens ist, die konkreten Anforderungen an die Leistung mit den Bietern gemeinsam im Rahmen eines dynamischen Prozesses zu konkretisieren. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen deshalb zahlreiche Unterlagen noch nicht fest. 6. Der Auftraggeber wird die von dem Bewerber übermittelten Informationen vertraulich behandeln und die anwendbaren Vorschriften zum Datenschutzrecht beachten. Dies gilt insbesondere für personenbezogene

Informationen, die im Zusammenhang mit der Angabe von Referenzen an den Auftraggeber weitergegeben werden. 7. Verfahrensablauf: Anhand der im Teilnahmewettbewerb eingereichten Unterlagen und den dort festgelegten Auswahlkriterien wählt der Auftraggeber die aus seiner Sicht geeigneten Bewerber (voraussichtlich 3 - 5) aus und fordert diese zur Abgabe eines ersten, unverbindlichen indikativen Angebotes auf. Gegenstand der Angebotsaufforderung ist neben der Projektbeschreibung ein erster ausformulierter Entwurf des mit dem obsiegenden Bieter zu schließenden Vertrages. Die Bieter haben die Möglichkeit, die Vergabeunterlagen durch die Angabe von Optimierungsvorschlägen mitzugestalten. Im Anschluss an die Prüfung der indikativen Angebote führt der Auftraggeber Verhandlungsgespräche mit den ausgewählten Bietern durch. Ziel ist es, die Anforderungen an die Planungs- und Bauleistungen sowie den zu schließenden Vertrag mit allen Bietern zu verhandeln, so dass am Ende inhaltlich vergleichbare Angebote zu erwarten sind. Nach Abschluss der Verhandlungsgespräche übersendet der Auftraggeber den Bietern die abschließenden Vergabeunterlagen. Auf dieser Grundlage fordert er die Bieter zur Abgabe letztverbindlicher Angebote auf. Den Bietern wird im Vorfeld mitgeteilt, welche Vorgaben zu beachten sind. Der Auftraggeber prüft und bewertet die letztverbindlichen Angebote nach Maßgabe der mitgeteilten Zuschlagskriterien. 8. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke für ihre nach der Bekanntmachung erforderlichen Eigenerklärungen verwenden. Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch. 9. Für den Fall, dass ein Bewerber sich zum Nachweis seiner Eignung auf andere Unternehmen stützen will, wird auf die Möglichkeit der Eignungsleihe und die in § 6d EU VOB/A genannten Voraussetzungen hingewiesen. Wenn und soweit sich der Bieter auf die Eignung des Nachunternehmers beruft, ist mit dem Teilnahmeantrag insbesondere eine Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers, dass dieser seine Ressourcen und Kapazitäten dem Bewerber im Auftragsfall zur Verfügung stellt sowie die erforderlichen Referenzen und/oder Nachweise gemäß § 6a EU VOB/A einzureichen. Bewerber sollten die auf der in Ziffer 5.1.11 genannten Website hinterlegten Vordrucke verwenden. Der Auftraggeber behält sich vor, Unterlagen im Rahmen des § 16a Abs. 3 EU VOB/A nachzufordern. Hierauf besteht kein Rechtsanspruch.

5.1.7. Strategic procurement

Aim of strategic procurement: No strategic procurement

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Enrolment in a relevant professional register

Description of selection criterion: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Unterlagen vorlegen (bei Bergwerksgemeinschaften von jedem Mitglied): a) Formlose Eigenerklärung, aus der hervorgeht, - dass keine Ausschlussgründe im Sinne des § 6e EU VOB/A vorliegen bzw. erfolgreiche Selbstreinigungsmassnahmen im Sinne des § 6f EU VOB/A durchgeführt worden sind; - dass der Bewerber in das einschlägige Berufsregister (Handelsregister oder Handwerksrolle) oder ein vergleichbares Register (Standeskammern et cetera.) des Herkunftslandes eingetragen ist sowie für seine Berufshaftpflichtversicherung, seine Krankenkasse(n) und seine Berufsgenossenschaft rückstandslos Beiträge entrichtet hat sowie seinen steuerlichen Verpflichtungen nachgekommen ist. b) Eigenerklärung, in welcher der Bewerber bestätigt, nicht zu den in Art. 5k Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 16 der Verordnung (EU) 2025/2033 des Rates vom 23. Oktober 2025 über restriktive Massnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, genannten Personen oder Unternehmen, die einen Bezug zu

Russland im Sinne der Vorschrift aufweisen, zu gehören. c) Bewerbergemeinschaften sollen zusätzlich eine Erklärung abgeben, aus der hervorgeht, dass kein Verstoß gegen Kartellrecht vorliegt, und dass keine unzulässigen wettbewerbsbeschränkenden Absprachen getroffen wurden.

