

450878-2026 - Licitación

Alemania – Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil –
Vergabe TU Gießener Str. und Lüderichstr.

OJ S 124/2026 01/07/2026

Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Obras

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Correo electrónico: Submissionsdienst-Vergabe@stadt-koeln.de

Naturaleza jurídica del comprador: Autoridad local

Actividad del poder adjudicador: Servicios públicos generales

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: Vergabe TU Gießener Str. und Lüderichstr.

Descripción: Vergabeverfahren Totalunternehmerleistungen Los 1: Errichtung eines Wohngebäudes an der Gießener Straße o.N. in 51105 Köln Los 2: Errichtung eines Wohngebäudes und Niederlegung eines Bestandsgebäudes an der Lüderichstraße 1 in 51105 Köln

Identificador del procedimiento: 4e6e454e-087e-4423-afad-1a1241ab8190

Identificador interno: 2026-0001-562-41

Tipo de procedimiento: Negociado con publicación previa de un anuncio de licitación / licitación con negociación

El procedimiento está acelerado: no

2.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45200000 Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil

2.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Ottmar-Pohl-Platz 1

Localidad: Köln

Código postal: 51103

Subdivisión del país (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

País: Alemania

2.1.4. Información general

Información complementaria: 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. Für den Teilnahmeantrag sind zwingend die von der Vergabestelle zur Verfügung gestellten Formulare zu verwenden.

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

2.1.5. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Número máximo de lotes a los que un licitador puede presentar ofertas: 2

Condiciones del contrato:

Número máximo de lotes por los que se pueden adjudicar contratos a un solo licitador: 2

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Anuncio

Situación análoga a la quiebra con arreglo al Derecho nacional:

Corrupción:

Participación en una organización delictiva:

Acuerdos con otros operadores económicos destinados a falsear la competencia:

Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho medioambiental:

Blanqueo de capitales o financiación del terrorismo:

Fraude:

Trabajo infantil y otras formas de trata de seres humanos:

Insolvencia:

Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho laboral:

Activos que están siendo administrados por un liquidador:

Declaración falsa, ocultación de información, incapacidad de presentar los documentos exigidos u obtención de información confidencial del presente procedimiento:

Conflicto de intereses debido a su participación en el procedimiento de contratación:

Participación, directa o indirecta, en la preparación del presente procedimiento de contratación
:

Falta profesional grave:

Rescisión anticipada, imposición de daños y perjuicios u otras sanciones comparables:

Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho social:

Incumplimiento de la obligación de pago de cotizaciones a la seguridad social:

Las actividades empresariales han sido suspendidas:

Incumplimiento de la obligación de pago de impuestos:

Delitos de terrorismo o delitos ligados a las actividades terroristas:

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0001

Título: Neubau Gießener Str.

Descripción: Errichtung eines Wohngebäudes zur Unterbringung geflüchteter Personen an der Gießener Straße in 51105 Köln-Humboldt/Gremberg

Identificador interno: LOT-0001

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45200000 Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil

5.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Ottmar-Pohl-Platz 1

Localidad: Köln

Código postal: 51103

Subdivisión del país (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

País: Alemania

5.1.3. Duración estimada

Fecha de inicio: 01/12/2026

Fecha de finalización de la duración: 21/12/2029

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Deben indicarse los nombres y las cualificaciones profesionales del personal encargado de ejecutar el contrato: No se sabe aún

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): sí
Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): no

Información complementaria: Bitte beachten Sie bezogen auf die aktuell angegebene Stelle für Rechtsbehelfs- /Nachprüfungsverfahren die nachfolgenden Änderungen in Abhängigkeit vom Datum des Nachprüfungsantrages: Zuständigkeit Vergabekammer Westfalen: ab

01.07.2026 für Neueingänge aus allen Regierungsbezirken in Nordrhein-Westfalen Offizielle

Bezeichnung: Vergabekammer 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: (keine Geschäftsstelle) Fax: 0251 - 411 2165 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](https://www.bezreg-muenster.de/themen/)

[/themen/](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: (keine Geschäftsstelle) Fax: 0251 - 411 2165

----- Rechtzeitig gestellte

Fragen werden nach § 12 a EU Absatz 3 VOB/A bis sechs Tage vor Ablauf der Angebotsfrist beantwortet. Der Preis ist nicht das einzige Zuschlagskriterium. Sämtliche Zuschlagskriterien sind in den Vergabeunterlagen aufgeführt.

5.1.7. Contratación estratégica

Objetivo de la contratación estratégica: Ninguna contratación estratégica

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Anuncio

Criterio: Referencias sobre entregas específicas

Descripción del criterio de selección: Die Angaben in den vorgelegten Referenzen entsprechend Anlage 2 zum Teilnehmerantrag werden sowohl für die Eignungsprüfung als auch für die Auswahl der zur Teilnahme aufzufordernden Bewerber verwandt. Eine Auswahlentscheidung ist für den Fall erforderlich, dass mehr Bewerber die Teilnahme beantragen als zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Die Angaben müssen unter Verwendung des Referenzschreibens in der Anlage 2 (Referenzblatt Bewerber) erfolgen, wobei vollständige Angaben zu den abgefragten Mindestanforderungen erforderlich sind. Zusätzlich ist jedes Referenzobjekt auf mindestens einer und höchstens zwei weiteren A4-Blättern näher zu erläutern. Von Bewerbergemeinschaften sind die Referenzkriterien insgesamt nachzuweisen, das heißt der Referenznachweis ist nicht von jedem Mitglied der

Bewerbergemeinschaft einzeln zu führen. Eine Bescheinigung des Auftraggebers als separates Referenzschreiben ist beizufügen; sofern diese nicht vorliegt, ist dies nachvollziehbar zu begründen. Eine Adresse und Telefonnummer des jeweiligen Auftraggebers des Referenzprojekts ist zwingend anzugeben. Die Referenzformblätter sind bei Bedarf entsprechend zu kopieren. Gefordert ist der Nachweis von mindestens vier und höchstens sechs unterschiedlichen (keine Mehrfachverwertung derselben Referenz), realisierten Referenzobjekten des Bewerbers beziehungsweise der Bietergemeinschaft. Bei Bietergemeinschaften ist das jeweilige Mitglied den Leistungen eindeutig zuzuordnen. Eignungskriterien, Mindeststandards: Es sind insgesamt mindestens vier und höchstens sechs Referenzen einzureichen. Folgende Anforderungen müssen die Referenzprojekte mindestens erfüllen, damit die Eignung für die anstehende Planungs- und Bauaufgabe nachgewiesen ist:

