

233071-2026 - Concurso

Alemanha – Construção de edifício de escritórios – Bau, Betrieb und Überlassung eines Verwaltungszentrums für die Landesregierung NRW ("Projekt H5")

OJ S 66/2026 03/04/2026

Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal

Obras

1. Adquirente

1.1. Adquirente

Nome oficial: Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen

Correio eletrónico: vergabestelle@goerg.de

Forma jurídica do adquirente: Empresa pública, controlada por uma autoridade local

Atividade da autoridade adjudicante: Assuntos económicos

2. Procedimento

2.1. Procedimento

Título: Bau, Betrieb und Überlassung eines Verwaltungszentrums für die Landesregierung NRW ("Projekt H5")

Descrição: Bau, Betrieb und Überlassung eines Verwaltungszentrums für die Landesregierung NRW ("Projekt H5")

Identificador do procedimento: 3fc5509c-805f-4b5a-8950-e8b3b4dd8e58

Identificador interno: 60932-25

Tipo de procedimento: Por negociação com publicação prévia de um convite à apresentação de propostas/concurso com negociação

O procedimento é acelerado: não

2.1.1. Finalidade

Natureza do contrato: Obras

Classificação principal (cpv): 45213150 Construção de edifício de escritórios

Classificação adicional (cpv): 45210000 Construção de edifícios, 45000000 Construção, 71221000 Serviços de arquitectura para edifícios, 71320000 Serviços de concepção técnica, 71315000 Instalações técnicas em edifícios, 79993100 Serviços de gestão de instalações, 45300000 Instalações em edifícios, 45112700 Trabalhos de paisagismo, 45223220 Construção de toscos, 45421000 Obras de marcenaria, 45223300 Construção de parque de estacionamento, 66100000 Serviços de banca e investimentos, 71541000 Serviços de gestão de projectos de construção

2.1.2. Local de execução

Cidade: Düsseldorf

Subdivisão do país (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

País: Alemanha

2.1.4. Informações gerais

Informações adicionais: #Bekanntmachungs-ID: CXPNNYYHDTV2S# Beschränkung der Zahl der Wirtschaftsteilnehmer, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden (Bestenauslese): 1.

Geplante Zahl der Wettbewerbsteilnehmer: Mindestens 3 bis maximal 5. Hinweis: Liegt die

Zahl der geeigneten Bewerber unter der vorgesehenen Mindestzahl von drei, kann der öffentliche Auftraggeber das Vergabeverfahren dennoch fortführen, indem er die vorhandenen geeigneten Bewerber einlädt. Eine Zulassung weiterer Unternehmen, die sich nicht beworben haben oder nicht geeignet sind, ist ausgeschlossen. Die Mindestzahl gilt nur, sofern genügend geeignete Bewerber vorhanden sind; bei Unterschreitung darf das Verfahren mit den tatsächlich geeigneten Bewerbern fortgesetzt werden. Ein Abbruch des Verfahrens ist nicht zwingend, aber möglich, wenn der Auftraggeber der Auffassung ist, dass kein echter Wettbewerb gewährleistet ist; alternativ kann er das Verfahren neu ausschreiben.

2. Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern Die Auswahl der Teilnehmer erfolgt bei Vollständigkeit der nach Maßgabe der Bekanntmachung vorzulegenden Nachweise und Erklärungen durch eine qualitative Bewertung der Referenzen. Die Anzahl der vorgelegten Referenzen führt für sich genommen nicht zu einer besseren Bewertung, kann aber bei mehreren qualitativ vergleichbaren Referenzen berücksichtigt werden. Für die Bewertung legt der Auftraggeber die nachfolgenden objektiven Kriterien zugrunde, die jeweils gleich gewichtet werden:

a) Referenzen aus dem Bereich Projektmanagement/-steuerung Die Vergabestelle trifft anhand der vorgelegten Referenzen eine Prognose über die zu erwartende Qualität des Projektmanagements/der Projektsteuerung. Bewertet wird die durch die Referenzen nachgewiesene unternehmensbezogene Leistungsfähigkeit des Projektmanagements/ der Projektsteuerung insbesondere hinsichtlich Termin-, Kosten- und Qualitätstreue unter Berücksichtigung der Vergleichbarkeit des Referenzprojekts mit der zu vergebenden Leistung.

b) Bau Die Vergabestelle trifft eine Prognose über die zu erwartende Qualität der Bauausführung. Bewertet wird die anhand der Referenzen nachgewiesene unternehmensbezogene Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Baudurchführung unter Berücksichtigung der Vergleichbarkeit des/der Referenzprojekts/en mit der zu vergebenden Leistung.

