

**STADT HEINSBERG**

**OFFENES VERFAHREN NACH VGV**

–

**VERGABE VON TGA FACHPLANUNG**

**PROJEKT: UMNUTZUNG DER EHEMALIGEN GRUNDSCHULE UNTERBRUCH IN EIN  
MEHRGENERATIONEN-BÜRGERZENTRUM**

**VERFAHRENSBEDINGUNGEN**

## 1. Projektbeschreibung

### Umnutzung der ehemaligen Grundschule Unterbruch zum Mehrgenerationen-Bürgerzentrum

Anton-Loevenich-Straße 6, 52525 Heinsberg-Unterbruch

#### 1.1. Ausgangslage

Die Stadt Heinsberg plant die Umnutzung der ehemaligen Grundschule im Ortsteil Unterbruch zu einem Mehrgenerationen-Bürgerzentrum mit verschiedenen sozialen, kulturellen und betreuenden Nutzungen.

Im Zuge der Vorbereitung eines Förderantrags wurden die Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI bereits durch ein externes Planungsbüro erbracht. Ziel dieser Vorabarbeitung war ausschließlich die Einreichung des Projekts im Förderprogramm REVIER.GESTALTEN – energetische Sanierung kommunaler Gebäude. Für das Projekt liegt mittlerweile eine positive Förderzusage des Fördergebers vor.

Die im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI erarbeiteten Unterlagen (u. a. Raum- und Nutzungskonzept, Vorplanung, Kostenschätzung) werden den Bewerbern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.

**Zwischenzeitlich hat sich die geplante Nutzung geändert.** Die ursprünglich vorgesehene zweigruppige Großtagespflege wird nicht mehr realisiert. Die endgültige Nutzung wird derzeit abgestimmt; als mögliche Nutzung ist ein integrativer Kindergarten im Gespräch. Vor diesem Hintergrund wird die Leistungsphase 2 zum Teil wiederholt, um die bestehende Planung an die neue Nutzungsanforderung anzupassen.

#### 1.2. Gegenstand der Ausschreibung

Die vorliegende Ausschreibung dient der Auswahl eines TGA Ingenieurbüros, das die Planung ab Leistungsphase 2 auf Grundlage der vorhandenen Vorarbeiten fortführt, die Anpassung an die neue Nutzung vornimmt und die Umsetzung bis zur Fertigstellung begleitet.

Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung ist die Vergabe von der TGA Fachplanung ab Leistungsphase 2 bis Leistungsphase 8 gemäß HOAI.

Die Beauftragung erfolgt als Stufenvertrag:

- 1. Stufe: Leistungsphasen 2 bis 3
- 2. Stufe: Leistungsphasen 4 bis 5
- 3. Stufe: Leistungsphasen 6 bis 8

Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung der weiteren Stufen besteht nicht.

### **1.3. Leistungsbeginn und Terminrahmen**

Der Leistungsbeginn erfolgt unmittelbar nach Zuschlagserteilung. Hintergrund ist der zeitlich begrenzte Förderzeitraum des Programms REVIER.GESTALTEN – energetische Sanierung kommunaler Gebäude.

Die Planung und Umsetzung des Vorhabens ist so zu terminieren, dass die Fertigstellung des Gebäudes spätestens bis zum 01.12.2029 erfolgt. Dieser Termin ist zwingend einzuhalten und stellt eine wesentliche vertragliche Nebenbedingung dar.

### **1.4. Projektbeschreibung und Zielsetzung**

Unterbruch ist ein Ortsteil der Stadt Heinsberg. Nahe des Ortszentrums befindet sich an der Anton-Loevenich-Straße 6 die ehemalige Grundschule. Es handelt sich um eine kleine Stichstraße, die von der Wassenberger Straße als Hauptstraße des Ortes abzweigt.

In unmittelbarer Umgebung liegen:

- die katholische Pfarrkirche,
- das ehemalige Jugendheim,
- das Gerätehaus der Löscheinheit Unterbruch,
- der Friedhof.

Weiter fußläufig erreichbar sind:

- die Mehrzweckhalle,
- ein öffentlicher Spielplatz,
- der katholische Kindergarten.

Die Anton-Loevenich-Straße ist überwiegend von Wohnbebauung sowie kleineren gewerblichen Betrieben geprägt und mündet in eine von den Straßen Alte Schmiede und Wurmstraße flankierte Außenbereichsinsel.

