



## **Bewerber-/ Bieterinformationen**

# **Sanierung & Modernisierung der Festhalle „Bau- landhalle“ in Osterburken**

Verhandlungsverfahren nach VgV mit Lösungsvorschlägen

Leistungen der Objektplanung  
hier: Gebäude und Innenräume

*Stand 06.07.2026*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Projektbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Vergabestelle - Auftraggeber</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Gegenstand des Verfahrens und Leistungsbild</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Allgemeine Informationen</b> .....	<b>4</b>
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
<b>5. Teilnahmewettbewerb Stufe 1</b> .....	<b>6</b>
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
<b>6. Angebotsphase Stufe 2</b> .....	<b>9</b>
6.1. Allgemeine Informationen zur Stufe - Angebotsphase .....	9
6.2. Zuschlagskriterien.....	9
6.3. Ablauf des Verhandlungsgesprächs.....	9
<b>7. Vertragsentwurf</b> .....	<b>10</b>
<b>8. Anlagen</b> .....	<b>10</b>

## 1. Projektbeschreibung

Die Stadt Osterburken beabsichtigt, die bestehende Baulandhalle im Stadtzentrum grundlegend zu sanieren und zu modernisieren, um sie langfristig als zentralen Veranstaltungsort für Kultur, Vereine und öffentliche Nutzungen zu sichern.

Die bestehende Halle weist sowohl bauliche, funktionale und gestalterische Defizite als auch technische Mängel auf und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen, flexiblen und wirtschaftlichen Veranstaltungsbau. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde gezeigt, dass eine Sanierung mit Teilabriss und gezielter Erneuerung einzelner Gebäudeteile eine mögliche Entwicklungsstrategie darstellt.

Gegenstand des Verfahrens ist die Erarbeitung einer konzeptionellen Entwurfsidee, welche die Baulandhalle architektonisch, funktional und energetisch zukunftsfähig weiterentwickelt. Dabei sind die Anforderungen aus Nutzerfeedback, Raumprogramm und den funktionalen sowie technischen Rahmenbedingungen zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zu verbinden.

Ziel ist ein robuster, flexibel nutzbarer und nachhaltig betreibbarer Baukörper, der den Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen gerecht wird und die Baulandhalle als identitätsstiftenden Ort im Stadtgefüge stärkt.

### Baukosten:

Die Stadt Osterburken legt besonderen Wert auf eine wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung für die Sanierung und Modernisierung der Baulandhalle. Die Auftraggeberin hat ein Budget für die Kostengruppen 300+400 von 5,3 Mio. € (netto) bereitgestellt, wobei erwartet wird, dass etwa 65% auf die KG300 und etwa 35% auf die KG400 entfallen.

## 2. Vergabestelle - Auftraggeber

Vergabestelle und Auftraggeber ist die Bürgerstiftung der Stadt Osterburken:

Die Stadt Osterburken 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 sind Leistungen zur Vergabe eines Planungsauftrags für die Planungsleistungen der Objektplanung im Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ für die Sanierung & Modernisierung der Festhalle „Baulandhalle“ in Osterburken, gemäß HOAI 2021 §§ 33 – 37.

Die Leistungen werden wie folgt stufenweise beauftragt.



- LPH 1 bis LPH 3 nach HOAI
- LPH 4 bis LPH 5 nach HOAI nach Vorliegen der Kostenberechnung
- LPH 6 bis LPH 9 nach HOAI

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Aufgabenstellung im Einzelnen beschrieben.

## 4. Allgemeine Informationen

### 4.1. Terminübersicht

#### Stufe 1:

- Teilnahmewettbewerb: 09.07.2026 – 10.08.2026
- Submission TN-Wettbewerb: 10.08.2026, 12:00 Uhr

#### Stufe 2:

- Aufforderung Angebotsabgabe (Stufe 2): 27.08.2026
- Bearbeitungszeit indikative Angebote,  
Projektskizzen, Unternehmenspräsentationen: 28.08.2026 – 26.10.2026
- Submission: 26.10.2026, 16.00 Uhr
- Möglichkeit der Ortsbesichtigung: 11.09.2026
- Frist für Rückfragen bezüglich Projektskizze: 25.09.2026, 16.00 Uhr
- Verhandlungstermine: vorauss. 18.11.2026
- Bearbeitungszeit finale Angebote: 20.11.2026 – 01.12.2026
- Submission finale Angebote: 01.12.2026, 12.00 Uhr
- Leistungsbeginn: vorauss. Januar 2027

### 4.2. Art des Verfahrens

Bei dem gewählten Vergabeverfahren handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb und EU-weiter Bekanntmachung. Im Zuge der Stufe 2 sind durch die Bewerber dieses VgVs der Objektplanung Projektskizzen zu erstellen. 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, 5 Büros werden ausgewählt
- Stufe 2 - Angebotsphase: Verhandlungstermine mit Vorstellung der Projektskizzen und Bieterpräsentationen mit 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 Bieterinnen 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 Bieterinnen ebenfalls über die eVergabe-Plattform zur Verfügung gestellt. Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Plattform und in deutscher Sprache. Rückfragen zu Inhalten der Projektskizzen können bis 25.09.2026, 16.00 Uhr gestellt werden.