1. Für den Bewerber ist mindestens eine von vier Referenzen bezüglich Totalunternehmerleistungen (Anlage 2 - Referenzblatt Bewerber) einzureichen, wobei die nachfolgenden Anforderungen a) bis d) in der Referenz nachzuweisen sind: a) Das Referenzprojekt muss im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Ablauf der Teilnahmefrist Teilnahmeantrag fertig gestellt und abgenommen (förmliche Abnahme) worden sein. b) Der Bewerber war im Referenzprojekt Totalunternehmer. "Totalunternehmer" bedeutet, dass der Referenzinhaber mindestens alle wesentlichen Planungsleistungen der Leistungsphasen 2 bis 5 HOAI, die Leistungen der Bauleitung sowie die Bauleistungen der Kostengruppen 200 bis 500 nach DIN 276 ausgeführt hat. c) Die Baukosten (KGR 200-500 nach DIN 276) betragen mindestens 6.000.000 EUR brutto. d) Das Referenzprojekt muss als Totalunternehmer mindestens in den Planungsleistungen der Leistungsphasen 2 bis 5 HOAI mindestens in den Leistungsbildern a. Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI b. Tragwerksplanung gemäß § 51 HOAI c. Fachplanung Technische Ausrüstung Anlagengruppen 1 bis 6 gemäß § 55 HOAI d. Freianlagenplanung gemäß § 39 HOAI sowie in der e. Bauleitung und Bauausführung durch den Bewerber bearbeitet worden sein. Hinweis: die Anforderungen a) bis d) müssen in dem Referenzprojekt erfüllt sein. 2. Für den Bewerber ist mindestens eine von vier Referenzen bezüglich Neubau von Wohngebäuden (Anlage 2 - Referenzblatt Bewerber) einzureichen, wobei die nachfolgenden Anforderungen a) bis c) in der Referenz nachzuweisen sind: a) Das Referenzprojekt muss im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Ablauf der Teilnahmefrist Teilnahmeantrag fertig gestellt und abgenommen (förmliche Abnahme) worden sein. b) Es muss sich um den Neubau eines Wohngebäudes handeln. c) Die Baukosten (KGR 200-500 nach DIN 276) betragen mindestens 6.000.000 EUR brutto. Hinweis: die Anforderungen a) bis c) müssen in dem Referenzprojekt erfüllt sein. 3. Der Bewerber muss mindestens zwei von vier Referenzen zur modularen oder seriellen Bauweise (Anlage 2 - Referenzblatt Bewerber) einreichen. In dieser Referenz sind die Anforderungen gemäß a) bis c) nachzuweisen: a) Das Referenzprojekt muss im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Ablauf der Teilnahmefrist Teilnahmeantrag fertig gestellt und abgenommen (förmliche Abnahme) worden sein. b) Das Referenzprojekt muss in modularer oder serieller Bauweise ausgeführt sein. c) Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 beträgt mindestens 2.000 m². Hinweis: die Anforderungen a) bis c) müssen in dem Referenzprojekt erfüllt sein.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Media anual de personal

Descripción del criterio de selección: Erklärung zur Zahl der in den letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahren, jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte: Die Anzahl der jahresdurchschnittlich (2023, 2024, 2025) beschäftigten Arbeitskräfte muss mindestens 20 sein

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Seguro de indemnización por riesgos profesionales

Descripción del criterio de selección: 1. Für die Planungsleistungen Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens · EUR 3.000.000 für Personenschäden sowie · EUR 500.000 für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) je Schadensfall, jeweils zweifach maximiert pro Versicherungsjahr. 2. Für die Ausführungsleistungen Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens · EUR 3.000.000 kombiniert für Personen- sowie Sach- und Vermögensschäden je Schadensfall, jeweils zweifach maximiert pro Versicherungsjahr. Alternativ liegt eine verbindliche Erklärung des Haftpflichtversicherers vor, dass eine bereits bestehende Haftpflichtversicherung im Auftragsfall entsprechend erhöht oder eine Projektversicherung in der geforderten Höhe abgeschlossen wird. Der Versicherungsschutz ist für die Dauer der Leistungserbringung aufrechtzuerhalten.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Otros requisitos económicos o financieros

Descripción del criterio de selección: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (§122 Absatz 2 Nummer 2 GWB in Verbindung mit §6 EU VOB/A (fakultativer Ausschlussgrund) • Eigenerklärung (Anlage zum BMWK-Runderlass vom 14.04.2022/Sanktionspaket Russland) • Mithaftungserklärung aufgrund Eignungsleihe entsprechend Anlage 1 zum Teilnehmerantrag

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Volumen de negocios anual específico

Descripción del criterio de selección: Erklärung über den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils der gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen. Mindestsumme Gesamtumsatz 20 Millionen € netto pro Jahr. Der jährliche Mindestumsatz kann bei einer Bietergemeinschaft von allen Mitgliedern gemeinsam erbracht werden.

Criterio: Inscripción en un registro profesional relevante

Descripción del criterio de selección: Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (§122 Absatz 2 Nummer 1 GWB in Verbindung mit §6 EU VOB/A (fakultativer Ausschlussgrund) Eigenerklärung, die mit dem Angebots- beziehungsweise Teilnahmeantragsvordruck abgegeben wird, über: (1) Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung der Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung; (2) Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister für die ausgeschriebene Leistung (3) Nichtvorliegen einer Freiheitsstrafe in den letzten drei Jahren von mehr als 3 Monaten oder einer Geldstrafe von mehr als 90 Tagessätzen oder Geldbuße von mehr als 2.500 € gemäß § 21 Arbeitnehmerentendengesetz, § 19 Mindestlohngesetz oder § 21 Absatz 1 Satz 1 und 2 Schwarzarbeiterbekämpfungsgesetz (4) Erfüllung der gewerberechtlichen Voraussetzungen für die Ausführung der angebotenen Leistung (5) keine Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder eines vergleichbaren gesetzlich geregelten Verfahrens, keine Eröffnung beantragt und kein Insolvenzplan rechtskräftig bestätigt (6) das Unternehmen befindet sich nicht in Liquidation (7) es liegen keine weiteren Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB vor

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Información sobre la segunda fase de un procedimiento de dos fases:

Número mínimo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 3

Número máximo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 5

El procedimiento se desarrollará en fases sucesivas. En cada fase, pueden eliminarse algunos participantes

El comprador se reserva el derecho de adjudicar el contrato sobre la base de las ofertas iniciales sin necesidad de más negociaciones

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Gesamtkonzept und Architektonische Gestaltung des Gebäudes

Descripción: Folgende Merkmale werden bei der Bewertung des Gesamtkonzept

berücksichtigt: a) Erkennen der Projektrahmenbedingungen: Bewertet wird, inwieweit der Bieter die projektspezifischen Anforderungen und Rahmenbedingungen erkannt, verstanden und in seinem Gesamtkonzept berücksichtigt hat. b) Konzeptionelle Darstellung des Projektes:

Mit dem Angebot soll eine grobe grafische/zeichnerische Darstellung des Projektes vorgelegt werden. Folgende Unterlagen beziehungsweise zeichnerischen Darstellungen sind

abzugeben: - Konzeptionelle/Schematische Darstellung der Grundrisse aller Geschosse unter Berücksichtigung des Wohnungsmix (farbliche Darstellung) - Konzeptionelle/Schematische

Darstellung eines Quer- und Längsschnitts - Konzeptionelle/Schematische der

Gebäudeansichten - Konzeptionelle/Schematische Darstellung eines Lageplans mit

Darstellung des EG und der Außenanlagen Die vollständige Vorlage der Unterlagen führen zu einer hohen Bewertung c) Umsetzen der nutzerspezifischen Anforderungen und Funktionalität

und Organisation der Grundrisse: Bewertet wird, wie gut das Gesamtkonzept die funktionalen Anforderungen des Projekts erfüllt, eine effiziente Organisation der Nutzung sicherstellt und

die nutzerspezifischen Anforderungen berücksichtigt. Die Berücksichtigung folgender Merkmale in den Grundrissen führen zu einer hohen Bewertung: Grundrissgestaltung: -

Effizienz: Übersichtliche, logische und effiziente Anordnung der Wohnungen. -

Berücksichtigung der Barrierefreiheit und besonderen Bedürfnissen der Zielgruppe - Klare

Trennung von privaten und gemeinschaftlichen Bereichen. Umsetzen der nutzerspezifischen Anforderungen: - Erkennung der Anforderungen aus der Funktionalen Leistungsbeschreibung

