

191617-2026 - Mise en concurrence

Allemagne – Travaux de construction de bâtiments destinés aux institutions d'ordre public ou aux services de secours – TNW: Sanierung Rathaus Langenhagen

OJ S 55/2026 19/03/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Travaux

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Stadt Langenhagen

Adresse électronique: mathias.finke@kapellmann.de

Forme juridique de l'acheteur: Organisme de droit public, contrôlé par une autorité locale

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: TNW: Sanierung Rathaus Langenhagen

Description: Für das 1984 fertiggestellte Rathaus am Marktplatz besteht Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf. Die städtischen Nutzflächen der Verwaltung befinden sich an mehreren Standorten und sollen in einem zentralen Gebäude zusammengeführt werden, welches ein flexibles Raumangebot für moderne Arbeitsplätze bietet. Ebenso genügt das bestehende Rathaus unter verschiedenen baulichen Aspekten nicht mehr den heutigen Anforderungen. Vor allem aus dem veralteten Stand der technischen Gebäudeausrüstung und der Fensterfassaden, der schlechten Energieeffizienz und dem nicht mehr den Richtlinien entsprechenden Brandschutz leiten sich dringende Handlungsbedarfe ab. Das Bauvorhaben umfasst die - bereits anderweitig beauftragte - Erweiterung um einen Anbau und die - mit dem hier durchgeführten Vergabeverfahren zu beauftragende - Sanierung des bestehenden Rathauses in Langenhagen. Der Bestandsbau wird hinsichtlich seiner tragenden Struktur und der Fassade erhalten und im Innenraum an die neuen räumlichen Ansprüche angepasst. Identifiant de la procédure: 8939111a-edcf-4639-8373-4b6ac0ef618f

Identifiant interne: 1

Type de procédure: Négociée avec publication préalable d'un appel à la concurrence / concurrentielle avec négociation

La procédure est accélérée: non

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45216100 Travaux de construction de bâtiments destinés aux institutions d'ordre public ou aux services de secours

2.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Am Marktplatz 1

Ville: Langenhagen

Code postal: 30853

Subdivision pays (NUTS): Region Hannover (DE929)

Pays: Allemagne

2.1.4. Informations générales

Informations complémentaires: #Bekanntmachungs-ID: CXP4YYVM9E7#

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Avis

Manquement à des obligations liées à des motifs d'exclusion purement nationaux: Verstöße gegen §§ 123, 124 GWB Russlandsanktionen

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: TNW: Sanierung Rathaus Langenhagen

Description: Der Ratstrakt, d. h. der Bereich des Ratssaals mit dazugehörigem Foyer, Sitzungssälen und Tiefgarage wurde abgebrochen. Der 5-geschossige Erweiterungsneubau entsteht auf dem zum Bestandsgebäude angrenzenden Teilstück an der Konrad-Adenauer-Straße und schließt im Bereich des abgebrochenen Ratssaalfoyers über 2 Geschosse an den Bestandsbau an. Die neue Tiefgarage wird über zwei Zugänge (nord- und südseitig) an den Bestandskeller angebunden. Die maximale geplante Gebäudehöhe des Neubaus beträgt 18,55 m (Sonderbau Gebäudeklasse 5). Für das Bauvorhaben werden 153 Stellplätze errichtet. 28 Stellplätze davon befinden sich auf dem Park-platz des östlichen Vorplatzes, 125 Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die tragende Struktur des Neubaus wird durch Stahlbetonwände oder- stützen mit Stahlbetondecken hergestellt. Das Untergeschoss wird als weiße Wanne mit Flachgründung unter dem Neubau und dem östlichen Vorplatz ausgeführt. Im Innenraum werden Treppenhauskerne aus Stahlbeton errichtet, sonstige Trennwände als Leichtbau- oder Systemtrennwand erstellt und die Tragstruktur des Bestandsbaus wird nicht verändert. Die Fassade des Bestandsbaus wird nicht verändert. Lediglich der Haupt-eingang vom Marktplatz wird aus der Treppenhalle zum neuen Foyer verschoben. Die Fassade des Neubaus ist als umlaufende Alu-Glas-Fassade mit vorgesetzten Stützen und Balken aus Betonfertigtei-len geplant. Lüftungsflügel befinden sich hinter den vertikalen und perforierten Fertigteilen der Fas-sade. Das Bauvorhaben wird in zwei Bauabschnitten realisiert: In einem ersten Bauabschnitt wird der Neu-bauteil errichtet. Nach Fertigstellung und Bezug des Anbaus wird anschließend das Bestandsgebäude saniert. Nur die Sanierung des Altbestandes ist Gegenstand dieses Vergabeverfahrens. Besonderheiten Urheberrecht "Das Rathaus ist ein Werk der Baukunst im Sinne des Urhebergesetzes. Der Urheber ist Herr Prof. Oesterlen, dessen rechtliche Interessen anwaltlich vertreten werden. Das Bauvorhaben wurde bereits mit den Interessensvertretern abgestimmt. Es gibt keine generellen Vorbehalte gegen eine Sanierung des Bestandsgebäudes und eine Erweiterung sowie einen optionalen Abriss des Ratstraktes. Ein maß- und respektvoller Umgang mit dem vorhandenen Werk, der die architektonische städtebauliche Aus-sage berücksichtigt, wird erwartet. Die Interpretation der bestehenden Architektur und die Transfor-mation unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen in neue Gebäudeteile oder Bauelemente gehört zur Planungsaufgabe."