Ziel der Stadt Heinsberg ist es, das bestehende Gebäude zu erhalten und dauerhaft als generationsübergreifende Begegnungsstätte zu etablieren. Die Einrichtung soll nicht nur der Bevölkerung des Ortsteils Unterbruch dienen, sondern auch eine gesamtgesellschaftliche Funktion für das Stadtgebiet Heinsberg erfüllen.

### **1.5. Bestandsgebäude**

Bei dem Objekt handelt es sich um einen zweigeschossigen Schulbau aus dem Jahr 1960 mit klassischen Raumstrukturen einer Grundschule.

Vorhanden sind:

- 7 größere Räume (ehemalige Klassenzimmer),
- kleinere Nebenräume wie WCs, ehemaliges Direktorenzimmer und Abstellräume.

Das Gebäude schirmt den ehemaligen Schulhof gegenüber der Anton-Loevenich-Straße ab. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet.

Seit der Einstellung des Schulbetriebs im Jahr 2016 wurde das Gebäude zunächst durch Ortsvereine genutzt. Ab März 2022 diente es infolge des Ukrainekriegs als provisorische zentrale städtische Aufnahmeunterkunft für geflüchtete Menschen. Aktuell steht das Gebäude leer.

### **1.6. Zukünftige Nutzung**

Das Gebäude soll künftig als Mehrgenerationen-Bürgerzentrum genutzt werden. Die geplanten Funktionsbereiche umfassen insbesondere:

- eine im Erdgeschoss geplante Kinderbetreuungseinrichtung, deren konkrete Ausgestaltung derzeit abgestimmt wird, als mögliche Nutzung wird aktuell ein integrativer Kindergarten geprüft,
- Vereinsräume,
- einen Schulungsraum,
- einen Jugendtreff.

Da die finale Nutzung noch nicht abschließend festgelegt ist, wird die Leistungsphase 2 erneut durchlaufen, um das Raum- und Nutzungskonzept entsprechend anzupassen und mit dem neuen Nutzer abzustimmen.

## **2. Angaben zum VgV-Verfahren und geforderte Leistungen**

Es wird ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach Vergabeordnung (VGV) für die Ingenieurleistungen durchgeführt. Die Eignungskriterien für die Teilnahme werden mit dem Verfahren entsprechend veröffentlicht und stehen unter Punkt 4. Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs werden unter allen Bewerbern, die die Teilnahmebedingungen erfüllen, fünf Teilnehmer ausgelost, die zur Abgabe eines Angebots sowie zur Teilnahme an einem anschließenden Verhandlungsgespräch aufgefordert werden. Beim Verhandlungsgespräch erfolgt eine max. 30 minütige Präsentation des Büros und der Projektumsetzung, die nach den Zuschlagskriterien bewertet wird. Die Präsentation stellt das Projektkonzept vor und beschreibt die geplante Herangehensweise an die Aufgabenstellung. Dazu gehört das Organisationskonzept, das Personalkonzept sowie die Zusammensetzung des Projektteams und der verantwortlichen Bauleitung. Ergänzend sind vergleichbare Referenzprojekte zu zeigen, um die fachliche Erfahrung zu verdeutlichen. Weiterhin ist der Projektzeitplan, die Termin- und Kostenstruktur sowie der Umgang mit Risiken und möglichen Fehlerquellen zu erläutern. Die Gewichtung erfolgt nach der veröffentlichten Zuschlagsmatrix unter Punkt 5. Auf Basis dieser Wertung behält sich der Auftraggeber vor, den Zuschlag dem besten Erstangebot zu erteilen. Das Vergabegespräch ist voraussichtlich am 11.09.2026 geplant.

### 3. Voraussetzung zum Teilnahmewettbewerb

- Eigenerklärung zur Berufszulassung (Ingenieurkammer)
- Mindestens ein Referenzprojekt für die Sanierung eines kommunalen Gebäudes.