(FLB) sowie aus dem Raumprogramm in den Grundrissen - Vollständige Berücksichtigung der geforderten Räume d) Gebäudekonstruktion (Modulbau falls zutreffend): Der Bieter hat eine

schriftliche Erläuterung mit skizzenhafter Darstellung zur geplanten Gebäudekonstruktion

einzureichen. Dabei ist insbesondere die modulare beziehungsweise serielle Bauweise

darzustellen. Zu beschreiben sind unter anderem: - das konstruktive Grundsystem (zum

Beispiel Raum oder Teilmodule, serielle Tragstruktur), - die Tragkonstruktion (zum Beispiel

Stützen, tragende Wände, Deckensysteme), - der Wandaufbau der Außen und Innenwände, - die konstruktive Ausbildung der Decken sowie - die Systematik der Vorfertigung, Montage und

Verbindung der Module beziehungsweise seriellen Bauteile. Innovative, funktionale und wirtschaftliche Lösungen im Rahmen der Modul oder seriellen Bauweise sind ausdrücklich

erwünscht. e) Außenanlagen: Der Bieter hat ein Grobkonzept für die Außenanlagen

einzureichen. Bewertet wird, inwieweit der Bieter ein schlüssiges, funktional überzeugendes

und gestalterisch sowie ökologisch qualitätsvolles Konzept für die Außenanlagen darstellt und

dieses nachvollziehbar an den Vorgaben der Stadt Köln, insbesondere dem Grünhandbuch

der Stadt Köln, orientiert. Im Grobkonzept sind insbesondere folgende Aspekte zu

berücksichtigen und darzustellen: - Barrierefreie Erschließung der Außenanlagen gemäß DIN

18040, insbesondere durch barrierefreie Wegeführungen, Rampen und Zugänge, - ein Beleuchtungskonzept, das Sicherheit, Orientierung und soziale Kontrolle im Außenbereich unterstützt, - die Infrastruktur für Müllentsorgung, Fahrradstellplätze und PKW Stellplätze in funktionaler, übersichtlicher und nutzungsgerechter Anordnung, - Brandschutz und Rettungswege im Außenbereich, einschließlich deren grundsätzlicher Führung und Freihaltung, - möglichst kurze Wegeverbindungen zwischen den wesentlichen Funktionsbereichen, - möglichst kreuzungsfreie Gehwege zum Haupteingang, insbesondere zur sicheren Führung von Fußgängerströmen, - eine gute Einbindung des vorhandenen Baumbestands sowie der sensible Umgang mit bestehenden Grünstrukturen. f) Fassadengestaltung: Der Bieter hat eine schriftliche Erläuterung mit skizzenhafter Darstellung zur Fassadengestaltung einzureichen. Dabei ist die Fassadengestaltung im Kontext der Modul beziehungsweise seriellen Bauweise darzustellen. Zu erläutern sind insbesondere: - das gestalterische Grundkonzept der Fassade, - die Materialwahl und Oberflächen, - die Systematik der modularen beziehungsweise seriellen Fassadenelemente, - der Umgang mit Wiederholungen, Rasterung und Variabilität, - die gestalterische Einbindung in den städtebaulichen und architektonischen Kontext. Ziel ist eine qualitativ hochwertige, wirtschaftliche und gestalterisch überzeugende Fassadenlösung, die trotz modularer beziehungsweise serieller Bauweise eine angemessene architektonische Qualität aufweist. g) Balkon- und Außenterrassengestaltung: Bewertung der Qualität, Funktionalität und gestalterischen Integration der Balkone und Außenterrassen im Hinblick auf Wohnkomfort und Sicherheit. Folgende Merkmale führen zu einer hohen Bewertung: - Ausreichende Größe und Anordnung - Witterungsschutz, Sichtschutz und Privatsphäre - Harmonische Einbindung in die Architektur und das Umfeld h) Übergeordnetes Farb- und Materialkonzept (Gebäudehülle, Innenausbau): Der Bieter muss ein durchgängiges und überzeugendes Farb- und Materialkonzept vorlegen. Das Konzept ist ganzheitlich für Gebäudehülle, Innenausbau und Außenanlagen zu entwickeln und auf die Modul beziehungsweise serielle Bauweise abzustimmen. Folgende Merkmale führen zu einer hohen Bewertung: - Harmonisches Farbkonzept und Integration ins Umfeld - Schaffung einer wohnlichen, sicheren und inklusiven Umgebung i) Robustheit der Oberflächen und Materialien: Mit dem Angebot ist ein Vorschlag für die Auswahl der Oberflächen und Materialien einzureichen. Folgende Merkmale führen zu einer hohen Bewertung: - Widerstandsfähigkeit gegen mechanische Belastung (Kratzfestigkeit, Stoßfestigkeit) - Pflege und Reinigungsfreundlichkeit (Hygienestandards zum Beispiel antibakterielle Beschichtung) - Hohe Materialqualität beziehungsweise hohe Lebensdauer

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 30

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Descripción: Folgende Merkmale werden bei der Bewertung berücksichtigt: a)

Ressourcenschonende Materialwahl: Bewertet wird, in welchem Umfang der Bieter im Grobkonzept eine ressourcenschonende Materialwahl für die wesentlichen Bauteile des Wohngebäudes darstellt. Gegenstand der Bewertung sind insbesondere: - Grundsätzliche Auswahl von Materialien mit reduziertem Primärrohstoffeinsatz (zum Beispiel nachwachsende Rohstoffe), - materialeffiziente Ansätze für Tragwerk, Fassade und Ausbau - Orientierung an dauerhaften, wartungsarmen Baustoffen zur Reduzierung des Materialverbrauchs über den Lebenszyklus, - Plausible Darstellung der Materialstrategie auf konzeptioneller Ebene b) Konstruktive Rückbaufähigkeit (Grad der Trennbarkeit von Materialien und lösbare Verbindungen): Bewertet wird die konstruktive Ausgestaltung des Gebäudes im Hinblick auf einen zukünftigen schadensarmen Rückbau, die sortenreine Trennung von Materialien sowie