[Auszug Auslobung] Zur aktuellen Planung des Büros SSW liegt eine schriftliche Zustimmung der Erben von Oesterlen vor. Planerverträge Die nachfolgend aufgeführten Planer sind für die Gesamtmaßnahme beauftragt. Bei einigen Verträgen (Architekt, TGA, TWP) wird zumindest bei der Honorarermittlung nach Anbau und Bestand unterschieden. - Objektplanung Gebäude und Innenräume: LPH 1-9 beauftragt - Objektplanung Freianlagen: LPH 1-9 beauftragt -

Fachplanung Technische Ausrüstung: LPH 1-9 beauftragt - Fachplanung Tragwerksplanung: LPH 1-6 beauftragt - Bauphysik: LPH 1-7 beauftragt - Brandschutzplanung: LPH 1-5 beauftragt Es wurden bereits Planungsleistungen für das Teilprojekt "Bestandssanierung" erbracht. Die Leistungsphasen 1 bis 4 sind abgeschlossen; die Baugenehmigung wurde erteilt.
Identifiant interne: 1

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45216100 Travaux de construction de bâtiments destinés aux institutions d'ordre public ou aux services de secours

5.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Am Marktplatz 1

Ville: Langenhagen

Code postal: 30853

Subdivision pays (NUTS): Region Hannover (DE929)

Pays: Allemagne

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 22/07/2026

Date de fin de durée: 28/09/2027

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Les noms et les qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du marché doivent être mentionnés: Exigence dans la demande de participation

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): oui

Le marché en question convient aussi aux petites et moyennes entreprises (PME): non

5.1.7. Marché public stratégique

Objectif du marché public stratégique: Pas de passation de marché stratégique

5.1.9. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Avis

Critère: Références sur des travaux spécifiés

Description du critère de sélection: Mindestanforderung: eine abgeschlossene

Projektreferenzen über die Sanierung eines Verwaltungsgebäudes oder eines vergleichbaren Gebäudes - mit mind. 3.000 m² NUF - Investitionskosten (KG 300-700 DIN 276) mind. EUR 10 Mio. netto - Ausführung als Totalunternehmerleistung, d.h. schlüsselfertige Planung und Ausführung von Sanierungsleistungen

Critère: Chiffre d'affaires annuel moyen

Description du critère de sélection: Erklärung über den Gesamtumsatz in den letzten 3 Geschäftsjahren (2023, 2024, 2025), getrennt nach Bauleistungen, Objektplanung und Fachplanung Technische Ausrüstung (gemittelter Wert)

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Pondération (pourcentage, valeur exacte): 15,00

Critère: Chiffre d'affaires annuel moyen

Description du critère de sélection: Erklärung über den Umsatz in den letzten 3 Geschäftsjahren (2023, 2024, 2025) für Leistungen, die mit den zu vergebenden Totalübernehmerleistungen vergleichbar sind, getrennt nach Bauleistungen, Objektplanung und Fachplanung Technische Ausrüstung
Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure
Pondération (pourcentage, valeur exacte): 20,00

Critère: Effectif moyen annuel
Description du critère de sélection: Erklärung, aus der die Zahl der in den letzten 3 abgeschlossenen Kalenderjahren (2023, 2024, 2025) jahresdurchschnittlich beschäftigten Arbeitskräfte, gegliedert nach Lohngruppen mit ausgewiesenem technischen Leitungspersonal, ersichtlich ist
Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure
Pondération (pourcentage, valeur exacte): 10,00

Critère: Références sur des travaux spécifiés
Description du critère de sélection: Angabe über die Ausführung von Leistungen in den letzten 3 abgeschlossenen Kalenderjahren (2023, 2024, 2025), die mit den zu vergebenden Totalübernehmerleistungen) vergleichbar sind
Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure
Pondération (pourcentage, valeur exacte): 45,00

Critère: Mesures pour garantir la qualité
Description du critère de sélection: Beschreibung der technischen Ausrüstung und Maßnahmen des Bewerbers zur Qualitätssicherung (Nachweis eines Qualitätsmanagements und Darstellung der angewandten Qualitätssicherungsmaßnahmen)
Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure
Pondération (pourcentage, valeur exacte): 10,00