c) Betrieb / Bewirtschaftung Die Vergabestelle trifft eine Prognose über die zu erwartende Qualität der Betriebs- und Bewirtschaftungsleistungen. Bewertet wird insbesondere die unternehmensbezogene Leistungsfähigkeit im Hinblick auf den langfristigen Betrieb und die Bewirtschaftung von Gebäuden für 25 Jahre.

d) Losverfahren bei Gleichstand Erscheinen nach der Bewertung mehrere Bewerber gleich geeignet für den letzten zur Angebotsaufforderung berechtigenden Platz (Platz 5), bestimmt der Auftraggeber den auszuwählenden Bewerber durch Losverfahren.

Base jurídica:

Diretiva 2014/24/UE

vob-a-eu -

2.1.6. Motivos de exclusão

Fontes dos motivos de exclusão: Anúncio, Documento do concurso

Incumprimento de obrigações determinadas por motivos de exclusão puramente nacionais:

Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach §§ 123, 124 GWB und/oder Darlegung von Selbstreinigungsmaßnahmen im Sinne des § 125 GWB

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0001

Título: Bau, Betrieb und Überlassung eines Verwaltungszentrums für die Landesregierung NRW ("Projekt H5")

Descrição: Auf der Haroldstraße 5 in 40213 Düsseldorf sollen zwei separate Neubauten errichtet werden. Hierbei sollen ein Verwaltungszentrum für die Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen (nachfolgend: "Land NRW") sowie ein Bürogebäude für die NRW.BANK entstehen. Die Umsetzung der beiden Projekte erfolgt im Rahmen einer Kooperation zwischen

dem FM NRW, dem BLB NRW und der NRW.BANK. Nach aktuellem Stand wird von einer weitestgehenden, parallelen Errichtung beider Bauvorhaben ausgegangen. Die Liegenschaft Haroldstraße 5 wurde bereits in zwei Teilflächen aufgeteilt und der BLB NRW hat eine Teilfläche an die NRW.BANK veräußert (diese wird künftig die Anschrift Kavalleriestraße 1 haben). Die NRW.BANK realisiert den auf ihrer Teilfläche zu errichtenden Neubau in eigener Verantwortung. Gegenstand dieses Verfahrens ist (1) die Realisierung des Neubaus eines Verwaltungszentrums für das Land NRW (Projekt H5) zur Unterbringung des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen sowie weiterer, zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht abschließend feststehender Organisationseinheiten der Landesverwaltung. Die Abnahmereife des Neubaus ist für Ende 2030 vorgesehen; die Inbetriebnahme ist für das Jahr 2031 geplant. Zu den zu vergebenden Leistungen gehört (2) der Betrieb des Gebäudes für 25 Jahre. Optional gehört auch die (3) Realisierung der Städtebaulichen Maßnahmen gemäß dem Städtebaulichen Vertrag (nachfolgend auch: "Umfeldmaßnahmen") zum Leistungsgegenstand des AN. Das Bauvorhaben besteht aus einem Gebäudekomplex mit drei baulich und funktional miteinander verbundenen Baukörpern: einem Sockelgebäude mit mehreren Untergeschossen, einem mehrgeschossigen Atriumgebäude sowie einem Hochhaus (Turm). Das Sockelgebäude nimmt überwiegend Konferenz- und Sonderbereiche zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie Parkflächen auf; das Atriumgebäude mit mehreren oberirdischen Geschossen umfasst überwiegend Büroflächen; das Hochhaus mit einer deutlich größeren Geschossanzahl ist ebenfalls für Büro- und Verwaltungsnutzungen vorgesehen. Die Untergeschosse dienen u. a. der Aufnahme von PKW-Stellplätzen, Technik-, Lager- und Nebenflächen. Ferner werden PKW-Stellplätze auch im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie eine Fahrradgarage im Erdgeschoss realisiert. Wesentliche Kennwerte der Genehmigungsplanung (LPH 4) umfassen eine Brutto-Grundfläche von ca. 85.100 m², eine Nettogrundfläche Büro/Verwaltung von ca. 26.700 m², ca. 1.100 ASR-konforme Arbeitsplätze (Sharing-Konzept) sowie ca. 700 PKW- und ca. 300 Fahrradstellplätze. Die Leistung wird im Wege einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) erbracht. Der Auftragnehmer soll alle Planungs- und Bauleistungen zur Realisierung des Projekts sowie den anschließenden Betrieb und eine anteilige Finanzierung während der Planungs- und Bauzeit des Gebäudes übernehmen. Die Leistung des Privaten Partners umfasst im Wesentlichen: - die Optimierung der bestehenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung insbesondere im Bereich der TGA-Planung nach Maßgabe der in der FLB Bau dargestellten Optimierungspotenziale - die weitere Planung ab LPH 5 (Erstellung der Ausführungsplanung auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsplanung einschließlich erforderlicher Detail-, Konstruktions- und Fachplanungen) und Überwachung, - die schlüsselfertige Errichtung, - die Bewirtschaftung des Projektes (über eine Betriebslaufzeit von 25 Jahren) und - optional (d.h., soweit mit der Zuschlagserteilung von der Beauftragung umfasst) die Herstellung der Umfeldmaßnahmen nach Maßgabe der FLB SBV. Grundlage bildet eine durch den BLB NRW beauftragte Planung im Anschluss an einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb. Maßgeblich ist die der Ausschreibung zugrunde liegende Planung, deren Grundrisse und Planungsunterlagen grundsätzlich verbindlich umzusetzen sind, soweit die FLB Bau nicht ausdrücklich Ergänzungen, Überprüfungen und/oder Optimierungen vorgibt. Zur Leistung gehören zudem Planung/Fortführung, Lieferung, Montage, Inbetriebnahme, Funktionsprüfung, Dokumentation und betriebsbereite Übergabe der Technischen Gebäudeausrüstung (KG 400) als vollständiges, gewerkeübergreifend koordiniertes Gesamtsystem. Optimierungen sind nach Maßgabe der FLB Bau insbesondere in den Bereichen TGA-Planung, Geothermieplanung und Tragwerksstruktur (bisher als Holzhybridbauweise vorgesehen) möglich und vom privaten Partner in eigener Verantwortung vorzunehmen bzw. umzusetzen (siehe dazu auch unter Teil C. III des 1. Verfahrensbriefes). Das Vorhaben ist in eine projektübergreifende Zentrallogistik für das Gesamtprojekt (Neubauvorhaben des Landes