die Wiederverwendung oder das Recycling von Bauteilen. Gegenstand der Bewertung sind konstruktive Prinzipien und Systemlösungen. Insbesondere sind zu erläutern: - das konstruktive Prinzip der Trennbarkeit von Bauteilen und Materialien, - der Einsatz lösbarer, mechanischer Verbindungen (zum Beispiel Schraub#, Steck# oder Klemmsysteme), - die Rückbaufähigkeit von Modulen, Teilmodulen und seriellen Bauteilen, - der Verzicht auf dauerhaft stoffschlüssige Verbindungen, soweit technisch möglich, - die Eignung der Konstruktion für Rückbau, Umnutzung oder sortenreines Recycling. Ziel ist eine rückbaufreundliche, ressourcenschonende Konstruktion, die den Anforderungen an Modul# beziehungsweise serielle Bauweisen gerecht wird. c) Rückbau# und Wiederverwendungskonzept (Plausibilität und Umsetzbarkeit des Konzepts): Der Bieter hat ein schlüssiges Rückbau# und Wiederverwendungskonzept in schriftlicher Form einzureichen. Bewertet wird die Plausibilität, Nachvollziehbarkeit und praktische Umsetzbarkeit des Konzepts über den Lebenszyklus des Gebäudes im Kontext der Modul# beziehungsweise seriellen Bauweise. Gegenstand der Bewertung ist nicht der konkrete Einsatz wiederverwendeter Bauteile (Zuschlagskriterium a)) und nicht die konstruktive Ausgestaltung der Rückbaufähigkeit (Zuschlagskriterium b)), sondern die strategische und organisatorische Herangehensweise an Rückbau und Wiederverwendung. Insbesondere sind darzustellen: - das konzeptionelle Vorgehen für einen geordneten, schadensarmen Rückbau, - die vorgesehenen Prozesse und Abläufe für Demontage, Trennung und Weiterverwendung, - der Umgang mit Modulen, Teilmodulen und seriellen Bauteilen nach Nutzungsende, - die Plausibilität der Annahmen (zum Beispiel Logistik, Lagerung, Weiterverwendung), - die Umsetzbarkeit des Konzepts im Rahmen der vorgesehenen Modul# beziehungsweise seriellen Bauweise. Ziel ist ein realistisches, nachvollziehbares und umsetzbares Konzept, das den Grundgedanken der Kreislaufwirtschaft unterstützt. d) Energieeffizienz: Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs: Bewertet wird, inwieweit der Bieter grundsätzliche Maßnahmen und Zielsetzungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs darstellt und diese nachvollziehbar im Sinne der Energieleitlinie der Stadt Köln orientiert. Gegenstand der Bewertung ist nicht eine detaillierte energetische Berechnung, ein Nachweis bestimmter Kennwerte oder eine Ausführungs# beziehungsweise Detailplanung, sondern die konzeptionelle Herangehensweise, die Plausibilität der dargestellten Maßnahmen sowie deren systematische Einordnung in die Energieleitlinie der Stadt Köln. Im Grobkonzept sind insbesondere darzustellen: - die energetische Grundidee für Gebäudehülle, Baukörper und Kompaktheit - die vorgesehene Orientierung an den Energieleitlinien der Stadt Köln (zum Beispiel hochwertige Gebäudehülle, Minimierung von Wärmeverlusten, luftdichte und wärmebrückenarme Konstruktion) - grundsätzliche Überlegungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Betrieb, zum Beispiel durch robuste, wartungsarme und energieeffiziente Systeme sowie nutzungsorientierte Betriebsannahmen, - die Einordnung des Gesamtkonzepts in die Ziele und Anforderungen der Energieleitlinie der Stadt Köln e) Nachweise und Zertifizierungen (Nachweisbare energetische und/oder nachhaltige Standards): Der Bieter hat darzustellen, über welche nachweisbaren energetischen und/oder nachhaltigen Standards, Zertifizierungen oder vergleichbaren Qualitäten er verfügt beziehungsweise welche er für das Projekt konzeptionell vorsieht. Bewertet wird, inwieweit der Bieter durch geeignete Nachweise, Referenzen oder Zertifikate seine Kompetenz und Erfahrung im Bereich energieeffizientes, nachhaltiges Bauen belegt und diese nachvollziehbar auf das vorliegende Projekt überträgt. Gegenstand der Bewertung ist nicht der formale Besitz bestimmter Zertifikate allein, sondern deren inhaltliche Aussagekraft, Projektbezug und Plausibilität im Hinblick auf die Anforderungen der Energieleitlinien der Stadt Köln sowie auf vergleichbare kommunale Bauaufgaben. Im Rahmen des Konzepts können insbesondere berücksichtigt werden: - Gebäude- oder Projektzertifizierungen (zum Beispiel Effizienzhaus Standards, DGNB, BNB oder vergleichbare Systeme), - Unternehmens- oder

Prozesszertifizierungen (zum Beispiel Qualitäts-, Umwelt- oder Energiemanagement), - Referenzprojekte, bei denen nachweislich hohe energetische oder nachhaltige Standards umgesetzt wurden, - vergleichbare Nachweise, die eine systematische Auseinandersetzung mit energieeffizientem und nachhaltigem Planen und Bauen belegen. Die Nachweise sind kurz zu erläutern und hinsichtlich ihrer Relevanz für das Projekt einzuordnen. Eine Verpflichtung zur Erlangung bestimmter Zertifizierungen für das Projekt selbst besteht nicht.

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 20

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Qualität des angebotenen Terminplans

Descripción: Mit dem Angebot soll eine schriftliche / grafische Darstellung des Terminplans für Planung, Bauausführung und Inbetriebnahme als verknüpfter Balkenplan vorgelegt werden.

Dabei müssen die Vertragstermine berücksichtigt werden. Ferner sollen die in der funktionalen Leistungsbeschreibung angegebenen Einzeltermine, Abläufe und Fristen dargestellt werden.

Folgende Merkmale führen zu einer hohen Bewertung: - Kurze Planungszeit - Kurze Bauzeit

a) Planungszeit: Bewertet wird die angegebene Planungszeit für die Vorplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung LPH 2 bis 4 HOAI (bis Einreichung des Bauantrags) in Monaten.

Die kürzeste Planungszeit wird mit Punkten bewertet (siehe Datei 2026-03-27_GIES LUED

Zuschlagskriterien und Wertungsverfahren_ausformuliert). b) Bauzeit: Bewertet wird die angegebene Bauzeit (Beginn Rohbauarbeiten bis abnahmereife Fertigstellung der Gesamtleistung) in Monaten. Die kürzeste Bauzeit wird mit Punkten bewertet (siehe Datei 2026-03-27_GIES LUED Zuschlagskriterien und Wertungsverfahren_ausformuliert).

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 10

Criterio:

Tipo: Coste

Nombre: Angebotspreis

Descripción: Bewertet wird der angebotene Brutto-Gesamtpreis

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 40

5.1.11. Pliegos de contratación

Lenguas en las que los pliegos de contratación están disponibles oficialmente: alemán

Dirección de los pliegos de contratación: https://vergabepattform.stadt-koeln.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-19dce94c98a-3a6a056748196532&

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Permitida

Dirección para la presentación: <https://vergabepattform.stadt-koeln.de/NetServer/ParticipationControllerServlet>

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: alemán

Catálogo electrónico: No autorizada

Variantes: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: Permitida

Plazo de recepción de solicitudes de participación: 10/08/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Información que puede completarse finalizado el plazo de presentación:

A discreción del comprador, podrán presentarse posteriormente todos los documentos relacionados con el licitador que falten.

Información complementaria: Einreichung der Nachforderung innerhalb 6 Werktage - siehe Bewerbungsbedingungen Hinweise zu Eignungskriterien: • Mittel der Nachweisführung, Verfahren entsprechend § 6b EU VOB/A Die Nachweise müssen zum Zeitpunkt der Vorlagefrist einen aktuellen Stand ausweisen. Eine vom Aussteller bescheinigte oder in den Vergabeunterlagen geforderte Gültigkeitsdauer, darf nicht abgelaufen sein.

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No Condiciones relativas a la ejecución del contrato: 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.

Facturación electrónica: Permitida

Se utilizarán pedidos electrónicos: sí

Se utilizará el pago electrónico: no

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Ningún acuerdo marco

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Vergabekammer Rheinland, Spruchkörper Köln, c/o Bezirksregierung Köln

Información sobre los plazos de revisión: Siehe § 160 Absatz 3 GWB - innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gegenüber der Stadt Köln nach Erkennen des Verstoßes gegen Vergabevorschriften im Vergabeverfahren - spätestens bis Ablauf der Angebots-/Bewerbungsfrist bei Verstößen gegen Vergabevorschriften in der Bekanntmachung -

spätestens bis Ablauf der Angebots-/Bewerbungsfrist bei Verstößen gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind - spätestens bis Ablauf der Angebots-/Bewerbungsfrist bei Verstößen gegen Vergabevorschriften, die in den Vergabeunterlagen erkennbar sind - innerhalb von 15 Tagen nach Eingang der Mitteilung der Stadt Köln, der Rüge nicht abhelfen zu wollen Siehe § 135 Absatz 2 GWB - 30 Kalendertage nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch die Stadt Köln über den Abschluss des Vertrages, spätestens jedoch sechs Monate nach Vertragsschluss Im Fall der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der EU 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der EU

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Organización que proporciona más información sobre los procedimientos de recurso: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Organización que recibe solicitudes de participación: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

5.1. Lote: LOT-0002

Título: Abriss und Neubau Lüderichstr.

