

Neubau Kinderhaus in Neugreuth Metzingen - Totalunternehmerleistungen

Projekt- und Verfahrensbeschreibung

Stand 10.08.2026

Die Stadt Metzingen plant den Neubau einer Kindertagesstätte für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren mit sechs Gruppen für maximal 136 Kinder sowie etwa 30 Betreuungspersonen:

- 4 Kindergartengruppe Ü3 (3-6 Jahre) mit jeweils bis zu 28 Kindern (112 Kinder)
- 2 Krippengruppen U3 (1-3 Jahre) mit jeweils bis zu 12 Kindern (24 Kinder)

Die Realisierung des Bauvorhabens soll durch einen sog. Totalunternehmer erfolgen, der auf Basis einer mit den Nutzern bereits abgestimmten Vorentwurfsplanung alle weiter notwendigen Planungs- und Ausführungsleistungen zur Errichtung des Gebäudes nebst direkt angrenzenden Erschließungswegen und Terrassen sowie bestimmte Wartungsleistungen für einen Zeitraum von vier Jahren ab Abnahme der Bauleistungen übernimmt.

I. Allgemeine Baubeschreibung

Südlich des bestehenden integrativen Kinderhauses entlang der Neugreuthstraße in Metzingen soll ein neues Kinderhaus entstehen. Das Kinderhaus soll für insgesamt 6 Gruppen, 4 Kindergartengruppen Ü3 im Erd- und Obergeschoss sowie 2 Krippengruppen U3 im Obergeschoss, ausgerichtet sein. Ziel ist ein prozessoptimiertes Kinderhaus zu erstellen. Die Baukonstruktion soll einfach und kostengünstig sein.

Das Gebäude ist 2-geschossig, auf Bodenplatte, mit einem begrünten Retensionsdach mit einer Dachneigung von ca. 12 Grad zu erstellen.

Die Haupteinschließung erfolgt von der Südseite des Gebäudes. Im Erdgeschoss gibt es neben den 2 Gruppenräumen der Kindergartenkinder Ü3 inkl. aller benötigten Nebenräume einen Speiseraum mit angegliederter Küche sowie einen Teil der Personräume. Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Gruppenräume der Kindergartenkinder Ü3 und 2 Gruppenräume der Krippenkinder U3 inkl. der dazugehörigen Nebenräume. Durch den Anstieg des Geländes von West nach Ost um ca. 3,5 m kann das Gelände so gestaltet werden, dass ein weiterer separater Eingang für den U3-Bereich im Obergeschoss erstellt werden kann. Zudem kann auf diesem Geländeniveau ein separater Außenbereich für die Krippenkinder U3 entstehen.

II. Vergabekonzept

Die Vergabe des Totalunternehmer-Auftrags erfolgt im Wege eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb nach den Bestimmungen des 2. Abschnitts von Teil A der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung gem. § 7c EU VOB/A.

1) Teilnahmewettbewerb und Bewerberauswahl

Mit der Auftragsbekanntmachung im Supplement zum EU-Amtsblatt werden interessierte Unternehmen aufgerufen, sich bis spätestens zum **10.09.2026, 10:00 Uhr**, um Teilnahme am Verhandlungsverfahren zu bewerben. Elektronische Teilnahmeanträge sind ausschließlich über das Deutsche Vergabeportal (DTVP) www.dtv.de und das dort bereitgestellte sog. Bietertool einzureichen. Hierzu ist eine kostenlose Registrierung erforderlich. Die Teilnahmebedingungen ergeben sich aus Ziff. 5.1.9 der Auftragsbekanntmachung.

