

Bewerber-/ Bieterinformationen

Sanierung Mehrzweckhalle Rottenburg-Obernau

Verhandlungsverfahren nach VgV

Leistungen der Objektplanung
hier: Gebäude und Innenräume

Stand 09.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung	3
2. Vergabestelle - Auftraggeber	3
3. Gegenstand des Verfahrens und Leistungsbild.....	4
4. Allgemeine Informationen.....	4
4.1. Terminübersicht	4
4.2. Art des Verfahrens.....	4
4.3. Rückfragen durch die Bewerber / die Bieter	5
4.4. Teilnahmeberechtigung	5
4.5. Bewerbergemeinschaften	5
4.6. Nachforderung von Unterlagen	5
5. Teilnahmewettbewerb Stufe 1	6
5.1. Allgemeine Informationen zur Stufe 1 - Teilnahmewettbewerb.....	6
5.2. Abgabe Teilnahmeunterlagen Stufe 1	6
5.3. Formale Kriterien und Ausschlusskriterien	6
5.4. Eignungskriterien	7
5.5. Auswahlkriterien	8
6. Angebotsphase Stufe 2.....	9
6.1. Allgemeine Informationen zur Stufe - Angebotsphase	9
6.2. Zuschlagskriterien (Tabelle ist auszutauschen)	9
6.3. Ablauf des Verhandlungsgesprächs.....	10
7. Vertragsentwurf	10
8. Anlagen.....	10

1. Projektbeschreibung

Die Stadt Rottenburg beabsichtigt, die bestehende Gemeindehalle in der Rommelstalstraße 46 in 72108 Rottenburg-Obernau zu sanieren, um sie langfristig als zentralen Veranstaltungsort für Kultur, Vereine und öffentliche Nutzungen zu sichern.

Die bestehende Halle weist sowohl bauliche und funktionale als auch technische Mängel auf und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen, wirtschaftlichen Veranstaltungsbau. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung wurde untersucht, inwiefern eine Sanierung eine bestmögliche Entwicklungsstrategie darstellt.

Gegenstand des Verfahrens ist die Vergabe der Objektplanungsleistungen für die spätere Erarbeitung einer verantwortungsbewussten, wirtschaftlichen und nachhaltigen konzeptionellen Entwurfsidee, welche die Halle architektonisch, funktional und energetisch zukunftsfähig weiterentwickelt.

Geplante Maßnahmen:

- Energetische Sanierung der Gebäudehülle mit Fassadensanierung und Austausch von Fensterelementen und Beschattung
- Umorganisation von Flächen und Integration neuer Sanitärbereiche sowie (ggf.) Erweiterung
- Erneuerung der gesamten TGA. Die Art der Wärmeerzeugung ist dabei derzeit offen; die endgültige Entscheidung zur Wärmeerzeugung soll (trotz der aktuellen Darstellung eines Pelletlagers in den Planunterlagen) anhand einer Variantenprüfung in der Vorplanung erfolgen.

Dazu sollen jetzt auch die weiteren Planungsleistungen in diesem und weiteren parallellaufenden Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb europaweit ausgeschrieben werden.

Baukosten:

Die Stadt Rottenburg legt besonderen Wert auf eine wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung für die Sanierung der Mehrzweckhalle. Die Auftraggeberin hat ein Budget für die Kostengruppen 300+400 von ca. 1,9 Mio. € (netto) bereitgestellt, wobei ca. 1,3 Mio. € auf die KG300 und etwa 615.000, -- € auf die KG400 entfallen.

2. Vergabestelle - Auftraggeber

Vergabestelle und Auftraggeber ist die Stadt Rottenburg:

Die Stadt Rottenburg am Neckar wird in den Vergabeunterlagen auch als „Auftraggeber“ (AG) oder „Vergabestelle“ bezeichnet. Die am Verfahren beteiligten Unternehmen werden für die Dauer dieses Vergabeverfahrens auch als „Bewerber“ (Stufe 1) oder „Bieter“ (Stufe 2) bezeichnet.

Der zukünftige Vertragspartner wird in den Unterlagen zudem auch als „Auftragnehmerin (AN) oder Partnerin“ bezeichnet.