Descripción: Errichtung eines Wohngebäudes zur Unterbringung von obdachlosen und von Obdachlosigkeit bedrohten Personen und Niederlegung eines Bestandsgebäudes an der Lüderichstraße 1 in 51105 Köln Humboldt/ Gremberg

Identificador interno: LOT-0002

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Obras

Clasificación principal (cpv): 45200000 Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil

5.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Ottmar-Pohl-Platz 1

Localidad: Köln

Código postal: 51103

Subdivisión del país (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)

País: Alemania

5.1.3. Duración estimada

Fecha de inicio: 01/12/2026

Fecha de finalización de la duración: 21/12/2029

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Deben indicarse los nombres y las cualificaciones profesionales del personal encargado de ejecutar el contrato: No se sabe aún

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): sí

Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): no

Información complementaria: Rechtzeitig gestellte Fragen werden nach § 12 a EU Absatz 3 VOB/A bis sechs Tage vor Ablauf der Angebotsfrist beantwortet. Der Preis ist nicht das einzige Zuschlagskriterium. Sämtliche Zuschlagskriterien sind in den Vergabeunterlagen aufgeführt.

5.1.7. Contratación estratégica

Objetivo de la contratación estratégica: Ninguna contratación estratégica

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Anuncio

Criterio: Referencias sobre entregas específicas

Descripción del criterio de selección: Die Angaben in den vorgelegten Referenzen entsprechend Anlage 2 zum Teilnehmerantrag werden sowohl für die Eignungsprüfung als auch für die Auswahl der zur Teilnahme aufzufordernden Bewerber verwandt. Eine Auswahlentscheidung ist für den Fall erforderlich, dass mehr Bewerber die Teilnahme beantragen als zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Die Angaben müssen unter Verwendung des Referenzschreibens in der Anlage 2 (Referenzblatt Bewerber) erfolgen, wobei vollständige Angaben zu den abgefragten Mindestanforderungen erforderlich sind. Zusätzlich ist jedes Referenzobjekt auf mindestens einer und höchstens zwei weiteren A4-Blättern näher zu erläutern. Von Bewerbergemeinschaften sind die Referenzkriterien

insgesamt nachzuweisen, das heißt der Referenznachweis ist nicht von jedem Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft einzeln zu führen. Eine Bescheinigung des Auftraggebers als separates Referenzschreiben ist beizufügen; sofern diese nicht vorliegt, ist dies nachvollziehbar zu begründen. Eine Adresse und Telefonnummer des jeweiligen Auftraggebers des Referenzprojekts ist zwingend anzugeben. Die Referenzformblätter sind bei Bedarf entsprechend zu kopieren. Gefordert ist der Nachweis von mindestens vier und höchstens sechs unterschiedlichen (keine Mehrfachverwertung derselben Referenz), realisierten Referenzobjekten des Bewerbers beziehungsweise der Bietergemeinschaft. Bei Bietergemeinschaften ist das jeweilige Mitglied den Leistungen eindeutig zuzuordnen. Eignungskriterien, Mindeststandards: Es sind insgesamt mindestens vier und höchstens sechs Referenzen einzureichen. Folgende Anforderungen müssen die Referenzprojekte mindestens erfüllen, damit die Eignung für die anstehende Planungs- und Bauaufgabe nachgewiesen ist:

1. Für den Bewerber ist mindestens eine von vier Referenzen bezüglich Totalunternehmerleistungen (Anlage 2 - Referenzblatt Bewerber) einzureichen, wobei die nachfolgenden Anforderungen a) bis d) in der Referenz nachzuweisen sind: a) Das Referenzprojekt muss im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Ablauf der Teilnahmefrist Teilnahmeantrag fertig gestellt und abgenommen (förmliche Abnahme) worden sein. b) Der Bewerber war im Referenzprojekt Totalunternehmer. "Totalunternehmer" bedeutet, dass der Referenzinhaber mindestens alle wesentlichen Planungsleistungen der Leistungsphasen 2 bis 5 HOAI, die Leistungen der Bauleitung sowie die Bauleistungen der Kostengruppen 200 bis 500 nach DIN 276 ausgeführt hat. c) Die Baukosten (KGR 200-500 nach DIN 276) betragen mindestens 6.000.000 EUR brutto. d) Das Referenzprojekt muss als Totalunternehmer mindestens in den Planungsleistungen der Leistungsphasen 2 bis 5 HOAI mindestens in den Leistungsbildern a. Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI b. Tragwerksplanung gemäß § 51 HOAI c. Fachplanung Technische Ausrüstung Anlagengruppen 1 bis 6 gemäß § 55 HOAI d. Freianlagenplanung gemäß § 39 HOAI sowie in der e. Bauleitung und Bauausführung durch den Bewerber bearbeitet worden sein. Hinweis: die Anforderungen a) bis d) müssen in dem Referenzprojekt erfüllt sein. 2. Für den Bewerber ist mindestens eine von vier Referenzen bezüglich Neubau von Wohngebäuden (Anlage 2 - Referenzblatt Bewerber) einzureichen, wobei die nachfolgenden Anforderungen a) bis c) in der Referenz nachzuweisen sind: a) Das Referenzprojekt muss im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Ablauf der Teilnahmefrist Teilnahmeantrag fertig gestellt und abgenommen (förmliche Abnahme) worden sein. b) Es muss sich um den Neubau eines Wohngebäudes handeln. c) Die Baukosten (KGR 200-500 nach DIN 276) betragen mindestens 6.000.000 EUR brutto. Hinweis: die Anforderungen a) bis c) müssen in dem Referenzprojekt erfüllt sein. 3. Der Bewerber muss mindestens zwei von vier Referenzen zur modularen oder seriellen Bauweise (Anlage 2 - Referenzblatt Bewerber) einreichen. In dieser Referenz sind die Anforderungen gemäß a) bis c) nachzuweisen: a) Das Referenzprojekt muss im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Ablauf der Teilnahmefrist Teilnahmeantrag fertig gestellt und abgenommen (förmliche Abnahme) worden sein. b) Das Referenzprojekt muss in modularer oder serieller Bauweise ausgeführt sein. c) Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 beträgt mindestens 2.000 m². Hinweis: die Anforderungen a) bis c) müssen in dem Referenzprojekt erfüllt sein. Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Media anual de personal

Descripción del criterio de selección: Erklärung zur Zahl der in den letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahren, jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte: Die Anzahl der jahresdurchschnittlich (2023, 2024, 2025) beschäftigten Arbeitskräfte muss mindestens 20 sein

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Seguro de indemnización por riesgos profesionales

Descripción del criterio de selección: 1. Für die Planungsleistungen Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens · EUR 3.000.000 für Personenschäden sowie · EUR 500.000 für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) je Schadensfall, jeweils zweifach maximiert pro Versicherungsjahr. 2. Für die Ausführungsleistungen Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens · EUR 3.000.000 kombiniert für Personen- sowie Sach- und Vermögensschäden je Schadensfall, jeweils zweifach maximiert pro Versicherungsjahr. Alternativ liegt eine verbindliche Erklärung des Haftpflichtversicherers vor, dass eine bereits bestehende Haftpflichtversicherung im Auftragsfall entsprechend erhöht oder eine Projektversicherung in der geforderten Höhe abgeschlossen wird. Der Versicherungsschutz ist für die Dauer der Leistungserbringung aufrechtzuerhalten.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Otros requisitos económicos o financieros

Descripción del criterio de selección: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (§122 Absatz 2 Nummer 2 GWB in Verbindung mit §6 EU VOB/A (fakultativer Ausschlussgrund) • Eigenerklärung (Anlage zum BMWK-Runderlass vom 14.04.2022/Sanktionspaket Russland) • Mithaftungserklärung aufgrund Eignungsleihe entsprechend Anlage 1 zum Teilnehmerantrag

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Volumen de negocios anual específico

Descripción del criterio de selección: Erklärung über den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils der gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen. Mindestsumme Gesamtumsatz 20 Millionen € netto pro Jahr. Der jährliche Mindestumsatz kann bei einer Bietergemeinschaft von allen Mitgliedern gemeinsam erbracht werden.