NRW und der NRW.BANK) eingebunden; die ausführenden Unternehmen haben die Vorgaben der Zentrallogistik (u. a. Baustellenordnung/Baulegistikhandbuch) zu beachten und sich mit der zentralen Logistikstelle abzustimmen. Schnittstellen zu angrenzenden Maßnahmen (Neubau NRW.BANK) sind zu berücksichtigen. Soweit beauftragt (Optionsrecht des AG), obliegt dem Auftragnehmer auch die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen aus dem zwischen Auftraggeber, NRW.BANK und der Landeshauptstadt Düsseldorf geschlossenen städtebaulichen Vertrag nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrags einschließlich Anlagen sowie der Vorgaben in der FLB SBV. Im Übrigen siehe Vergabeunterlagen, insbesondere funktionale Leistungsbeschreibungen (Bau einschließlich städtebaulicher Maßnahmen, Betrieb und Finanzierung) sowie die zugehörigen Schnittstellenlisten.

Identificador interno: 60932-25

5.1.1. Finalidade

Natureza do contrato: Obras

Classificação principal (cpv): 45213150 Construção de edifício de escritórios

Classificação adicional (cpv): 45210000 Construção de edifícios, 45000000 Construção, 71221000 Serviços de arquitectura para edifícios, 71320000 Serviços de concepção técnica, 71315000 Instalações técnicas em edifícios, 79993100 Serviços de gestão de instalações, 45300000 Instalações em edifícios, 45112700 Trabalhos de paisagismo, 45223220 Construção de toscos, 45421000 Obras de marcenaria, 45223300 Construção de parque de estacionamento, 66100000 Serviços de banca e investimentos, 71541000 Serviços de gestão de projectos de construção

Opções:

Descrição das opções: Der Auftraggeber behält sich vor, den Bieter auch mit der Ausführung der Umfeldmaßnahmen zu beauftragen. Der Bieter muss die Leistung verbindlich anbieten.

5.1.2. Local de execução

Cidade: Düsseldorf

Subdivisão do país (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

País: Alemanha

5.1.3. Duração estimada

Data de início: 01/01/2027

Data de fim da duração: 31/03/2056

5.1.6. Informações gerais

Participação reservada:

A participação não está reservada.