Die Vergabestelle wird in diesem Verfahren beraten und unterstützt von:

Kubus360 GmbH
Vogelrainstraße 25
70199 Stuttgart

3. Gegenstand des Verfahrens und Leistungsbild

Gegenstand des Verhandlungsverfahrens ist die europaweite Vergabe von Planungsleistungen der Objektplanung im Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ für die Sanierung (und Erweiterung) der Mehrzweckhalle Rottenburg-Obernau, gemäß HOAI 2021 §§ 33 – 37.

Die Leistungen werden wie folgt stufenweise beauftragt.

- Stufe 1: LPH 1 bis LPH 3 nach HOAI
- Stufe 2: LPH 4 bis LPH 8 nach HOAI nach Vorliegen der Kostenberechnung

4. Allgemeine Informationen

4.1. Terminübersicht

Stufe 1:

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| ▪ Teilnahmewettbewerb: | 16.09.2026 – 20.10.2026 |
| Submission TN-Wettbewerb: | 20.10.2026, 12:00 Uhr |

Stufe 2:

- | | |
|--|---------------------------------|
| ▪ Aufforderung Angebotsabgabe (Stufe 2): | spätestens 24.11.2026 |
| ▪ Bearbeitungszeit indikative Angebote und Unternehmenspräsentationen: | 24.11.2026 – 18.12.2026 |
| Submission: | 18.12.2026, 12:00 Uhr |
| ▪ Verhandlungstermine: | voraussichtl. 13.01.2027 |
| ▪ Bearbeitungszeit finale Angebote: | 28.01.2027 – 11.02.2027 |
| Submission finale Angebote: | 11.02.2027, 12:00 Uhr |
| ▪ Leistungsbeginn: | vorauss. März 2027 |

4.2. Art des Verfahrens

Bei dem gewählten Vergabeverfahren handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb und EU-weiter Bekanntmachung. Rechtsgrundlagen der Vergabe sind:

- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen GWB 2016
- Vergabeverordnung VgV 2016 (Streichung von § 3 Absatz 7 Satz 2 VgV, 23.08.2023)

Dieses Verfahren findet in zwei Stufen statt:

- Stufe 1 - TN-Wettbewerb: Öffentlicher Teilnahmewettbewerb, 3-5 Büros werden ausgewählt
- Stufe 2 - Angebotsphase: Verhandlungstermine mit Vorstellung der Bieterpräsentationen mit 3-5 Büros

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Mit der Einreichung des Teilnahmeantrags gelten die Bedingungen des Verfahrens und die Vergabeunterlagen als anerkannt.

Für das Bearbeiten und Erstellen des Teilnahmeantrags und des Angebots wird den Bewerbern/den Bietern keine Entschädigung gewährt.

4.3. Rückfragen durch die Bewerber / die Bieter

Antworten auf gestellte Fragen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn diese über die verwendete eVergabe-Plattform gestellt wurden. Die Antworten werden den Bewerbern/den Bietern ebenfalls über die eVergabe-Plattform zur Verfügung gestellt. Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Plattform und in deutscher Sprache.

4.4. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen, die die in der Vergabebekanntmachung geforderte Eignung aufweisen sowie Bewerbergemeinschaften, die die Eignungsanforderungen erfüllen.

Beteiligt sich ein Unternehmen mehrfach – sei es als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Unterauftragnehmer – an diesem Vergabeverfahren, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bewerber/Bewerbergemeinschaften, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. als Unterauftragnehmer vorgesehen ist, führen.

4.5. Bewerbergemeinschaften

Unternehmen können sich für die Teilnahme an diesem Verfahren zu Bewerbergemeinschaften zusammenschließen. Bewerbergemeinschaften stehen Einzelbewerbern gleich. Eine nachträgliche Bildung von Bewerbergemeinschaften nach Ende der Frist zur Abgabe des Teilnahmeantrags ist nicht zulässig.

Bewerbergemeinschaften haben eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben, in welcher sie die Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft darstellen, einen bevollmächtigten Vertreter der Bewerbergemeinschaft benennen und erklären, dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

Bewerbergemeinschaften geben lediglich eine Bewerbung ab.

