

# Vorinformation

Diese Bekanntmachung dient nur der Vorinformation. | Richtlinie 2014/24/EU

## Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle)

### I.1) Namen und Adressen

**Offizielle**

**Bezeichnung:** Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
**Postanschrift:** Fasanenstraße 87  
**Postleitzahl:** 10623  
**Ort:** Berlin  
**NUTS:** Berlin (DE300, NUTS 3)  
**Land:** Deutschland (DE)  
**E-Mail:** [verdingung@bundesimmobilien.de](mailto:verdingung@bundesimmobilien.de)  
**Hauptadresse:** <https://www.bundesimmobilien.de/>

---

### I.3) Kommunikation

**Weitere Auskünfte erteilen/erteilt:**  
die oben genannten Kontaktstellen.

---

### I.4) Art des öffentlichen Auftraggebers

Einrichtung des öffentlichen Rechts

---

### I.5) Haupttätigkeit(en)

Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

## Abschnitt II: Gegenstand

### II.1) Umfang der Beschaffung

#### II.1.1) Bezeichnung des Auftrags

**Bezeichnung:**

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zur Vergabe von Generalplanungsleistungen für Aufstockungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie für Neubaunachverdichtung im Wohnquartier Pfaffendorfer Höhe in Koblenz, VOEK 397-23

**Referenznummer der Bekanntmachung:**

VOEK 397-23

## **II.1.2) CPV-Code**

### **Hauptteil:**

Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen (71240000)

## **II.1.3) Art des Auftrags**

Dienstleistungen

## **II.1.4) Kurze Beschreibung**

Für die bauliche Weiterentwicklung des Wohnquartiers Pfaffendorfer Höhe in Koblenz werden Generalplanungsleistungen benötigt. Das Wohnquartier Pfaffendorfer Höhe verfügt aktuell über 391 Wohnungen und soll durch Nachverdichtungsmaßnahmen erweitert werden. Der Planungsauftrag umfasst sowohl die Beplanung von Neubaufeldern als auch die Planung von Aufstockungs- und Sanierungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden innerhalb des Quartiers. Das Leistungsbild erstreckt sich voraussichtlich von der LPH 2 HOAI bis zur LPH 8 HOAI (ggf. LPH 9 HOAI), wobei der Schwerpunkt zunächst in der Erbringung von Grund- und besonderen Leistungen bis zur LPH 4 HOAI (Erhalt Genehmigung) liegt. Ab der LPH 5 HOAI sollen die Planungs- und Bauleistungen gebündelt an einen Kumulativleistungsträger vergeben werden. Sowohl die Begleitung der Einbindung als auch die Begleitung der Leistungserbringung des Kumulativleistungsträgers sind als Bestandteile des Planungsauftrags des Generalplaners vorgesehen.

## **II.1.6) Angaben zu den Losen**

keine Aufteilung des Auftrags in Lose

---

## **II.2) Beschreibung**

### **II.2.3) Erfüllungsort**

#### **NUTS-Code:**

Koblenz, Kreisfreie Stadt (DEB11, NUTS 3)

## **II.2.4) Beschreibung der Beschaffung**

Das Vorhaben im Wohnquartier der Pfaffendorfer Höhe ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Zum einen sollen die 253 Wohnungen der 68 Bestandswohngebäude saniert sowie zum überwiegenden Teil jeweils um ein Geschoss aufgestockt werden. Zum anderen sollen die zehn im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder mit neuen Wohngebäuden bebaut werden. Aktuell ist geplant, im gesamten Quartier durch Aufstockungsmaßnahmen insgesamt ca. 200 neue Wohneinheiten und durch Neubaunachverdichtung insgesamt ca. 110-120 neue Wohneinheiten zu realisieren. Aufgrund der bestehenden Abschnittsbildung und der z. T. schon erfolgten Sanierung / Aufstockung einzelner Gebäude beschränkt sich der Planungsumfang auf die Bauabschnitte 2 bis 5, die in etwa 56 Bestandsbauten umfassen sollen. Bei den Neubauten hingegen zählen alle zehn Baufelder zum Planungsumfang des gesuchten Generalplaners. Auf den Neubaufeldern prüft die BImA momentan im Rahmen einer (planerischen) Voruntersuchung Möglichkeiten zur Ausnutzung der Grundstücke und Ausrichtung der Gebäude. Im Hinblick auf die Umsetzung der Baumaßnahmen tendiert die BImA zu seriellen Bauweisen und legt einen großen Stellenwert auf Nachhaltigkeit.

Ziel der Generalplanung ist ein gebündeltes, integral angelegtes Bebauungskonzept zur Schaffung von möglichst viel Wohnraum. Um im Rahmen des Planungsprozesses Synergien zu generieren, Schnittstellen zu minimieren und ein architektonisch/städtebaulich harmonisches Gesamtbild des Quartiers zu erzeugen, sollen beide Teilbereiche, also sowohl die Beplanung der Neubaufelder als auch die Planung der Aufstockungs- und Sanierungsmaßnahmen, zusammenhängend in das Leistungsbild des Generalplaners integriert werden. Der Planungsauftrag umfasst Grundleistungen sowie besondere Leistungen der HOAI in den Leistungsbildern Objektplanung, ggf. Freianlagen, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung, Bauphysik und Brandschutz. Hinsichtlich des Leistungsumfangs wird vorgesehen, zunächst die Grundleistungen bis zur LPH 4 HOAI vollständig zzgl. ausgewählter besonderer Leistungen durch den Generalplaner erbringen zu lassen. Nach Erhalt der Baugenehmigung(en) bzw. ab der LPH 5 HOAI sollen die Planungs- und Bauleistungen gebündelt an einen Kumulativleistungsträger vergeben werden. Die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens zur Einbindung des Kumulativleistungsträgers sowie die Begleitung der Ausführungsplanung und Bauausführung sind abgebildet mit besonderen Leistungen der LPH 5-8 HOAI (u. a. Leitdetailplanung, Aufstellen einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm, Prüfen von Ausführungsplänen auf Übereinstimmung mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Begehungen zur Kontrolle des Bautenstandes, etc.) als Bestandteile des Leistungsbildes des Generalplaners vorgesehen. Die LPH 9 HOAI soll im Leistungsbild ggf. auch mit abgedeckt werden.

Die BImA beabsichtigt, die Beauftragung stufenweise nach Bauabschnitten und Leistungsphasen vorzunehmen. Der Beginn der Leistungserbringung ist unmittelbar nach Beauftragung vorgesehen.

---

## **II.3) Voraussichtlicher Tag der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung**

01.11.2023

## **Abschnitt IV: Verfahren**

### **IV.1) Beschreibung**

#### **IV.1.8) Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA)**

**Der Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen:**

nein

## **Abschnitt VI: Weitere Angaben**

### **VI.5) Tag der Absendung dieser Bekanntmachung**

31.08.2023