Criterion: Subcontracting proportion

Description of selection criterion: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Nachweise vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von mindestens einem Mitglied): Eigenerklärung, in der der Bewerber / die Bewerbergemeinschaft erklärt, ob und welche Leistungsbereiche er/sie im Auftragsfall mithilfe von Nachunternehmern erbringen wird.

Criterion: General yearly turnover

Description of selection criterion: Die Bewerber sollen möglichst die folgenden Nachweise vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von einem Mitglied): Eigenerklärung über die in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren erwirtschafteten Gesamtumsätze sowie über die in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren erwirtschafteten Umsätze mit Leistungen, die mit dem ausgeschriebenen Auftragsgegenstand vergleichbar sind. Daraus muss sich ergeben, dass der Bewerber in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (2023, 2024, 2025) jeweils einen durchschnittlichen Jahresumsatz von mindestens 100 Mio. EUR erwirtschaftet hat. Bewerbergemeinschaften werden hier als Ganzes betrachtet. Liegen Gesamtumsätze für das Jahr 2025 noch nicht vor, sind die Gesamtumsätze des Jahres 2022 anzugeben.

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: Die Bewerber sollen möglichst die folgenden Nachweise vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von einem Mitglied): Eigenerklärung über die in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte (eigenes Personal, nicht Verwaltungskräfte). Daraus sollte sich ergeben, dass der Bewerber in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren (2023, 2024, 2025) jeweils durchschnittlich 100 Arbeitskräfte beschäftigt hat. Bewerbergemeinschaften werden hier als Ganzes betrachtet.

Criterion: Professional risk indemnity insurance

Description of selection criterion: Die Bewerber sollen möglichst die folgenden Nachweise vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von einem Mitglied): Bestätigung, dass der Bewerber eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 20 Mio. EUR pro Schadensfall, 2-fach maximiert, unterhält oder im Falle der Auftragserteilung abschließen wird. Der Auftraggeber behält sich vor, alternativ eine Projektversicherung abzuschließen.

Criterion: References on specified services

Description of selection criterion: Mit dem Teilnahmeantrag sollen die Bewerber möglichst folgende Unterlagen vorlegen (bei Bewerbergemeinschaften von einem Mitglied): a) Detaillierte Darstellung von vergleichbaren Referenzen (Referenzprojekte), bei denen der Auftragnehmer als direkter Vertragspartner des Auftraggebers - ggf. gemeinsam mit weiteren Unternehmen in einer Arbeitsgemeinschaft - tätig war. Für jede Referenz ist der genaue Auftrag, die Auftragssumme, der Auftraggeber, ein Ansprechpartner beim Auftraggeber, die Leistungszeiträume, die Art des Bauwerks (Nutzungsart), die konkret vom Bewerber erbrachten Leistungen, die Größe des Bauwerks (BGF) und der derzeitige Projektstand anzugeben. Der Auftraggeber wird nur Referenzen berücksichtigen, bei denen die Baugenehmigung innerhalb der letzten fünf Jahre erteilt wurde. Der Auftraggeber wird insbesondere die drei aus seiner Sicht am besten geeigneten Referenzen berücksichtigen.

Hierzu bewertet er anhand der nachfolgenden Kriterien, welche Bewerber über die am besten vergleichbaren Referenzen verfügen. In Summe sollten die Referenzprojekte die folgenden Merkmale/Besonderheiten aufweisen: - Errichtung von Verwaltungsgebäuden oder Bildungsgebäuden mit einer BGF von 15.000 m² oder mehr in der Funktion als GU/TU - Errichtung eines Gebäudes mit einem Bauvolumen von EUR 55 Mio. oder mehr, - Generalplanung ab Leistungsphase 5 eines Gebäudes mit einem Bauvolumen von EUR 55 Mio. oder mehr, - Tätigkeit für eine kommunale Inhousegesellschaft, - Nachweis von Merkmalen partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit einem oder mehreren Projektbeteiligten, z. B. frühzeitige Einbindung in die Planung, Open-Book-Verfahren, Cost-Plus-Fee- Verfahren, gemeinsame Nachunternehmerauswahl, Preconstruction Phase, Lean Construction, Target-Value-Design etc. Sofern erforderlich, um einen ausreichenden Wettbewerb sicherzustellen, wird der Auftraggeber auch einschlägige Bauleistungen berücksichtigen, die mehr als fünf Jahre zurückliegen. b) Der Auftraggeber erwartet zudem eine Darstellung (max. 5 Seiten), aus der hervorgeht, ob und in welchem Umfang sich der Bewerber als lernendes Unternehmen mit Modellen der partnerschaftlichen Projektabwicklung auseinandergesetzt hat und ob sowie welche konkreten Maßnahmen eingeleitet wurden, um entsprechende Projektabwicklungsmodelle in Zukunft praktisch umsetzen zu können. Die Darstellung soll zusätzlich beschreiben, welche Elemente der partnerschaftlichen Projektabwicklung in einem konkreten Projekt umgesetzt wurden, wie die Kooperation und Kommunikation zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer sowie zwischen den Auftragnehmern gestaltet war und wie mit Konflikten umgegangen wurde.