4.6. Nachforderung von Unterlagen

Die Vergabestelle behält sich vor die Nachreichung, Vervollständigung und/oder Korrektur von Unterlagen zu verlangen. Werden Unterlagen nicht fristgemäß nachgereicht, vervollständigt oder korrigiert, wird der Teilnahmeantrag ausgeschlossen.

Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht (beispielsweise bei Ausschluss aufgrund nicht erreichter Mindestanforderungen).

5. Teilnahmewettbewerb Stufe 1

5.1. Allgemeine Informationen zur Stufe 1 - Teilnahmewettbewerb

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Aufgabe werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Bewerbungsverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Bewerbungsverfahren.

Es werden 3-5 Bewerber im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählt, die aufgrund der aufgeführten Ausschlusskriterien nicht auszuschließen sind (die somit die formalen Kriterien erfüllen) und die Eignungsanforderung erfüllen.

5.2. Abgabe Teilnahmeunterlagen Stufe 1

Das Teilnahmeformular ist in deutscher Sprache gut lesbar auszufüllen (händisch oder digital). Die Bewerbung ist in jedem Fall zwingend als pdf elektronisch über die verwendete Vergabe-Plattform, bis zum Submissionstermin (vgl. Punkt 4.1) einzureichen.

Anderweitig auf elektronischem oder postalischem Wege übermittelte Teilnahmeanträge, wie z.B. per Telefax oder auch per E-Mail, sind nicht zugelassen. Die Übermittlung des Teilnahmeantrages über die Funktion „Nachrichten“ der Vergabeplattform ist nicht zulässig.

5.3. Formale Kriterien und Ausschlusskriterien

Die formalen Kriterien und die Ausschlusskriterien werden in nachfolgenden Formblättern abgefragt:

- Eigenerklärung „Bewerbergemeinschaft“
- Eigenerklärung „Subplaner oder Eignungsleihe“
- Eigenerklärung „Wirtschaftliche Verknüpfung“
- Eigenerklärung „Ausschlussgründe“ (GWB, Russlandbezug und Tariftreue und Mindestentgelt)
- Eigenerklärung „Berufs- oder Handelsregister“

Hinweise zu den Ausschlusskriterien

Die folgenden Eigenerklärungen sind für jedes einzelne Mitglied der Bewerbergemeinschaft, eventuelle Sub-/Nachunternehmer, sowie bei Eignungsleihe für das Unternehmen, auf die sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung stützt, zu erbringen (s. separate pdf-Datei „Angaben für jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft“).

Andernfalls führt dies zum Ausschluss des Bewerbers/der Bewerbergemeinschaft:

- Eigenerklärung „Wirtschaftliche Verknüpfung“
- Eigenerklärung „Subplaner oder Eignungsleihe“
- Eigenerklärung „Ausschlussgründe“ (GWB, Russlandbezug und Tariftreue und Mindestentgelt)
- Eigenerklärung „Berufs- oder Handelsregister“

5.4. Eignungskriterien

Die Auftraggeberin wird 3-5 Bewerber zur Angebotsphase / Stufe 2 einladen. Da die Auftraggeberin davon ausgeht, dass es mehr als 3-5 Bewerber gibt, führt sie einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb durch.

Die in den nachfolgenden aufgeführten Formblattanlagen aufgeführten Kriterien sind Eignungskriterien.

5.4.1 Formblattanlage „Berufshaftpflichtversicherung / wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit“

5.4.2 Formblattanlage „Fachpersonal / Technische und berufliche Leistungsfähigkeit“

5.4.3 Formblattanlage „Referenzen / Technische und berufliche Leistungsfähigkeit“

Zum Nachweis der Eignungsanforderungen ist das ausgefüllte Teilnahmeformular inklusive der dort aufgeführten Anlagen oder eine entsprechend den Vorgaben ausgefüllte Einheitliche Europäische Eigenerklärung vorzulegen.