Projeto de contratação pública não financiado por fundos da UE

O concurso é abrangido pelo Acordo sobre Contratos Públicos (ACP): sim

Este concurso também é adequado para as pequenas e médias empresas (PME): não

Informações adicionais: Ausführungszeiten - Beginn unmittelbar nach Zuschlagserteilung -

Beginn Bauausführung: vrs. 01.07.2027 - Abnahmereife gem. Projektvertrag (inklusive

Feuerwehrumfahrung): vrs. 31.12.2030 - Beginn des regulären Betriebs: spät. bis 31.03.2031

5.1.7. Contratação estratégica

Objetivo da contratação estratégica: Inexistência de contratação pública estratégica

5.1.9. Critérios de seleção

Fontes dos critérios de seleção: Anúncio

Critério: Inscrição em um registro comercial

Descrição do critério de seleção: [Die nachstehenden Eignungsanforderungen beziehen sich nicht nur auf die Eintragung in das Handelsregister, sondern auch auf die weiteren Anforderungen zur Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung. Die Auswahl Eintragung in das Handelsregister erfolgt aufgrund technischer Beschränkungen.] Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister: (1) Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach §§ 123, 124 GWB und/oder Darlegung von Selbstreinigungsmaßnahmen im Sinne des § 125 GWB. (2) Aussagekräftige Unternehmensdarstellung unter Angabe der Firma, Sitz, Gegenstand, Rechtsform, Geschäftsleitung des Unternehmens sowie einer kurzen Beschreibung des Tätigkeitsbereichs und der Benennung des Ansprechpartners für die Bewerbung. (3) Nachweis der Erlaubnis zur Berufsausübung je nach den Rechtsvorschriften des Staats, in dem der Bewerber niedergelassen ist, entweder durch die Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister dieses Staates oder durch sonstigen Nachweis über die erlaubte Berufsausübung. (4) Eigenerklärung zu Art. 5 k) Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren. Die vorstehenden Nachweise sind für den Bewerber sowie für alle eignungsverleihenden Unternehmen, im Falle einer Bewerbungsgemeinschaft für alle Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft und im Falle einer Projektgesellschaft für alle (zukünftigen) Gesellschafter der Projektgesellschaft vorzulegen.

Critério: Outros requisitos económicos ou financeiros

Descrição do critério de seleção: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit: (1) Eigenerklärung über den Gesamtumsatz (netto) des Unternehmens in den letzten 5 abgeschlossenen Geschäftsjahren. (2) Eigenerklärung zum Umsatz des Unternehmens in den letzten 5 abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit er Bauleistungen betrifft. (3) Eigenerklärung zum Umsatz des Unternehmens in den letzten 5 abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit er den Betrieb von Gebäuden betrifft. (4) Auf Verlangen des Auftraggebers sind gegebenenfalls vorzulegen: - Bescheinigung der Berufsgenossenschaft mit dem Nachweis, dass er die fälligen Beiträge entrichtet hat. Ausländische Bewerber haben eine Bescheinigung des für sie zuständigen Versicherungsträgers vorzulegen; - Bescheinigung der Krankenkasse(n) betreffend die ordnungsgemäße Abführung von Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung. Ausländische Bewerber haben auf Verlangen eine gleichwertige Bescheinigung ihres Herkunftslandes vorzulegen; - Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, dass der Bewerber seinen gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung der Landes- und Gemeindesteuern sowie zur Ausführung der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung nachgekommen ist. Die vorstehenden Nachweise sind für den Bewerber sowie für alle eignungsverleihenden Unternehmen vorzulegen, soweit eine Eignungsleihe in Bezug auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erfolgt, sowie im Falle einer Bewerbungsgemeinschaft für alle Mitglieder der Bewerbungsgemeinschaft und im Falle einer Projektgesellschaft für alle (zukünftigen) Gesellschafter der Projektgesellschaft.

Critério: Referências sobre serviços especificados

Descrição do critério de seleção: [Die nachstehende jeweils durch die Überschrift "Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen" getrennten Textpassagen sind als einheitlicher Fließtext zu lesen. Dies wird durch die Einfügung "(...)" am Ende und am Anfang der zusammenhängenden Textpassagen nochmals verdeutlicht. Die Trennung durch die jeweiligen Überschriften "Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen" ist allein einer technisch vorgegebenen Zeichenbegrenzung geschuldet.] Eigenerklärung zu einschlägigen Erfahrungen/ einschlägigen Referenzen des Unternehmens aus den zehn

abgeschlossenen Geschäftsjahren und dem laufenden Geschäftsjahr in den nachfolgend genannten Bereichen. Für jede Referenz sind die folgenden allgemeinen Angaben zu machen:

- Beschreibung des Leistungsgegenstands - Wert des Auftrags - Erbringungszeitpunkt/-zeitraum - Auftraggeber mit Ansprechpartner und Kontaktdaten. Die Referenzen sind gesondert in den nachfolgend genannten Leistungsbereichen darzustellen und müssen erkennen lassen, inwieweit die Referenz mit dem vorliegenden Projekt vergleichbar ist. Neben den vorstehenden allgemeinen Angaben sind in den jeweiligen Leistungsbereichen die dort bezeichneten zusätzlichen Angaben zu machen:

Projektmanagement / Projektsteuerung:
Projektmanagement- und/oder Projektsteuerungsleistungen für komplexe Hochbauvorhaben (insbesondere Büro-/Verwaltungsnutzungen). Je Referenz sind zusätzlich anzugeben: - Bruttogeschossfläche (BGF) des betreuten Projekts, - NUF Büro/Verwaltung - Baukosten /Projektvolumen (mindestens KG 300 und/oder KG 400) in Euro. Als vergleichbar werden insbesondere Referenzen angesehen, die Projektmanagement- und/oder Projektsteuerungsleistungen für komplexe Hochbauvorhaben mit mehreren funktional verbundenen Gebäudeteilen (wie z.B. Atriumgebäude, Hochhaus/Turm und Sockelbauwerk mit mehreren Untergeschossen) und erheblichen Bauwerkskosten (KG 300/400) bei vergleichbarer Größenordnung der BGF umfassen. Die Vergleichbarkeit der Größenordnung orientiert sich an folgenden Projektkennwerten: BGF mehr als 30.000 m² (ober- und unterirdisch), NUF Büro/Verwaltung mehr als 15.000 m². Werden die vorstehenden Projektkennwerte unterschritten, obliegt es dem Bewerber, im Zuge der Referenzbeschreibung darzulegen, warum seiner Ansicht nach dennoch von einer Vergleichbarkeit auszugehen ist.

Generalplanung (ab LPH 5 ff.): Eigenerklärung zu einschlägigen Erfahrungen/ einschlägigen Referenzen des Unternehmens über Generalplanungsleistungen ab Leistungsphase 5 für Büro- und Verwaltungsgebäude. Unter Generalplanung im vorliegenden Sinn wird vorliegend die disziplinübergreifende, koordinierende und gesamtheitliche Erbringung der Planungsleistungen aus einer Hand zur Realisierung von Hochbauprojekten ab LPH 5 ff. verstanden, die ab diesem Projekt- bzw. Verfahrensstand insbesondere die Leistungsbilder Objektplanung Gebäude und Innenräume, Fachplanung Technische Ausrüstung sowie Tragwerksplanung umfasst. Je Referenz sind zusätzlich anzugeben: - Bauvolumen nach DIN 276 KG 200 bis 500 in Euro, - Bruttogeschossfläche (BGF) des betreuten Projekts, - NUF Büro/Verwaltung - Einordnung als Hochhaus im Sinne der jeweils einschlägigen Hochhausrichtlinie (soweit zutreffend), - erbrachte Leistungsphasen nach HOAI in den vorgenannten Leistungsbildern, wobei für die Vergleichbarkeit der Referenz nur LPH 5 ff. maßgeblich sind und innerhalb des Referenzzeitraums erbracht worden sein müssen. Als vergleichbar werden insbesondere Referenzen angesehen, die Generalplanungsleistungen im Sinne einer disziplinübergreifenden, koordinierenden Leistungserbringung aus einer Hand - umfassend mindestens die Leistungsbilder Objektplanung Gebäude und Innenräume, Fachplanung Technische Ausrüstung sowie Tragwerksplanung - für Büro-/Verwaltungsgebäude ab LPH 5 ff. bei vergleichbarem Bauvolumen (KG 200-500) und mit Hochhauscharakter nach Hochhausrichtlinie umfassen. Vergleichbar sind Referenzen zu komplexen Hochbauvorhaben, die aus mehreren baulich und funktional verbundenen Gebäudeteilen (z.B. Atrium, Turm /Hochhaus, Sockel) bestehen. Die Vergleichbarkeit der Größenordnung orientiert sich an folgenden Projektkennwerten: BGF mehr als 30.000 m² (ober- und unterirdisch), NUF Büro /Verwaltung mehr als 15.000 m². Werden die vorstehenden Projektkennwerte unterschritten, obliegt es dem Bewerber, im Zuge der Referenzbeschreibung darzulegen, warum seiner Ansicht nach dennoch von einer Vergleichbarkeit auszugehen ist.