Criterio: Inscripción en un registro profesional relevante

Descripción del criterio de selección: Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (§122 Absatz 2 Nummer 1 GWB in Verbindung mit §6 EU VOB/A (fakultativer Ausschlussgrund) Eigenerklärung, die mit dem Angebots- beziehungsweise Teilnahmeantragsvordruck abgegeben wird, über: (1) Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung der Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung; (2) Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister für die ausgeschriebene Leistung (3) Nichtvorliegen einer Freiheitsstrafe in den letzten drei Jahren von mehr als 3 Monaten oder einer Geldstrafe von mehr als 90 Tagessätzen oder Geldbuße von mehr als 2.500 € gemäß § 21 Arbeitnehmerentendengesetz, § 19 Mindestlohngesetz oder § 21 Absatz 1 Satz 1 und 2 Schwarzarbeiterbekämpfungsgesetz (4) Erfüllung der gewerberechtlichen Voraussetzungen für die Ausführung der angebotenen Leistung (5) keine Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder eines vergleichbaren gesetzlich geregelten Verfahrens, keine Eröffnung beantragt und kein Insolvenzplan rechtskräftig bestätigt (6) das Unternehmen befindet sich nicht in Liquidation (7) es liegen keine weiteren Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB vor

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Información sobre la segunda fase de un procedimiento de dos fases:

Número mínimo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 3

Número máximo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 5

El procedimiento se desarrollará en fases sucesivas. En cada fase, pueden eliminarse algunos participantes

El comprador se reserva el derecho de adjudicar el contrato sobre la base de las ofertas iniciales sin necesidad de más negociaciones

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Gesamtkonzept und Architektonische Gestaltung des Gebäudes

Descripción: Folgende Merkmale werden bei der Bewertung des Gesamtkonzept

berücksichtigt: a) Erkennen der Projektrahmenbedingungen: Bewertet wird, inwieweit der Bieter die projektspezifischen Anforderungen und Rahmenbedingungen erkannt, verstanden und in seinem Gesamtkonzept berücksichtigt hat. b) Konzeptionelle Darstellung des Projektes:

Mit dem Angebot soll eine grobe grafische/zeichnerische Darstellung des Projektes vorgelegt werden. Folgende Unterlagen beziehungsweise zeichnerischen Darstellungen sind

abzugeben: - Konzeptionelle/Schematische Darstellung der Grundrisse aller Geschosse unter Berücksichtigung des Wohnungsmix (farbliche Darstellung) - Konzeptionelle/Schematische

Darstellung eines Quer- und Längsschnitts - Konzeptionelle/Schematische der

Gebäudeansichten - Konzeptionelle/Schematische Darstellung eines Lageplans mit

Darstellung des EG und der Außenanlagen Die vollständige Vorlage der Unterlagen führen zu einer hohen Bewertung c) Umsetzen der nutzerspezifischen Anforderungen und Funktionalität

und Organisation der Grundrisse: Bewertet wird, wie gut das Gesamtkonzept die funktionalen Anforderungen des Projekts erfüllt, eine effiziente Organisation der Nutzung sicherstellt und

die nutzerspezifischen Anforderungen berücksichtigt. Die Berücksichtigung folgender Merkmale in den Grundrissen führen zu einer hohen Bewertung: Grundrissgestaltung: -

Effizienz: Übersichtliche, logische und effiziente Anordnung der Wohnungen. -

Berücksichtigung der Barrierefreiheit und besonderen Bedürfnissen der Zielgruppe - Klare

Trennung von privaten und gemeinschaftlichen Bereichen. Umsetzen der nutzerspezifischen Anforderungen: - Erkennung der Anforderungen aus der Funktionalen Leistungsbeschreibung

(FLB) sowie aus dem Raumprogramm in den Grundrissen - Vollständige Berücksichtigung der geforderten Räume d) Gebäudekonstruktion (Modulbau falls zutreffend): Der Bieter hat eine

schriftliche Erläuterung mit skizzenhafter Darstellung zur geplanten Gebäudekonstruktion einzureichen. Dabei ist insbesondere die modulare beziehungsweise serielle Bauweise

darzustellen. Zu beschreiben sind unter anderem: - das konstruktive Grundsystem (zum

Beispiel Raum oder Teilmodule, serielle Tragstruktur), - die Tragkonstruktion (zum Beispiel

Stützen, tragende Wände, Deckensysteme), - der Wandaufbau der Außen und Innenwände, - die konstruktive Ausbildung der Decken sowie - die Systematik der Vorfertigung, Montage und

Verbindung der Module beziehungsweise seriellen Bauteile. Innovative, funktionale und wirtschaftliche Lösungen im Rahmen der Modul oder seriellen Bauweise sind ausdrücklich

erwünscht. e) Außenanlagen: Der Bieter hat ein Grobkonzept für die Außenanlagen

einzureichen. Bewertet wird, inwieweit der Bieter ein schlüssiges, funktional überzeugendes und gestalterisch sowie ökologisch qualitätsvolles Konzept für die Außenanlagen darstellt und

dieses nachvollziehbar an den Vorgaben der Stadt Köln, insbesondere dem Grünhandbuch der Stadt Köln, orientiert. Im Grobkonzept sind insbesondere folgende Aspekte zu

berücksichtigen und darzustellen: - Barrierefreie Erschließung der Außenanlagen gemäß DIN