Informations sur la seconde étape d'une procédure en deux étapes:

Nombre minimal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 3
Nombre maximal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 3
La procédure se déroulera en plusieurs étapes. À chaque étape, certains candidats peuvent être éliminés

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Prix

Nom: Pauschalfestpreis Baukosten

Description: Pauschalfestpreis Baukosten Baukosten

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 60

Critère:

Type: Qualité

Nom: Technische und Fachliche Kriterien

Description: Technische und Fachliche Kriterien 2.1 Qualität des Bauablaufs Detaillierter Bauzeitenplan, Meilensteine, Sicherstellung termingerechter Fertigstellung (10 %) 2.2

Technische Lösungsvorschläge Innovationsgrad, Eignung der Bauverfahren für die Sanierung im Bestand (5 %) 2.3 Organisation der Baustelle Logistik, Arbeitsschutz, Minimierung von Störungen im laufenden Verwaltungsbetrieb (8 %) 2.4 Qualitätssicherung Nachweis von QM-Systemen (z. B. ISO 9001) und internen Kontrollmechanismen (2 %)

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 25

Critère:

Type: Qualité

Nom: Sozial und organisatorische Kriterien

Description: Sozial und organisatorische Kriterien 3.1 Personal- und Nachunternehmerkonzept Qualifikation, Erfahrung, klare Verantwortlichkeiten (8 %) 3.2 Kommunikation und Kooperation Qualität der vorgesehenen Projektkommunikation mit Auftraggeber und Nutzern (2 %)

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 10

Critère:

Type: Qualité

Nom: Nachhaltigkeit und Umwelt

Description: Nachhaltigkeit und Umwelt 4.1 Materialwahl Einsatz nachhaltiger, schadstoffarmer und recyclingfähiger Baustoffe (2 %) 4.2 Abfall- und Entsorgungskonzept Minimierung von Bauabfällen, Nachweis über fachgerechte Entsorgung (3 %)

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 5

5.1.11. Documents de marché

Langues dans lesquelles les documents de marché sont officiellement disponibles: allemand

Date limite de demande d'informations complémentaires: 30/03/2026 23:59:59 (UTC+02:00)

Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Adresse des documents de marché: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYVM9E7/documents>

Canal de communication ad hoc:

URL: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYVM9E7>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

Adresse de soumission: <https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YYVM9E7>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: allemand

Catalogue électronique: Non autorisée

Variantes: Autorisée

Les soumissionnaires peuvent présenter plusieurs offres: Autorisée

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 07/04/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Informations qui peuvent être complétées après la date limite de réception des offres:

À la discrétion de l'acheteur, tous les documents manquants relatifs au soumissionnaire peuvent être transmis ultérieurement.

Informations complémentaires: Der AG behält sich jedoch vor, auf die Nachforderung zu verzichten und unvollständige Teilnahmeanträge vom Verfahren auszuschließen.

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Facturation électronique: Autorisée
La commande en ligne sera utilisée: non
Le paiement électronique sera utilisé: oui

5.1.15. Techniques

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Description des délais d'introduction des procédures de recours: Der Antrag ist unzulässig, soweit 1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt, 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: Stadt Langenhagen

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures: Stadt Langenhagen

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: Stadt Langenhagen

Numéro d'enregistrement: 032410010010-0-90

Adresse postale: Am Marktplatz 1

Ville: Langenhagen

Code postal: 30853

Subdivision pays (NUTS): Region Hannover (DE929)

Pays: Allemagne

Point de contact: Kapellmann und Partner Rechtsanwälte, Dr. Mathias Finke

Adresse électronique: mathias.finke@kapellmann.de

Téléphone: +4940300916051

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures

8.1. ORG-0002

Nom officiel: Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen
Numéro d'enregistrement: t:04131153308
Adresse postale: Auf der Hude 2
Ville: Lüneburg
Code postal: 21339
Subdivision pays (NUTS): Lüneburg, Landkreis (DE935)
Pays: Allemagne
Adresse électronique: vergabekammer@mw.niedersachsen.de
Télécopieur: +49413115-2943

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

8.1. ORG-0003

Nom officiel: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Numéro d'enregistrement: 0204:994-DOEVD-83
Ville: Bonn
Code postal: 53119
Subdivision pays (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Pays: Allemagne
Adresse électronique: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Téléphone: +49228996100
Rôles de cette organisation:
TED eSender

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 7e983a6b-5462-4a1e-b8aa-db74770f63a9 - 01
Type de formulaire: Mise en concurrence
Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire
Sous-type d'avis: 16
Date d'envoi de l'avis: 17/03/2026 15:52:58 (UTC+01:00) Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale
Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: allemand
Numéro de publication de l'avis: 191617-2026
Numéro de publication au JO S: 55/2026
Date de publication: 19/03/2026