Bauen (schlüsselfertige Erstellung): Eigenerklärung zu einschlägigen Erfahrungen/ einschlägigen Referenzen des Unternehmens über Bau-/Errichtungsleistungen (einschließlich Koordination der Ausführung) für Büro- und Verwaltungsgebäude vorzugsweise im Rahmen einer ÖPP-Struktur. Je

Referenz sind zusätzlich anzugeben: - Bauen in Innenstadtlage (ja/nein), - Bruttogeschossfläche (BGF) des betreuten Projekts, - NUF Büro/Verwaltung - Rahmenbedingungen des Baufelds (insbesondere beengte Verhältnisse / Schnittstellen / logistische Randbedingungen), - Anforderungen aus Verkehrs-/Erschließungssituation (insbesondere Aufrechterhaltung/Steuerung von Verkehrsströmen, soweit zutreffend), Als vergleichbar werden insbesondere Referenzen angesehen, die die schlüsselfertige Errichtung von Büro-/Verwaltungsgebäuden unter innerstädtischen Randbedingungen mit erhöhten Anforderungen an Baustellenlogistik, Schnittstellenkoordination und Verkehr/Erreichbarkeit aufweisen. Vergleichbar sind Referenzen zu komplexen Hochbauvorhaben, die aus mehreren baulich und funktional verbundenen Gebäudeteilen (z.B. Atrium, Turm/Hochhaus, Sockel) bestehen. Die Vergleichbarkeit der Größenordnung orientiert sich an folgenden Projektkennwerten: BGF mehr als 30.000 m² (ober- und unterirdisch), NUF Büro/Verwaltung mehr als 15.000 m². Werden die vorstehenden Projektkennwerte unterschritten, obliegt es dem Bewerber, im Zuge der Referenzbeschreibung darzulegen, warum seiner Ansicht nach dennoch von einer Vergleichbarkeit auszugehen ist. (...)

Critério: Referências sobre serviços especificados

Descrição do critério de seleção: (...) Betrieb / Bewirtschaftung von Büro- und Verwaltungsgebäuden: Eigenerklärung zu einschlägigen Erfahrungen/ einschlägigen Referenzen des Unternehmens über Betriebs-/Bewirtschaftungsleistungen für Büro- und Verwaltungsgebäude, vorzugsweise im Rahmen einer ÖPP-Struktur. Je Referenz sind zusätzlich anzugeben: - Größe des betriebenen Objekts (BGF), - NUF Büro/Verwaltung - Darstellung Vertragsstruktur (ÖPP; Projektentwicklung etc.) - Auftragswert der konkret beauftragten Betriebsleistungen in Euro, - Ausführungszeitraum Als vergleichbar werden insbesondere Referenzen angesehen, die den Betrieb/die Bewirtschaftung von Büro-/Verwaltungsgebäuden in vergleichbarer Größenordnung (BGF) über mehrjährige Vertragslaufzeiten und mit einem dem Umfang der beauftragten Betriebsleistungen entsprechenden Auftragswert umfassen. Die Vergleichbarkeit der Größenordnung orientiert sich an folgenden Projektkennwerten: BGF mehr als 30.000 m² (ober- und unterirdisch), NUF Büro/Verwaltung mehr als 15.000 m². Werden die vorstehenden Projektkennwerte unterschritten, obliegt es dem Bewerber, im Zuge der Referenzbeschreibung darzulegen, warum seiner Ansicht nach dennoch von einer Vergleichbarkeit auszugehen ist. Mindestanforderung für alle vorstehend beschriebenen Leistungsbereiche: Es ist je Leistungsbereich mindestens eine Referenz vorzulegen, die die vorstehenden Anforderungen des jeweiligen Leistungsbereichs erfüllt. Der Nachweis kann sowohl durch eine einzige Referenz, die mehrere oder sämtliche Leistungsbereiche abdeckt, als auch durch mehrere Referenzen erbracht werden, die jeweils einzelne Leistungsbereiche abdecken. Für den Leistungsbereich Betrieb / Bewirtschaftung muss dabei darüber hinaus eine mindestens siebenjährige Betriebszeit inner-halb des Referenzzeitraums nachgewiesen werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Nichterfüllen der als Mindestvoraussetzungen gekennzeichneten Bedingungen zwingend zum Ausschluss von der weiteren Teilnahme an dem Vergabeverfahren führt.

