

kaiserstraße 55
44135 dortmund

fn +49 231.959096.0
fx +49 231.959096.10
info@comp-ar.de
www.comp-ar.de

dortmund
14/07/2026



Haus des Reichs [Bremen] Fenstersanierung und Errichtung einer PV-Anlage

Verhandlungsverfahren gem. VgV

Exposé zum Teilnahmewettbewerb – Gebäudeplanung



Inhaltsverzeichnis

1	Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren.....	3
1.1	Beschreibung des Vorhabens.....	3
1.2	Beschreibung der Leistungen.....	5
1.3	Erläuterung zur Bewerberauswahl.....	5
1.4	Bewertungskriterien für die Bewerberauswahl.....	6
1.5	Auswahlkriterien	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan	3
-----------------------------	---

1 Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Freie Hansestadt Bremen beabsichtigt Planungsleistungen für die Fenstersanierung und die Errichtung einer PV-Anlage im Haus des Reichs zu vergeben.

Das Haus des Reichs wurde 1928 – 1931 errichtet und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäudeensemble wird vom Senator für Finanzen genutzt.

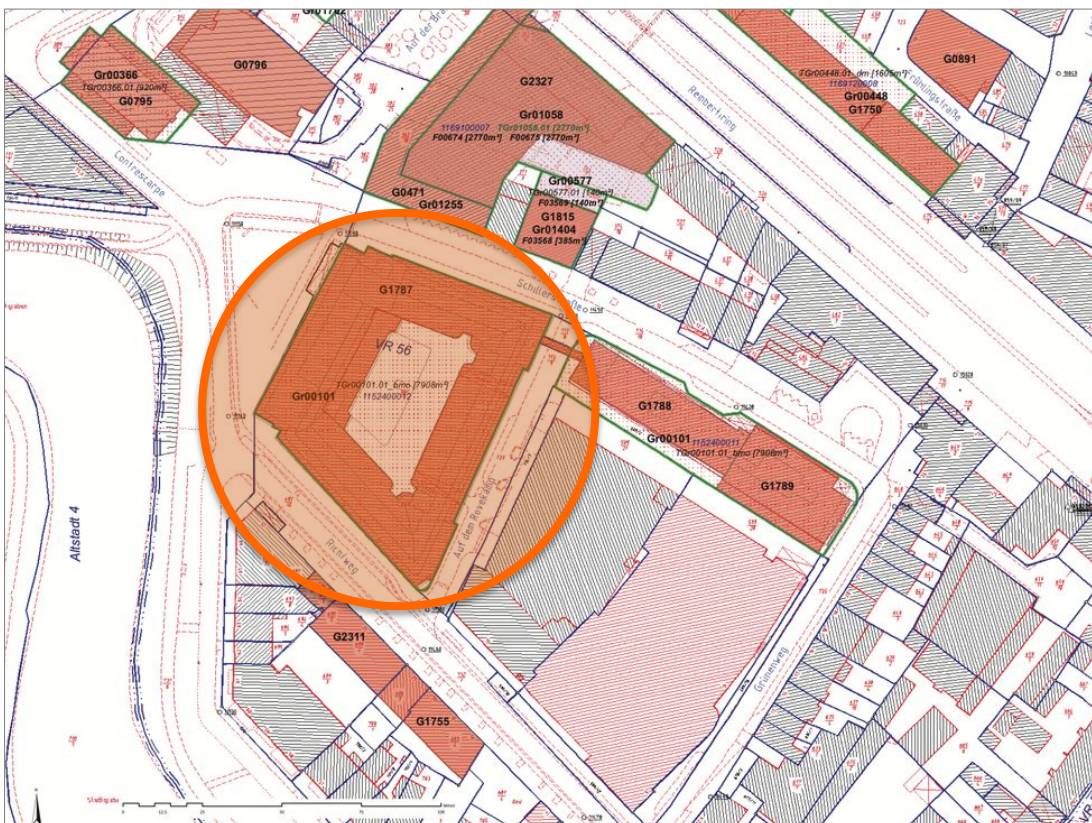


Abbildung 1: Lageplan

Quelle: Immobilien Bremen

Die Fenster [1.169 Fenster, davon 255 erneuert] sollen im gesamten historischen Gebäude saniert werden.

Die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dachgeschoss ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Die Maßnahme wird aus EU-Mitteln (EFRE) gefördert. Die vollständige Nutzungsaufnahme ist aufgrund der Förderung bis Ende 2028 erforderlich. Die Sanierung der Fenster soll nach noch festzulegenden Abschnitten erfolgen, wobei der Dienstbetrieb im Gebäude gewährleistet sein muss.

Der Kostenrahmen (KG 300, 400 und 500 [KG 500 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen]) wird derzeit mit rund 3,2 Mio. Euro / brutto angesetzt.

Ein unbegleiteter Zutritt zur Liegenschaft ist nur nach vorheriger Sicherheitsüberprüfung möglich.