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

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Preis

Description: Die Verrechnungs- und Zuschlagssätze (Baustellengemeinkosten / Allgemeine Geschäftskosten / Stundensätze) sowie die Gewinnerwartung werden bewertet, (nicht abschließende Aufzählung) - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung). Details werden nach dem Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

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

Award criterion number: 30

Criterion:

Type: Quality

Name: Qualifikation, Rollenverständnis & Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen während des Planungs- und Bauprozesses

Description: Qualifikation, Rollenverständnis, Verfügbarkeit, Kommunikationsfähigkeit, Konfliktlösungskompetenz, Teamfähigkeit der Schlüsselpersonen (Gesamtprojektleiter sowie sein Stellvertreter, Geschäftsführer/Managementebene, (Ober-) Bauleitung, BIM- und LEAN- bzw. Terminkoordination) (nicht abschließende Aufzählung) - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung) . Details werden nach Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

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

Award criterion number: 35

Criterion:

Type: Quality

Name: Qualität des Umsetzungskonzeptes

Description: Qualität des Umsetzungskonzeptes (insb. Terminablauf, Bauablaufkonzept, Einsatz von Nachunternehmern, Personaleinsatzplan, Darstellung projektspezifischer

Besonderheiten sowie des Umgangs hiermit, Umgang mit Einbindung gesondert zu beauftragender Dritter), Übernahme der Planungsverantwortung, Konzepte für Optimierungsvorschläge für die Durchführung des Projektes (nicht abschließende Aufzählung) - vorläufiges Kriterium (auch bezüglich Gewichtung). Details werden nach dem Teilnahmewettbewerb bekanntgegeben.

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

Award criterion number: 35

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: German

Deadline for requesting additional information: 12/09/2026 23:59:59 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Address of the procurement documents: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y2RM7B6/documents>

Ad hoc communication channel:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y2RM7B6>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4Y2RM7B6>

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: 19/09/2026 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: Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Unterlagen gemäß § 16a EU Abs. 3 VOB/A nachzufordern. Auf die Nachforderung besteht abweichend von § 16a EU Abs. 1 VOB/A kein Rechtsanspruch.

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 Bedingungen für die Ausführung des Auftrags ergeben sich aus der Bekanntmachung und den Vergabeunterlagen.

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

Review organisation: Vergabekammer Westfalen mit Sitz 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 Abs. 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 Abs. 3 Satz 1 Nr. 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 darüber hinaus gemäß § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der Teilnahmefrist nach Ziffer 5.1.12 bei dem Auftraggeber zu rügen.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH

Organisation receiving requests to participate: Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH

Registration number: DE255740804

Postal address: Henkelstraße 164

Town: Düsseldorf

Postcode: 40589

Country subdivision (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

Country: Germany

Contact point: Thomas Kleist

Email: kleist@ipm.nrw

Telephone: +49 211-74836472

Fax: +49 211-74836101

Internet address: <https://ipm.nrw/>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-0003

Official name: Vergabekammer Westfalen mit Sitz 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

Contact point: Geschäftsstelle Vergabekammer Westfalen

Email: vergabekammer@brms.nrw.de

Telephone: +49 251 411 1691

Fax: +49 251 411 2165

Internet address: <https://www.brms.nrw.de/themen/wirtschaft-kultur-und-kommunales/vergabekammer-westfalen>

Roles of this organisation:

Review organisation

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: 7abb1e09-7c7b-4061-ae3a-d5bf690da54d - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 19/08/2026 16:56:17 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: German

Notice publication number: 580408-2026

OJ S issue number: 161/2026

Publication date: 21/08/2026