18040, insbesondere durch barrierefreie Wegeführungen, Rampen und Zugänge, - ein Beleuchtungskonzept, das Sicherheit, Orientierung und soziale Kontrolle im Außenbereich unterstützt, - die Infrastruktur für Müllentsorgung, Fahrradstellplätze und PKW Stellplätze in funktionaler, übersichtlicher und nutzungsgerechter Anordnung, - Brandschutz und Rettungswege im Außenbereich, einschließlich deren grundsätzlicher Führung und Freihaltung, - möglichst kurze Wegeverbindungen zwischen den wesentlichen Funktionsbereichen, - möglichst kreuzungsfreie Gehwege zum Haupteingang, insbesondere zur sicheren Führung von Fußgängerströmen, - eine gute Einbindung des vorhandenen Baumbestands sowie der sensible Umgang mit bestehenden Grünstrukturen. f) Fassadengestaltung: Der Bieter hat eine schriftliche Erläuterung mit skizzenhafter Darstellung zur Fassadengestaltung einzureichen. Dabei ist die Fassadengestaltung im Kontext der Modul beziehungsweise seriellen Bauweise darzustellen. Zu erläutern sind insbesondere: - das gestalterische Grundkonzept der Fassade, - die Materialwahl und Oberflächen, - die Systematik der modularen beziehungsweise seriellen Fassadenelemente, - der Umgang mit Wiederholungen, Rasterung und Variabilität, - die gestalterische Einbindung in den städtebaulichen und architektonischen Kontext. Ziel ist eine qualitativ hochwertige, wirtschaftliche und gestalterisch überzeugende Fassadenlösung, die trotz modularer beziehungsweise serieller Bauweise eine angemessene architektonische Qualität aufweist. g) Balkon- und Außenterrassengestaltung: Bewertung der Qualität, Funktionalität und gestalterischen Integration der Balkone und Außenterrassen im Hinblick auf Wohnkomfort und Sicherheit. Folgende Merkmale führen zu einer hohen Bewertung: - Ausreichende Größe und Anordnung - Witterungsschutz, Sichtschutz und Privatsphäre - Harmonische Einbindung in die Architektur und das Umfeld h) Übergeordnetes Farb- und Materialkonzept (Gebäudehülle, Innenausbau): Der Bieter muss ein durchgängiges und überzeugendes Farb- und Materialkonzept vorlegen. Das Konzept ist ganzheitlich für Gebäudehülle, Innenausbau und Außenanlagen zu entwickeln und auf die Modul beziehungsweise serielle Bauweise abzustimmen. Folgende Merkmale führen zu einer hohen Bewertung: - Harmonisches Farbkonzept und Integration ins Umfeld - Schaffung einer wohnlichen, sicheren und inklusiven Umgebung i) Robustheit der Oberflächen und Materialien: Mit dem Angebot ist ein Vorschlag für die Auswahl der Oberflächen und Materialien einzureichen. Folgende Merkmale führen zu einer hohen Bewertung: - Widerstandsfähigkeit gegen mechanische Belastung (Kratzfestigkeit, Stoßfestigkeit) - Pflege und Reinigungsfreundlichkeit (Hygienestandards zum Beispiel antibakterielle Beschichtung) - Hohe Materialqualität beziehungsweise hohe Lebensdauer

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 30

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Descripción: Folgende Merkmale werden bei der Bewertung berücksichtigt: a)

Ressourcenschonende Materialwahl: Bewertet wird, in welchem Umfang der Bieter im Grobkonzept eine ressourcenschonende Materialwahl für die wesentlichen Bauteile des Wohngebäudes darstellt. Gegenstand der Bewertung sind insbesondere: - Grundsätzliche Auswahl von Materialien mit reduziertem Primärrohstoffeinsatz (zum Beispiel nachwachsende Rohstoffe), - materialeffiziente Ansätze für Tragwerk, Fassade und Ausbau - Orientierung an dauerhaften, wartungsarmen Baustoffen zur Reduzierung des Materialverbrauchs über den Lebenszyklus, - Plausible Darstellung der Materialstrategie auf konzeptioneller Ebene b)

Konstruktive Rückbaufähigkeit (Grad der Trennbarkeit von Materialien und lösbare Verbindungen): Bewertet wird die konstruktive Ausgestaltung des Gebäudes im Hinblick auf einen zukünftigen schadensarmen Rückbau, die sortenreine Trennung von Materialien sowie

die Wiederverwendung oder das Recycling von Bauteilen. Gegenstand der Bewertung sind konstruktive Prinzipien und Systemlösungen. Insbesondere sind zu erläutern: - das konstruktive Prinzip der Trennbarkeit von Bauteilen und Materialien, - der Einsatz lösbarer, mechanischer Verbindungen (zum Beispiel Schraub#, Steck# oder Klemmsysteme), - die Rückbaufähigkeit von Modulen, Teilmodulen und seriellen Bauteilen, - der Verzicht auf dauerhaft stoffschlüssige Verbindungen, soweit technisch möglich, - die Eignung der Konstruktion für Rückbau, Umnutzung oder sortenreines Recycling. Ziel ist eine rückbaufreundliche, ressourcenschonende Konstruktion, die den Anforderungen an Modul# beziehungsweise serielle Bauweisen gerecht wird. c) Rückbau# und Wiederverwendungskonzept (Plausibilität und Umsetzbarkeit des Konzepts): Der Bieter hat ein schlüssiges Rückbau# und Wiederverwendungskonzept in schriftlicher Form einzureichen. Bewertet wird die Plausibilität, Nachvollziehbarkeit und praktische Umsetzbarkeit des Konzepts über den Lebenszyklus des Gebäudes im Kontext der Modul# beziehungsweise seriellen Bauweise. Gegenstand der Bewertung ist nicht der konkrete Einsatz wiederverwendeter Bauteile (Zuschlagskriterium a)) und nicht die konstruktive Ausgestaltung der Rückbaufähigkeit (Zuschlagskriterium b)), sondern die strategische und organisatorische Herangehensweise an Rückbau und Wiederverwendung. Insbesondere sind darzustellen: - das konzeptionelle Vorgehen für einen geordneten, schadensarmen Rückbau, - die vorgesehenen Prozesse und Abläufe für Demontage, Trennung und Weiterverwendung, - der Umgang mit Modulen, Teilmodulen und seriellen Bauteilen nach Nutzungsende, - die Plausibilität der Annahmen (zum Beispiel Logistik, Lagerung, Weiterverwendung), - die Umsetzbarkeit des Konzepts im Rahmen der vorgesehenen Modul# beziehungsweise seriellen Bauweise. Ziel ist ein realistisches, nachvollziehbares und umsetzbares Konzept, das den Grundgedanken der Kreislaufwirtschaft unterstützt. d) Energieeffizienz: Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs: Bewertet wird, inwieweit der Bieter grundsätzliche Maßnahmen und Zielsetzungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs darstellt und diese nachvollziehbar im Sinne der Energieleitlinie der Stadt Köln orientiert. Gegenstand der Bewertung ist nicht eine detaillierte energetische Berechnung, ein Nachweis bestimmter Kennwerte oder eine Ausführungs# beziehungsweise Detailplanung, sondern die konzeptionelle Herangehensweise, die Plausibilität der dargestellten Maßnahmen sowie deren systematische Einordnung in die Energieleitlinie der Stadt Köln. Im Grobkonzept sind insbesondere darzustellen: - die energetische Grundidee für Gebäudehülle, Baukörper und Kompaktheit - die vorgesehene Orientierung an den Energieleitlinien der Stadt Köln (zum Beispiel hochwertige Gebäudehülle, Minimierung von Wärmeverlusten, luftdichte und wärmebrückenarme Konstruktion) - grundsätzliche Überlegungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Betrieb, zum Beispiel durch robuste, wartungsarme und energieeffiziente Systeme sowie nutzungsorientierte Betriebsannahmen, - die Einordnung des Gesamtkonzepts in die Ziele und Anforderungen der Energieleitlinie der Stadt Köln e) Nachweise und Zertifizierungen (Nachweisbare energetische und/oder nachhaltige Standards): Der Bieter hat darzustellen, über welche nachweisbaren energetischen und/oder nachhaltigen Standards, Zertifizierungen oder vergleichbaren Qualitäten er verfügt beziehungsweise welche er für das Projekt konzeptionell vorsieht. Bewertet wird, inwieweit der Bieter durch geeignete Nachweise, Referenzen oder Zertifikate seine Kompetenz und Erfahrung im Bereich energieeffizientes, nachhaltiges Bauen belegt und diese nachvollziehbar auf das vorliegende Projekt überträgt. Gegenstand der Bewertung ist nicht der formale Besitz bestimmter Zertifikate allein, sondern deren inhaltliche Aussagekraft, Projektbezug und Plausibilität im Hinblick auf die Anforderungen der Energieleitlinien der Stadt Köln sowie auf vergleichbare kommunale Bauaufgaben. Im Rahmen des Konzepts können insbesondere berücksichtigt werden: - Gebäude- oder Projektzertifizierungen (zum Beispiel Effizienzhaus Standards, DGNB, BNB oder vergleichbare Systeme), - Unternehmens- oder

Prozesszertifizierungen (zum Beispiel Qualitäts-, Umwelt- oder Energiemanagement), - Referenzprojekte, bei denen nachweislich hohe energetische oder nachhaltige Standards umgesetzt wurden, - vergleichbare Nachweise, die eine systematische Auseinandersetzung mit energieeffizientem und nachhaltigem Planen und Bauen belegen. Die Nachweise sind kurz zu erläutern und hinsichtlich ihrer Relevanz für das Projekt einzuordnen. Eine Verpflichtung zur Erlangung bestimmter Zertifizierungen für das Projekt selbst besteht nicht.