Critério: Proporção de subcontratação

Descrição do critério de seleção: [Die nachstehenden Eignungsanforderungen beziehen sich nicht nur auf den Anteil der Unterauftragsvergabe, sondern auch auf die weiteren nachstehenden Anforderungen. Die Auswahl Anteil der Unterauftragsvergabe erfolgt aufgrund technischer Beschränkungen.] Präqualifikation: Geforderte Eignungsnachweise, die in Form anerkannter Präqualifikationsnachweise vorliegen, werden zugelassen und anerkannt, wenn die Präqualifikationsnachweise in Form und Inhalt den geforderten Eignungsnachweisen

entsprechen. Beteiligung mehrerer Unternehmen, Projektgesellschaft: Die Beteiligung mehrerer Unternehmen ist sowohl im Wege der Eignungsleihe als auch im Wege einer Bietergemeinschaft ebenso grundsätzlich zulässig wie die Gründung einer Projektgesellschaft. Für die Beteiligung mehrerer Unternehmen und/ oder die Beteiligung einer Projektgesellschaft gelten ergänzend folgende Vorgaben. Mit der Bewerbung sind vorzulegen: (1) Einsatz weiterer Unternehmen: Erklärung, welche Teile der Bewerber beabsichtigt, an Nachunternehmer zu vergeben und Angabe, ob es sich um ein eignungsverleihendes Unternehmen oder um einen reinen Nachunternehmer handelt; bei Eignungsleihe ist zudem vorzulegen: Verzeichnis über die Leistung/Kapazitäten anderer Unternehmen und Verpflichtungserklärung anderer Unternehmen (siehe dazu entsprechende Formulare im Bewerberformblatt). (2) Bei Bewerbergemeinschaften: Bewerbergemeinschaftserklärung (siehe dazu entsprechendes Formular im Bewerberformblatt). (3) Für Projektgesellschaften: Eigenerklärung zur Projektgesellschaft nach Maßgabe des dafür im Bewerberformblatt vorgesehenen Formulars. Sofern Mischformen vorliegen und mehrere der vorstehenden Möglichkeiten kombiniert werden (Bietergemeinschaft mit Eignungsleihe, Bietergemeinschaft als Projektgesellschaft) gelten die jeweiligen Anforderungen kumulativ. Es gelten im Übrigen die Anforderungen unter Ziff. D.V. des Verfahrensbriefs.

Informações sobre a segunda fase de um procedimento de concurso em duas fases:

Número mínimo de candidatos a convidar para a segunda fase do procedimento: 3

O procedimento irá decorrer em fases sucessivas. Em cada fase, alguns participantes podem ser eliminados

5.1.10. Critérios de adjudicação

Critério:

Tipo: Custo

Nome: Barwert der Lebenszykluskosten des Gebäudes

Descrição: Barwert der Lebenszykluskosten des Gebäudes

Categoria do critério de adjudicação peso: Ponderação (percentagem, valor exato)

N.º do critério de adjudicação: 57,5

Critério:

Tipo: Preço

Nome: Preis für die Herstellung der optionalen Umfeldmaßnahmen

Descrição: Preis für die Herstellung der optionalen Umfeldmaßnahmen

Categoria do critério de adjudicação peso: Ponderação (percentagem, valor exato)

N.º do critério de adjudicação: 2,5

Critério:

Tipo: Qualidade

Nome: Güte und Qualität der konzeptionellen Darstellung der Herangehensweise an die Planungs- und Errichtungsphase

Descrição: Güte und Qualität der konzeptionellen Darstellung der Herangehensweise an die Planungs- und Errichtungsphase, unterteilt in: - Bauorganisation (5 %) - Konzept zur Einhaltung der Termine und Meilensteine (3 %) - Baustellenlogistik (2 %)

Categoria do critério de adjudicação peso: Ponderação (percentagem, valor exato)

N.º do critério de adjudicação: 10

Critério:

Tipo: Qualidade

Nome: Güte und Qualität des Betriebskonzepts

Descrição: Güte und Qualität des Betriebskonzepts, unterteilt in: - Instandhaltungskonzept (Teilkonzept) (6 %) - Organisationsstruktur / Schnittstellen (9 %) - Energiemanagement (1,5 %) - Dokumentation (3 %) - Reinigung (6%) - Sicherheits- und Empfangsdienste (4,5 %)

Categoria do critério de adjudicação peso: Ponderação (percentagem, valor exato)
N.º do critério de adjudicação: 30

5.1.11. Documentos do concurso

Línguas em que os documentos do concurso estão oficialmente disponíveis: alemão
Prazo para solicitar informações adicionais: 01/05/2026 23:59:59 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

