

Stadt Geilenkirchen
Markt 9
52511 Geilenkirchen



**Projektbeschreibung für Planungsleistungen zum Neubau eines
Feuerwehrgerätehauses** in Geilenkirchen Ortsteil Waurichen (Gemarkung:
Immendorf, Flur 7, Flurstücke 4 und 181)

Planungsleistungen Gebäude LPH 1 – 9

Inhaltsverzeichnis

1 Projektinformationen

- 1.1 Projektbeschreibung
- 1.2 Zielstellung
- 1.3 Typenbauanforderung
- 1.4 Durchführungszeitraum der Maßnahme
- 1.5 Planungsleistungen

2 Vergabekriterien

- 2.1 Erläuterung zur Bieter-/ Bewerberauswahl
- 2.2 Mindest- und Eignungskriterien
- 2.3 Zuschlagskriterien
- 2.4 Nachforderung von Unterlagen

1 Projektinformationen

1.1 Projektbeschreibung

Die Löschgruppe Waurichen der Freiwilligen Feuerwehr Geilenkirchen erfüllt eine wichtige Funktion innerhalb der örtlichen Gefahrenabwehr. Da das derzeit genutzte Gebäude, das als Feuerwehrgerätehaus dient, in einem baulich unzureichenden Zustand ist, besteht die Notwendigkeit eines Neubaus. Geeignete Alternativen in Form bereits bestehender Gebäude stehen nicht zur Verfügung. Eine Sanierung oder Modernisierung des aktuellen Standorts wurde geprüft, aber aufgrund technischer und räumlicher Einschränkungen verworfen. Insbesondere die Fahrzeughalle bietet weder ausreichend Platz noch die erforderliche Tragfähigkeit, um Einsatzfahrzeuge nach heutigen Normen sicher unterzubringen. Der aktuelle Standort bietet somit keine langfristige Perspektive für den Feuerwehrbetrieb. Aus diesem Grund soll ein Neubau an einem neuen Standort geplant werden.

Im Vorfeld wurde durch ein Ingenieurbüro für Gefahrenabwehr eine Anforderungsanalyse für den neuen Standort erstellt. Dabei wurden vier Standortoptionen untersucht.



Abbildung 1, Alternative Standorte für die Einheit Waurichen, Auszug entnommen aus der Standortanalyse, Risikoradar

Von den 4 in der Abbildung 1 gezeigten Standorten soll Option 4 weiterverfolgt werden.

1.2 Zielstellung

Ziel ist die Errichtung eines modernen, zukunftsorientierten und nachhaltig konzipierten Gebäudes in wirtschaftlicher Bauweise. Der Entwurf soll durch langlebige, wartungsarme Materialien und eine funktional klare Struktur überzeugen. Dabei stehen Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Anpassungsfähigkeit gleichermaßen im Fokus der Planung. Besonderes Augenmerk gilt einer ökologisch verantwortungsvollen Bauweise sowie dem Einsatz innovativer Gebäudetechnik. Der Neubau soll dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und den festgelegten Raumbedarf optimal erfüllen.

Auf eine kostenbewusste Planung und Ausführung wird höchster Wert gelegt. Sowohl die Bau- als auch die Folgekosten sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Das Gebäude soll eingeschossig nach den Vorgaben der DIN 14092 errichtet werden. Die Fahrzeughalle soll 2 Stellplätze der Größe 2 nach DIN 14092 erhalten.

Das **Raumprogramm** umfasst alle notwendigen Räume für eine freiwillige Feuerwehr gemäß DIN 14092. Die dazu erstellte tabellarische Übersicht ist der **Anlage 01** zu entnehmen.

Die Lage der Ein- und Ausfahrt ist ebenfalls noch nicht geklärt und ist im Rahmen der Grundlagenermittlung gemeinsam mit der Feuerwehr festzulegen.

1.3 Typenbauanforderung

Das Gebäude ist so zu planen, dass die Bauweise als **Typenlösung** ausgelegt werden kann und in identischer Größe und Ausstattung an einem anderen Standort wiederholt realisiert werden könnte. Hieraus ergeben sich folgende Anforderungen an Entwurf und Konstruktion:

- Verwendung eines modularen, standardisierten Konstruktionsrasters (Tragwerk, Fassade, Haustechnik), das eine Übertragung auf ein vergleichbares Grundstück ermöglicht
- Bevorzugte Ausführung in vorfertigungsfähiger Bauweise (z. B. Stahl-, Holz-, Betonfertigteil-, oder Systembau), um Planungs- und Ausführungszeiten bei einer Zweitrealisierung zu verkürzen
- Grundriss- und Funktionsstruktur so zu konzipieren, dass topografische oder erschließungsbedingte Anpassungen (Zufahrtsrichtung, Geländeneigung) ohne Änderung der Gebäudegröße oder des Raumprogramms möglich sind
- Vollständige, wiederverwendbare Planungsunterlagen (Ausführungspläne, Leistungsverzeichnis, statische Nachweise) sind so zu erstellen, dass sie als Vorlage für einen weiteren Standort dienen können
- Materialwahl und technische Ausstattung sind unter Berücksichtigung von Verfügbarkeit und Wiederholbarkeit (keine standortspezifischen Sonderlösungen) zu treffen

1.4 Durchführungszeitraum der Maßnahme

Fertigstellung Entwurfsplanung:	06/2027
Fertigstellung Bauantragsunterlagen:	07/2027
Fertigstellung 1. Ausschreibungspaket: (Erdarbeiten, Rohbauarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Fassadenarbeiten)	11/2027
Fertigstellung 2. Ausschreibungspaket (Ausbaugewerke)	02/2027
Baubeginn:	04/2028
Fertigstellung:	06/2029

Diese Fristen sind von dem AN zwingend einzuhalten. Mit der Ausführung ist nach Auftragserteilung zu beginnen. Nach Auftragserteilung ist innerhalb von 14 KT ein auf die genannten Fristen abgestimmter Terminplan vorzulegen.