5.4.1 Formblattanlage „Berufshaftpflichtversicherung / wirtschaftliche u. finanzielle Leistungsfähigkeit“

Eigenerklärung über das Vorliegen einer Berufshaftpflichtversicherung

Mindestanforderung:

Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von mind. 3,0 Mio. € für Personenschäden und mind. 1,0 Mio. € für Sach- sowie Vermögensschäden oder Eigenerklärung, im Auftragsfall einen entsprechenden Versicherungsvertrag zu schließen.

Hinweis: Bei Bewerbergemeinschaften ist die geforderte Berufshaftpflichtversicherung für jedes einzelne Mitglied der Bewerbergemeinschaft zu erbringen.

5.4.2 Formblattanlage „Fachpersonal / Technische u. berufliche Leistungsfähigkeit“

Eigenerklärung über das Mittel der in den letzten drei Jahren (2023 bis einschl. 2025) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit projektspezifischer Qualifikation (hier: eingetragener Architekt/ eingetragene Architektin, Teilzeitbeschäftigte können entsprechend ihrer Teilzeit angerechnet werden) inkl. der Führungskräfte.

Mindestanforderung:

Das Unternehmen kann **mindestens zwei** Mitarbeiter*Innen (Büroinhaber*Innen und/oder festangestellte Mitarbeiter*Innen) mit entsprechender Qualifikation (hier: eingetragener Architekt / eingetragene Architektin) in Vollzeit (mind. 35h/Woche) nachweisen.

Die geforderte Qualifikation für alle muss durch Nachweis belegt werden können.

Bei einer Bewerbergemeinschaften ist die Anzahl der Beschäftigten der Unternehmen zu addieren.

5.4.3 Formblattanlage „Referenzen / Technische u. berufliche Leistungsfähigkeit“

Eigenerklärung über die erbrachten Referenzen: Es können in Summe maximal zwei Referenzen benannt werden.

a) **Referenz 1– Verpflichtend zur Erfüllung von Mindestanforderungen**

b) **Referenz 2– Verpflichtend zur Erfüllung von Mindestanforderungen**

Mindestanforderungen (in Summe für Referenz 1+2):

Die Auftraggeberin fordert im Rahmen der Unternehmensreferenzen zwei Projektreferenzen über vergleichbare Objektplanungsleistungen im Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“, bei denen (in Summe) die folgende Anforderungen nachgewiesen werden können:

Mindestanforderungen:

- Bei beiden Referenzen: Inbetriebnahme (LPH 8 muss vollständig erbracht sein) zwischen 01.09.2016 bis heute (hier: Submissionstermin Teilnahmewettbewerb)
- Bei beiden Referenzen: Leistungsphasen 2-8 jeweils erbracht
- Bei beiden Referenzen: Erfahrungen mit Bauen im Bestand (mind. 50% Sanierung oder Umbau, keine reinen Anbauten oder Ergänzungsbauten auf dem Gelände)
- Bei mindestens einer Referenz: KG 300+400 mind. 2,0 Millionen € brutto
- Bei mind. einer Referenz: Gebäude mit erhöhter Personenbelegung (z. B. Kultur- und Veranstaltungsgebäude, Mehrzweckhallen, Versammlungsstätten oder vergleichbar) mit einem Veranstaltungsraum für mind. 200 Personen

Es können auch Projekte eingereicht werden, die als verantwortliche Projektleitung (LPH 2-8) in einem anderen Büro selbständig abgewickelt wurden. In diesem Fall ist eine Bestätigung des/der Büroinhabenden beizulegen.

Bei Bewerbergemeinschaften müssen die Kriterien der Mindestanforderung gemeinschaftlich durch die Bewerbergemeinschaft (d.h. nicht durch jedes einzelne Mitglied dieser) erbracht sein.

5.5. Auswahlkriterien

Gibt es nur 5 oder weniger Bewerber ohne Ausschlussgründe und mit erreichten Mindestanforderungen, so werden nur diese zur Angebotsphase zugelassen. Sollten mehr als 5 Bewerbungen vorliegen, welche die geforderten Kriterien erfüllen, wird die Auswahl durch Los getroffen, vgl. dazu § 75 Abs. 6 VgV. In diesem Fall wird eine neutrale Stelle das Losverfahren durchführen.