Nach dem Konkurs des Nordwolle-Konzerns ging das Gebäude 1933 in den Besitz des Reichsfinanzministeriums über. Da das Bremer Finanzamt bis dahin auf mehrere Standorte verteilt war, bot das große Gebäude eine Möglichkeit, die Verwaltung an einem Ort zu

Namensgebung

bündeln. Bald sollten dort jedoch nicht nur Finanzämter, sondern auch weitere Reichs- und Landesbehörden einziehen.

Um dieser Vielfalt gerecht zu werden, wurde nach einem übergeordneten Namen gesucht. In seiner Eröffnungsrede 1934 erklärte der Präsident des Landesfinanzamts, Dr. Friedrich Carl, dass man das Gebäude deshalb nicht als "Finanzamtsgebäude" bezeichnen könne. So entstand der Name "Haus des Reichs", der auf die Ansiedlung verschiedener Reichsbehörden verwies.

Der Begriff "Reich" war zu dieser Zeit ein ganz alltäglicher staatlicher Begriff, der seit der Kaiserzeit (1871) und in der Weimarer Republik (1919–1933) für Institutionen wie den Reichstag oder die Reichsregierung verwendet wurde. Er war nicht automatisch mit dem nationalsozialistischen "Dritten Reich" verbunden, sondern stand für staatliche Verwaltung im Allgemeinen. [Quelle: www.finanzen.bremen.de]

Wir bitten um Beachtung sämtlicher, in der Bekanntmachung des Verfahrens im Amtsblatt der Europäischen Union, bekanntgemachter Eignungsanforderungen, Bewerbungsbedingungen und Informationen. Dieses Exposé stellt, in Verbindung mit dem VgV-Bogen, lediglich eine Ergänzung dieser Bekanntmachung dar.

1.2 Beschreibung der Leistungen

Der Auftrag umfasst freiberufliche Planungsleistungen.

Folgende Leistungen sollen vergeben werden:

- Gebäudeplanung (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 34 i. V. m. Anlage 10).

Die geforderten Leistungen orientieren sich an den Leistungsbildern der HOAI. Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise und ggf. bauabschnittsweise Beauftragung vor.

1.3 Erläuterung zur Bewerberauswahl

Die Leistungen sollen an einen Bewerber vergeben werden. Soweit die Leistungen nicht vom Büro des Bewerbers allein erbracht werden, können Bewerbergemeinschaften gebildet werden oder Unterauftragnehmer | Nachunternehmer eingebunden werden.

Bewerbergemeinschaften sind nur zugelassen, wenn ein bevollmächtigter Vertreter, der die Mitglieder gegenüber dem Auftraggeber vertritt, benannt wird. Die Bewerbergemeinschaft, (später ArGe) haftet gesamtschuldnerisch. Rechtsform: Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß §§ 705 ff BGB.

Im Fall der Einbeziehung von Unterauftragnehmern ist von diesen eine Erklärung abzugeben, dass sie im Fall der Auftragserteilung für die Ausführung der angebotenen Leistungen zur Verfügung stehen.

1.4 Bewertungskriterien für die Bewerberauswahl

Mindestanforderungen an die Bewerber sind:

Mindestanforderung

- A) Der Bewerber / mind. ein Bewerbergemeinschaftspartner muss auf dem einschlägigen Markt eine Tätigkeit von mindestens 3 Geschäftsjahren nachweisen können.
- MB I) Mind. 1 Projekt welches die nachfolgenden Anforderungen vollumfänglich erfüllt:
Leistungsbereich: Gebäudeplanung;
Projektart: Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes;
Gebäudetyp: Hochbau;
Komplexität / Besonderheit: bearbeitete Brutto-Grundfläche des Sanierungsteils mind. 500 qm;
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 – 3 und 5 – 8 gem. HOAI § 34 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein;
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2019 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein).

Es werden aus den wertbaren Teilnahmeanträgen mind. 3 Teilnehmer, max. jedoch 4 Teilnehmer mit der höchsten Punktzahl gem. Auswahlkriterien zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Bewertungsmatrix zur Ermittlung dieser max. 4 Teilnehmer ist der nachfolgenden Seite zu entnehmen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

1.5 Auswahlkriterien

Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Umsatz für vergleichbare Leistungen der letzten 3 Geschäftsjahre (netto) **[30 %]**
(Gebäudeplanung)

[Durchschnitt der letzten 3 Jahre]

Punkteverteilung

Umsatz $\geq$ 400.000 Euro	= 15 Punkte
Umsatz $>$ 200.000 < 400.000 Euro	= 10 Punkte
Umsatz $\leq$ 200.000 Euro	= 5 Punkte

Fachliche Eignung

- Referenz I) **[70 %]**

Referenzliste über vergleichbare Leistungen gem. Bekanntmachung

Leistungsbereich: Gebäudeplanung;

Projektart: Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes;

Gebäudetyp: Hochbau;

Komplexität / Besonderheit: bearbeitete Brutto-Grundfläche des Sanierungsteils mind. 500 qm;

Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 – 3 und 5 – 8 gem. HOAI § 34 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein;

Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2019 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein).

Punkteverteilung

Anzahl Referenzen = 3	= 15 Punkte
Anzahl Referenzen = 2	= 10 Punkte
Anzahl Referenzen = 1	= 5 Punkte