Neben Eigenerklärungen zur Unternehmensdarstellung (Firmenprofil), zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen i.S.d. §§ 123, 124 GWB sowie zum Nichtvorliegen eines Russland-Bezugs i.S.d. Art. 5k VO (EU) 883/2014 sind anhand eines vom Auftraggeber vorgegebenen, im elektronischen Projektraum zur Verfügung gestellten Bewerbungsformulars folgende Angaben zur Beurteilung der Eignung zu übermitteln:

- Angaben zu im Zeitraum der letzten 8 Kalenderjahre (ab 01/2018) erbrachten Bauleistungen vergleichbarer Art (vollständige/ schlüsselfertige Errichtung von Hochbauten, vorzugsweise Kindertagesstätten oder Schulgebäuden) mit Benennung des Auftraggebers nebst Ansprechpartner, des Leistungszeitraums, der Baukosten sowie der Art und des Umfangs des Gebäudes (Nutzungsart und BGF) und Mitteilung, inwieweit die Leistungen im eigenen Betrieb oder durch einen ARGE-Partner/einen Nachunternehmer ausgeführt wurden,

Bitte beachten Sie folgende **Mindestanforderungen an die Referenzlage** eines Bewerbers/ der Mitglieder einer Bergergemeinschaft (Unternehmensreferenzen): Bewerber/ die Mitglieder einer Bergergemeinschaft in der Summe müssen zwingend folgende Referenzanforderungen entweder selbst erfüllen oder entsprechende Erfahrung von Unternehmen nachweisen können, die im Auftragsfall die entsprechenden Leistungen als Nachunternehmer erbringen würden:

- Nachweis mindestens einer Referenz über die schlüsselfertige Errichtung eines Kindergartens/ einer Kindertagesstätte oder eines Schulgebäudes, welche sämtliche folgende Anforderungen erfüllt:
 - Bauwerkskosten (KG 300-400) nach DIN 276 brutto i. H. v. mind. 3 Mio. EUR,
 - Fertigstellung nach 01/2018,
 - Referenz umfasst neben Bauausführung auch Objektplanung Gebäude und TGA-Fachplanung ab HOAI-Leistungsphase 3 (Tätigkeit als sog. Totalunternehmer).
- Nachweis mindestens einer Referenz über die Planung (mind. ab Leistungsphase 4/ Genehmigungsplanung) und Erstellung eines Systembaus, welche sämtliche folgende Anforderungen erfüllt:
 - Bauwerkskosten (KG 300-400) nach DIN 276 brutto i. H. v. mind. 3 Mio. EUR,
 - Fertigstellung nach 1/2020.

- Nachweis mindestens einer Referenz über die schlüsselfertige Errichtung eines Hochbaus, welche sämtliche folgende Anforderungen erfüllt:
 - Bauwerk ist zertifiziert nach LNB, DGNB, BNB, N!BBW, QNG oder vergleichbar oder mit einem etablierten Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet;
 - Bauwerkskosten (KG 300-400) nach DIN 276 brutto i. H. v. mind. 2 Mio. EUR,
 - Fertigstellung nach 1/2020.

Es sollen mindestens drei und maximal fünf Bewerber/ Bewerbergemeinschaften mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe am weiteren Verfahren beteiligt werden. Maßgebliches Auswahlkriterium bei einer größeren Anzahl grds. geeigneter Bewerber, welche die aufgeführten Mindestanforderungen an die Referenzlage erfüllen, ist die mit dem Teilnahmeantrag anhand von Referenzangaben dargestellte Erfahrung des Bewerbers/ der Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft mit der Realisierung möglichst vergleichbarer Bauvorhaben. Zu diesem Zweck werden die eingereichten Referenzen aus dem Zeitraum der letzten 8 Kalenderjahre, welche die schlüsselfertige Errichtung (Planung ab mind. HOAI-LPH 5 und abgeschlossene Bauausführung) eines Hochbaus betreffen, wie folgt bewertet:

- Referenz betrifft den Neubau einer Kindertagesstätte: 10 Punkte / einer sonstigen Einrichtung für frühkindliche Bildung (Kindergarten/ Grundschule): 8 Punkte,
- Bauwerkskosten (KG 300 + 400) nach DIN 276 brutto > 5 Mio. EUR: 10 Punkte,
- Referenz umfasst auch die Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Tätigkeit als sog. Totalunternehmer): 10 Punkte,
- Referenz betrifft Bauen mit Fertigteilen bzw. Modul-/Systembauweise: 10 Punkte,

Je Referenz sind damit max. 40 Punkte erzielbar. Bewertet werden auch die zur Erfüllung der Mindestanforderungen an die Referenzlage benannten Referenzen. Es werden nur die 5 Referenzen mit der höchsten Punktzahl bei der Bewerberauswahl berücksichtigt. Maßgeblich für die Bewerberauswahl ist die Gesamtpunktzahl. Bei Punktgleichheit erfolgt die Beschränkung auf max. 5 Bewerber/ Bewerbergemeinschaften, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, durch Losentscheid.

Fragen zum Teilnahmewettbewerb sind bitte möglichst bis spätestens zum 01.09.2026 über die Kommunikationsfunktion des elektronischen Projektraums einzureichen.

2) Verhandlungsverfahren

Die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber/Bewerbergemeinschaften werden voraussichtlich am 18.09.2026 zur Abgabe eines zunächst indikativen Angebots aufgefordert, das nachfolgend in einem Vergabegespräch voraussichtlich in der KW 49 2026 aufgeklärt/ verhandelt wird, bevor im Anschluss ein endgültiges und verbindliches Angebot abgefragt wird. Es ist vorgesehen, den Auftrag möglichst bis Ende KW 5 2027 zu erteilen.

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots, auf das der Zuschlag erteilt werden soll, erfolgt anhand folgender Haupt-Zuschlagskriterien, die im weiteren Verfahren ggf. weiter untergliedert/ präzisiert werden:

- Gestaltung und Qualität, gewichtet mit 20 % unterteilt in:
 - Fassadengestaltung, gewichtet mit 10%

- Farb- und Materialkonzept, gewichtet mit 10%
- Realisierungszeitraum, gewichtet mit 10 %
- Gesamtpreis Planung, Errichtung und Wartung/Pflege Außenanlagen, gewichtet mit 70 %

Die vorzitierten Zuschlagskriterien werden in der Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Erstangebots weiter erläutert. Die Angebotswertung und Vergabeentscheidung erfolgt durch ein Vergabegremium, welches voraussichtlich aus der Oberbürgermeisterin, dem Ersten Bürgermeister, dem Baubürgermeister sowie Vertreterinnen und Vertretern des Fachbereichs und der Politik besteht.

Für die bezugsfertige Errichtung des Kinderhauseseses nebst Außenanlagen besteht eine Budgetobergrenze von 8,65 Mio. € brutto.

Der Bauvertrag soll mit demjenigen Bieter abgeschlossen werden, dessen endgültiges Angebot die beste Bewertung (höchste Gesamtpunktzahl) erhält.

Das Vergabeverfahren soll bis spätestens bis Ende KW 5 2027 mit einer Auftragsvergabe abgeschlossen werden. Der Neubau der Kindertagesstätte soll im Anschluss innerhalb von 15 Monaten fertiggestellt sein.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens sind Planungsunterlagen mit Lösungsvorschlägen zur Planungsaufgabe vorzulegen, welche wesentlichen Einfluss auf die Vergabeentscheidung haben. Für diese Leistung erhalten alle Bieter, welche ein wertbares endgültiges Angebot unter Berücksichtigung des festgelegten Kostenrahmens eingereicht haben, aber nicht mit der Planung und Errichtung beauftragt werden, eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 10.000 EUR netto. Einzelheiten regeln die Vergabeunterlagen, welche nur den im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerbern zur Verfügung gestellt werden.

Anlagen:

- Flurkarte mit Baufeld
- Luftbild
- Lageplan
- Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachaufsicht
- Schnitte
- Ansichten