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 20

Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: Qualität des angebotenen Terminplans

Descripción: Mit dem Angebot soll eine schriftliche / grafische Darstellung des Terminplans für Planung, Bauausführung und Inbetriebnahme als verknüpfter Balkenplan vorgelegt werden.

Dabei müssen die Vertragstermine berücksichtigt werden. Ferner sollen die in der funktionalen Leistungsbeschreibung angegebenen Einzeltermine, Abläufe und Fristen dargestellt werden.

Folgende Merkmale führen zu einer hohen Bewertung: - Kurze Planungszeit - Kurze Bauzeit

a) Planungszeit: Bewertet wird die angegebene Planungszeit für die Vorplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung LPH 2 bis 4 HOAI (bis Einreichung des Bauantrags) in Monaten.

Die kürzeste Planungszeit wird mit Punkten bewertet (siehe Datei 2026-03-27_GIES LUED

Zuschlagskriterien und Wertungsverfahren_ausformuliert). b) Bauzeit: Bewertet wird die angegebene Bauzeit (Beginn Rohbauarbeiten bis abnahmereife Fertigstellung der Gesamtleistung) in Monaten. Die kürzeste Bauzeit wird mit Punkten bewertet (siehe Datei 2026-03-27_GIES LUED Zuschlagskriterien und Wertungsverfahren_ausformuliert).

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 10

Criterio:

Tipo: Coste

Nombre: Angebotspreis

Descripción: Bewertet wird der angebotene Brutto-Gesamtpreis

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (porcentaje, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 40

5.1.11. Pliegos de contratación

Lenguas en las que los pliegos de contratación están disponibles oficialmente: alemán

Dirección de los pliegos de contratación: https://vergabepattform.stadt-koeln.de/NetServer/TenderingProcedureDetails?function=_Details&TenderOID=54321-Tender-19dce94c98a-3a6a056748196532&

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Permitida

Dirección para la presentación: <https://vergabepattform.stadt-koeln.de/NetServer/ParticipationControllerServlet>

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: alemán

Catálogo electrónico: No autorizada

Variantes: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: Permitida

Plazo de recepción de solicitudes de participación: 10/08/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Información que puede completarse finalizado el plazo de presentación:

A discreción del comprador, podrán presentarse posteriormente todos los documentos relacionados con el licitador que falten.

Información complementaria: Einreichung der Nachforderung innerhalb 6 Werktage - siehe Bewerbungsbedingungen Hinweise zu Eignungskriterien: • Mittel der Nachweisführung, Verfahren entsprechend § 6b EU VOB/A Die Nachweise müssen zum Zeitpunkt der Vorlagefrist einen aktuellen Stand ausweisen. Eine vom Aussteller bescheinigte oder in den Vergabeunterlagen geforderte Gültigkeitsdauer, darf nicht abgelaufen sein.

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No Condiciones relativas a la ejecución del contrato: 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.

Facturación electrónica: Permitida

Se utilizarán pedidos electrónicos: sí

Se utilizará el pago electrónico: no

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Ningún acuerdo marco

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Vergabekammer Rheinland, Spruchkörper Köln, c/o Bezirksregierung Köln

Información sobre los plazos de revisión: Siehe § 160 Absatz 3 GWB - innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gegenüber der Stadt Köln nach Erkennen des Verstoßes gegen Vergabevorschriften im Vergabeverfahren - spätestens bis Ablauf der Angebots-/Bewerbungsfrist bei Verstößen gegen Vergabevorschriften in der Bekanntmachung - spätestens bis Ablauf der Angebots-/Bewerbungsfrist bei Verstößen gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind - spätestens bis Ablauf der Angebots-/Bewerbungsfrist bei Verstößen gegen Vergabevorschriften, die in den Vergabeunterlagen erkennbar sind - innerhalb von 15 Tagen nach Eingang der Mitteilung der Stadt Köln, der Rüge nicht abhelfen zu wollen Siehe § 135 Absatz 2 GWB - 30 Kalendertage nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch die Stadt Köln über den Abschluss des Vertrages, spätestens jedoch sechs Monate nach Vertragsschluss Im Fall der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der EU 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der EU

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Organización que proporciona más información sobre los procedimientos de recurso: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Organización que recibe solicitudes de participación: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

8. Organizaciones

8.1. ORG-7001

Denominación oficial: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen
Número de registro: 07999
Dirección postal: Stadthaus Deutz - Ostgebäude, Willy-Brandt-Platz 3
Localidad: Köln
Código postal: 50679
Subdivisión del país (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)
País: Alemania
Correo electrónico: Submissionsdienst-Vergabe@stadt-koeln.de
Teléfono: +49 22122124789
Fax: +49 22122123011
Dirección de internet: <https://www.stadt-koeln.de>
Perfil de comprador: <https://www.stadt-koeln.de>

Funciones de esta organización:

Comprador
Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación
Organización que recibe solicitudes de participación

8.1. ORG-7004

Denominación oficial: Vergabekammer Rheinland, Spruchkörper Köln, c/o Bezirksregierung Köln
Número de registro: 05315-03002-81
Dirección postal: Zeughausstraße 2 - 10
Localidad: Köln
Código postal: 50667
Subdivisión del país (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)
País: Alemania
Correo electrónico: VKRheinland@bezreg-koeln.nrw.de
Teléfono: +49 221147-2120
Fax: +49 221147-2889
Dirección de internet: https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/vergabekammer/index.html

Funciones de esta organización:

Organización encargada de los procedimientos de recurso

8.1. ORG-7005

Denominación oficial: Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen
Número de registro: keine Angabe
Dirección postal: Stadthaus Deutz - Westgebäude, Willy-Brandt-Platz 2
Localidad: Köln
Código postal: 50679
Subdivisión del país (NUTS): Köln, Kreisfreie Stadt (DEA23)
País: Alemania
Correo electrónico: Submissionsdienst-Vergabe@stadt-koeln.de
Teléfono: +49 22122124789
Fax: +49 22122123011
Dirección de internet: <https://www.stadt-koeln.de/>

Funciones de esta organización:

Organización que proporciona más información sobre los procedimientos de recurso

8.1. ORG-7006

Denominación oficial: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Número de registro: 0204:994-DOEVD-83

Localidad: Bonn

Código postal: 53119

Subdivisión del país (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

País: Alemania

Correo electrónico: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Teléfono: +49228996100

Funciones de esta organización:

TED eSender

Información del anuncio

Identificador/versión del anuncio: a380cd1b-bd0f-4e00-9a79-ea203d8f78aa - 01

Tipo de formulario: Licitación

Tipo de anuncio: Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal

Subtipo de anuncio: 16

Fecha de envío del anuncio: 30/06/2026 10:46:01 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: alemán

Número de publicación del anuncio: 450878-2026

Número de la edición del DO S: 124/2026

Fecha de publicación: 01/07/2026