6. Angebotsphase Stufe 2

6.1. Allgemeine Informationen zur Stufe - Angebotsphase

Die Vergabeunterlagen zur Stufe 2 - Angebotsphase werden allen zur Abgabe eines **ersten Angebots** aufgeforderten Bietern zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Das erste Angebot muss bereits verbindlich sein. **Die Vergabestelle behält sich vor, bereits auf das erste Angebot den Zuschlag zu erteilen.**

Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die ausgewählten Bieter das vorgesehene Team, das die ausgeschriebenen Leistungen erbringen wird, sowie die weiteren Ausarbeitungen, die Bezug auf die Zuschlagskriterien nehmen, im Rahmen eines Präsentationstermins vorstellen. Hierfür ist neben dem Angebot eine **Bieterpräsentation** zu erstellen.

Die ersten Angebote werden auf Grundlage der Zuschlagskriterien bewertet. Auf dieser Grundlage wird ein Bieterranking erstellt. Die Vergabestelle behält sich weiter vor, im Rahmen des an die erste Wertung anschließenden Verhandlungsverfahrens sukzessive weniger gut platzierte Bieter auszuscheiden, nur mit einzelnen, anhand der Wertung besser platzierten Bietern in (weitere) Verhandlungen zu treten und Endverhandlungen nur mit einem Unternehmen zu führen.

Nach ggf. erfolgter Durchführung der Verhandlungen und der Angebote wird dem auf der Grundlage der Zuschlagskriterien wirtschaftlichsten Angebot der Zuschlag erteilt.

Die Angebote und die Präsentationen sowie die Protokolle zu den Verhandlungsgesprächen werden im Auftragsfall Vertragsbestandteil.

Die Bietergespräche sind voraussichtlich für den 13.01.2027 vorgesehen, die genauen Daten und Uhrzeiten werden den Bietern rechtzeitig über die eVergabe-Plattform mitgeteilt.

6.2. Zuschlagskriterien

	Zuschlagskriterium	Gewichtung in %	Gewichtung in Punkten
1.	Personelle Projektorganisation	30%	Max. 150 Punkte
2.	Darlegung der Herangehensweise an die Planaufgabe	35%	Max. 175 Punkte
3.	Kosten- und Terminmanagement	15%	Max. 75 Punkte
4.	Honorarangebot	20%	Max. 100 Punkte
Gesamt			maximal 500 Punkte

Die Ausführlichen Zuschlagskriterien finden Sie in den Vergabeunterlagen.

6.3. Ablauf des Verhandlungsgesprächs

Die Teilnehmer der Verhandlungsgespräche erhalten je 30 Minuten Zeit, ihre zum Submissionstermin der Stufe 2 eingereichte Präsentation vorzustellen. Diese Präsentation hat sich an der Gliederung und am Inhalt der definierten Zuschlagskriterien zu orientieren. Im Anschluss hat die Auswahlkommission die Möglichkeit, bis zu 15 Minuten Rückfragen zu stellen.

Gewertet werden die im Rahmen der Verhandlungsgespräche erläuterten Inhalte; nicht vorgestellte Inhalte der Präsentation können nicht gewertet werden. Die Präsentation soll einen Umfang von 30 (Inhalts-)Folien nicht übersteigen.

Hinweis: Es werden zur Präsentation nur die eingereichte Seiten 1-30 zur Verfügung stehen. Darüberhinausgehende Präsentationsseiten können nicht gezeigt werden.

7. Vertragsentwurf

Die Stadt Rottenburg a.N. sieht vor, die gängigen Certiform-Vertragsmuster (KVM) zu nutzen. Die Vertragsentwürfe werden spätestens in Stufe 2 des Verfahrens zur Verfügung gestellt.

8. Anlagen

Folgende Anlagen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Teilnahmeformular (auszufüllen)
- Teilnahmeformular Bürgergemeinschaft (optional auszufüllen)
- Zuschlagskriterien
- weitere Unterlagen (Grundlagen)
- Vertragsentwurf (spätestens in Stufe 2)