### 4. Zuschlagskriterien für das Verhandlungsgespräch

Die Bewertung der Angebote erfolgt anhand der folgenden Zuschlagskriterien:

Nr.	Zuschlagskriterium	(Max.) Punktzahl Kriterium /Gewichtung
1	<b>Honorarangebot</b> Das Angebot mit dem niedrigsten Gesamtpreis (brutto) inklusive Nachlässe und Aufschläge gemäß des vom Bieter ausgefüllten Preisblatts, erhält 25 Punkte. Die Punkte für die übrigen Angebote werden mit bis zu zwei Stellen nach dem Komma dazu ins Verhältnis gesetzt.	25
2	<b>Vorgehen im Projekt</b> Vorgesehene Projektorganisation / vorgesehener Projektablauf, Präsenz vor Ort (Planungsbesprechung), Umgang mit Risiken und Fehlerquellen	25
3	<b>Projektteam</b> Erfahrung der Projektbearbeiter mit vergleichbaren Projekten (Bauen für öffentliche Auftraggeber, vergleichbares Bauvolumen, Bauart)	25
4	<b>Termin-/ Kostenplanung und -koordination</b> Erläuterungen zur Termin-/ Kostenplanung und -koordination und Steuerung am ausgeschriebenen Projekt	25
	Max. erzielbare Punkte gesamt:	100

Aus der Addition der Punktzahlen für die einzelnen Kriterien ergibt sich die Gesamtpunktzahl des jeweiligen Bieters. Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt 100 Punkte. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Honorar. Bei dann gleichem Honorarangebot entscheidet das Los.

## **5. Einzureichende Nachweise**

- Personalkonzept, für die Leistung zur Verfügung stehende und vorgesehene Personal und deren Qualifikation, Erfahrung.
- Organisationskonzept
- ausgefülltes Preisblatt
- Projektzeitenplan
- Referenzliste und Kurzdarstellung vergleichbarer Projekte der in den letzten 10 Jahren durchgeführten Projekte
- Umsatz und jahresdurchschnittliche Beschäftigte in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren
- Nachweis über die Haftpflichtversicherung

## **6. Vertraulichkeit, Datenschutz**

Der Bieter verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren gewonnenen Erkenntnisse vertraulich zu behandeln. Soweit dem Bieter im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren oder darüber hinaus in Ausführung des Auftrages personenbezogene Daten bekannt werden, verpflichtet er sich, die Bestimmung der Datenschutzgesetze einzuhalten und sich der Kontrolle des Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen zu unterwerfen.

## **7. Umgang mit Daten**

Die dem Auftraggeber vom Bieter mitgeteilten personenbezogenen Daten werden für das Vergabeverfahren verarbeitet und gespeichert. Der Auftraggeber teilt die Daten Dritten mit, soweit er hierzu verpflichtet ist.

## **8. Nutzungsrechte**

Der Auftraggeber erhält nach Zuschlagserteilung das ausschließliche Nutzungsrecht hinsichtlich aller verwertbaren Ergebnisse und Rechte. Sie dürfen ganz oder teilweise nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers veröffentlicht oder Dritten zugänglich gemacht werden.

Die Nutzungsrechte sind mit Bezahlung der vereinbarten Vergütung vollständig abgegolten.

## **9. Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Die Stadt Heinsberg behält sich vor, erforderliche weitere Leistungsphasen / Stufen und sonstige Leistungen einzeln oder im Ganzen optional zu übertragen. Auf die Beauftragung der weiteren Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.

## **10. Unklarheiten in den Verdingungsunterlagen und sonstigen Dokumenten**

Enthalten die Verdingungsunterlagen oder sonstige seitens der Vergabestelle herausgereichte Dokumente nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, die die Preisermittlung und Kalkulation beeinflussen können, so hat der Bieter den Auftraggeber umgehend darauf hinzuweisen.

Der Bieter hat den Auftraggeber auf evtl. Widersprüche in den Verdingungsunterlagen und sonstigen Dokumenten und auf Unvollständigkeit der ausgeschriebenen Lieferungen und Leistungen unverzüglich aufmerksam zu machen.

## **11. Fragen zum Verfahren**

Es ist den Bietern und deren Beratern nicht gestattet, den Auftraggeber, die Mitglieder ihrer Organe und die Mitarbeiter selbst bis auf weiteres zu befragen oder zu kontaktieren.

Sämtliche Fragen sind ausschließlich über die Vergabeplattform an den Auftraggeber zu richten.

Die Fragen und Antworten, sofern sie von allgemeinem Interesse sind, werden allen Bietern zugänglich gemacht. Die Bieter werden daher gebeten, die Fragen, soweit möglich, in anonymisierter Form zu stellen.