Endereço dos documentos do concurso: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXPNNYYHDV2S/documents>

Canal de comunicação ad hoc:

URL: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXPNNYYHDV2S>

5.1.12. Condições do concurso

Condições de apresentação:

Apresentação por via eletrónica: Necessário

Endereço para apresentação: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXPNNYYHDV2S>

Línguas em que podem ser apresentadas as propostas ou pedidos de participação: alemão
Catálogo eletrónico: Não autorizado

Variantes: Não autorizado

Os proponentes podem apresentar mais do que uma proposta: Não autorizado

Prazo para a receção dos pedidos de participação: 13/05/2026 12:00:00 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

Informações que podem ser completadas após o prazo de apresentação:

Ao critério do comprador, alguns documentos em falta relacionados com o proponente poderão ser apresentados posteriormente.

Informações adicionais: Nachforderung gemäß § 16a VOB/A-EU.

Condições do contrato:

A execução do contrato tem de ser efetuada no âmbito de programas de emprego protegido:
Não

Condições relacionadas com a execução do contrato: TVgG-NRW: Der Auftragnehmer ist verpflichtet, bei der Ausführung der Leistungen die Vorgaben des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen (TVgG-NRW) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten. Die Einzelheiten ergeben sich aus den Besonderen Vertragsbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen zum TVgG-NRW, die Bestandteil der Vergabeunterlagen sind.
Versicherungen: Der Auftragnehmer hat die in den Vergabeunterlagen, insbesondere die in dem Projektvertrag vorgesehenen Versicherungen nachzuweisen und über die gesamte Laufzeit des Projektvertrags aufrecht zu erhalten.

Faturação eletrónica: Necessário

Serão utilizadas encomendas eletrónicas: não

Será utilizado o pagamento eletrónico: não

5.1.15. Técnicas

Acordo-quadro:

Inexistência de acordo-quadro

Informações sobre o sistema de aquisição dinâmico:

Inexistência de sistema de aquisição dinâmico

5.1.16. Informações adicionais, mediação e recurso

Instância de recurso: Vergabekammer Westfalen, Bezirksregierung Münster

Informações sobre os prazos de recurso: Gemäß § 160 Abs. 3 GWB ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, soweit - der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt, - 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, - 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 und - 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.

Organização que fornece informações adicionais sobre o processo de adjudicação: Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen

Organização que recebe pedidos de participação: Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen

8. Organizações

8.1. ORG-0001

Nome oficial: Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen

Número de registo: DEA11

Endereço postal: Mercedesstraße 12

Cidade: Düsseldorf

Código postal: 40470

Subdivisão do país (NUTS): Düsseldorf, Kreisfreie Stadt (DEA11)

País: Alemanha

Ponto de contacto: GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB als Vergabestelle

Correio eletrónico: vergabestelle@goerg.de

Telefone: +49 69170000154

Endereço Internet: <https://www.blb.nrw.de/>

Funções desta organização:

Adquirente

Organização que fornece informações adicionais sobre o processo de adjudicação

Organização que recebe pedidos de participação

8.1. ORG-0002

Nome oficial: Vergabekammer Westfalen, Bezirksregierung Münster

Número de registo: +49 2514111691

Endereço postal: Albrecht-Thaer-Straße 9

Cidade: Münster

Código postal: 48147

Subdivisão do país (NUTS): Münster, Kreisfreie Stadt (DEA33)

País: Alemanha

Correio eletrónico: vergabekammer@bezreg-muenster.nrw.de

Telefone: +49 2514111691

Endereço Internet: <https://www.bezreg-muenster.de/themen/wirtschaft-kultur-und-kommunales/vergabekammer-westfalen>

Funções desta organização:

Instância de recurso

8.1. ORG-0003

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

Número de registo: 0204:994-DOEVD-83

Cidade: Bonn

Código postal: 53119

Subdivisão do país (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

País: Alemanha

Correio eletrónico: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Telefone: +49228996100

Funções desta organização:

TED eSender

Informações sobre o anúncio

Identificador/versão do anúncio: 3d4f70d2-e80a-4274-a2ad-38b021c3c230 - 01

Tipo de formulário: Concurso

Tipo de anúncio: Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal

Subtipo de anúncio: 16

Data de envio do anúncio: 02/04/2026 14:22:33 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

Línguas em que o presente anúncio está oficialmente disponível: alemão

Número de publicação do anúncio: 233071-2026

N.º de edição do JO S: 66/2026

Data de publicação: 03/04/2026