### **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 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 eVergabe-Plattform, bis spätestens 07.08.2026, 12:00 Uhr 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 Vergabepattform 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 5 Bewerber zur Angebotsphase / Stufe 2 einladen. Da die Auftraggeberin davon ausgeht, dass es mehr als 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 jeweils mind. 2,0 Mio. € für Personen-, 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 drei** 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 drei 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: Projektabschluss (LPH 8 muss vollständig erbracht sein) zwischen 01.07.2021 bis heute (hier: Submissionstermin Teilnahmewettbewerb)
- Bei beiden Referenzen: Leistungsphasen 2-8 jeweils erbracht
- Bei beiden Referenzen: Erfahrungen mit Bauen im Bestand (Sanierung oder Umbau, keine reinen Anbauten oder Ergänzungsbauten auf dem Gelände)
- Bei mindestens einer Referenz: KG 300+400 mind. 6,0 Millionen € brutto
- Bei mind. einer Referenz: Gebäude mit erhöhter Personenbelegung (z. B. Kultur- und Veranstaltungsgebäude, Mehrzweckhallen, Versammlungsstätten oder vergleichbar) mit einem Veranstaltungsraum für mind. 600 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 Bewerbungsgemeinschaften müssen die Kriterien der Mindestanforderung gemeinschaftlich durch die Bewerbungsgemeinschaft (d.h. nicht durch jedes einzelne Mitglied dieser) erbracht sein.

### **c) Referenz 3 - Optionale zusätzliche Referenz zur Erzielung von Wertungspunkten**

Es ist darüber hinaus möglich, eine weitere (dritte) Referenz anzugeben, um zusätzlich Wertungspunkte für eine möglichst hohe Vergleichbarkeit mit der vorliegenden Planaufgabe zu erzielen. Hier ist es möglich, eine der Referenzen 1 bzw. Referenz 2), die zur Erreichung der Mindestanforderungen angegeben wurde, nochmals im Rahmen der Wertungsreferenz anzugeben.

**Im Rahmen der Auswahlkriterien können für die Referenz 3 max. 100 Wertungspunkte erzielt werden.**

## **5.5. Auswahlkriterien**

Unter allen Bewerbungen, welche die Mindestanforderungen erfüllen, führt die Auftraggeberin eine Auswahl anhand der Wertungspunkte im Rahmen der Wertungsreferenzen durch. Hier können maximal 100 Wertungspunkte erzielt werden. Im Hinblick auf die Unterkriterien zu den Auswahlkriterien sowie deren Gewichtung verweist die Auftraggeberin auf die Angaben im **Teilnahmeformular**.

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, werden die 5 Büros zugelassen, die bei den o.g. Wertungspunkten die höchste Punktzahl erreichen.

Bei Punktegleichstand 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 18.11.2026 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.	Bewertung der Projektskizze	50%	Max. 250 Punkte
2.	Vorgesehene Projektabwicklung und Projekteinschätzung	15%	Max. 75 Punkte
3.	Honorarangebot	15%	Max. 75 Punkte
4.	Vorstellung der personellen Projektorganisation	10%	Max. 50 Punkte
5.	Methoden zur Einhaltung der Projektziele	10%	Max. 50 Punkte
<b>Gesamt</b>			<b>maximal 500 Punkte</b>

### 6.3. Ablauf des Verhandlungsgesprächs

Die Teilnehmer der Verhandlungsgespräche erhalten je 60 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 30 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 40 (Inhalts-)Folien nicht übersteigen. Für die Präsentation stehen dem Bieter Laptop und Beamer zur Verfügung.

Hinweis: Es werden zur Präsentation nur die eingereichte Seiten 1-40 zur Verfügung stehen. Darüberhinausgehende Präsentationsseiten können nicht gezeigt werden.

## 7. Vertragsentwurf

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

## 8. Anlagen

Folgende Anlagen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Teilnahmeformular
- Teilnahmeformular Bürgergemeinschaft (optional auszufüllen)
- Zuschlagskriterien
- Aufgabenstellung
- Ggf. weitere Unterlagen (Grundlagen)