1.5 Planungsleistung

Der Auftrag umfasst freiberufliche Planungsleistungen sowie die örtliche Bauüberwachung.

Folgende Leistungen sollen vergeben werden:

Gebäude und Innenräume (Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß HOAI § 34 i.V.m. Anlage 10)

Stufenweise Beauftragung		
1. Stufe		vereinbart
LPH 1	Grundlagenermittlung (2 %)	2 %
LPH 2	Vorplanung (7 %)	7 %
LPH 3	Entwurfsplanung (15 %)	15 %
2. Stufe		
LPH 4	Genehmigungsplanung (3 %)	3 %
LPH 5	Ausführungsplanung (25 %)	25 %
3. Stufe		
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe (10 %)	10 %
LPH 7	Mitwirkung der Vergabe (4 %)	3 %
LPH 8	Objektüberwachung (32 %)	32 %
LPH 9	Objektbetreuung (2 %)	2 %
<u>Summe</u>		<u>100 % 99 %</u>

Abweichend von dem in der HOAI für die Leistungsphase 7 „Mitwirkung bei der Vergabe“ vorgesehenen Honoraranteil von 4,0 % wird für die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen ein Honoraranteil von 3,0 % vereinbart. Grund hierfür ist, dass die Stadt über eine zentrale Vergabestelle verfügt, die Leistungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Vergabeverfahren übernimmt. Hierzu gehören insbesondere die Einholung der Angebote, die Durchführung und Führung von Bietergesprächen, die vergaberechtliche Dokumentation des Vergabeverfahrens sowie die Durchführung der Vergabe und Erteilung der Aufträge. Diese Leistungen sind somit nicht durch den Auftragnehmer zu erbringen und werden bei der Bemessung des Honoraranteils entsprechend berücksichtigt.

Die geschätzten anrechenbaren Kosten der Kostengruppe 300 belaufen sich auf 1.169.032,50€ netto. Die geschätzten Kosten für die KG 400 belaufen sich auf 383.467,50 € netto. Die Kosten der KG 400 sind gemäß § 33 HOAI anteilig anrechenbar.

Das Objekt ist in die Honorarzone III eingeordnet.

Die vorgegebenen Prozentsätze der Leistungsphasen sind nicht veränderlich. Es sind alle den Leistungsphasen zugehörigen Leistungen zu erbringen. Auf das ermittelte Honorar kann der Bieter einen Nachlass gewähren bzw. einen Zuschlag erheben.

Zusätzlich zu den Grundleistungen werden besondere Leistungen zur Untersuchung alternativer Bauweisen abgefragt. Im Rahmen der Vorplanung und Entwurfsplanung ist eine umfangreiche Variantenuntersuchung durchzuführen. Hierbei ist insbesondere der Modulbau als Alternative zur konventionellen Bauweise zu untersuchen und hinsichtlich seiner technischen, funktionalen und wirtschaftlichen Eignung für das geplante Feuerwehrgerätehaus zu bewerten.

Aufgrund der zu erwartenden Kostenvorteile stellt der Modulbau für die Stadt Geilenkirchen grundsätzlich eine in Betracht zu ziehende Alternative zur konventionellen Bauweise dar. Daher sind

bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung die grundsätzlich für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses technisch geeigneten Modulbauweisen bzw. -varianten zu identifizieren und unter Berücksichtigung ihrer Eignung, Wirtschaftlichkeit, Bauzeit und Funktionalität zu bewerten.

Im weiteren Verlauf der Leistungsphasen 2 und 3 sind insgesamt maximal fünf geeignete Modulbauvarianten vertieft zu untersuchen. Diese sind sowohl untereinander als auch der konventionellen Bauweise gegenüberzustellen. Die Untersuchung hat insbesondere die technischen, funktionalen, gestalterischen, terminlichen und wirtschaftlichen Aspekte zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Variantenuntersuchung sind nachvollziehbar aufzubereiten und sowohl in Textform als auch tabellarisch und grafisch darzustellen. Die jeweiligen Vor- und Nachteile sowie die wesentlichen Kosten- und Wirtschaftlichkeitsunterschiede sind herauszuarbeiten.

Die Ergebnisse sind der Stadt Geilenkirchen als Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung vorzulegen. Sofern erforderlich, sind die Untersuchungsergebnisse im Rahmen einer Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen mittels einer geeigneten Präsentation vorzustellen und zu erläutern.

Die Beauftragung soll stufenweise erfolgen. Zunächst werden die Leistungsphasen 1-3 (Grundleistungen) beauftragt. Nach Abschluss der dritten Leistungsphase erfolgt die Beauftragung der Leistungsphasen 4-5. In der dritten Stufe werden die Leistungsphasen 6-9 beauftragt. Ein Anspruch auf die Beauftragung der Leistungsphasen 4-5 und 6-9 besteht nicht. Werden jeweils die Stufen 2 und 3 nicht innerhalb eines Jahres seit Beendigung der vorherigen Stufe beauftragt, erlischt der Vertrag.

Mit Urteil vom 4.7.2019 hat der EuGH abschließend entschieden, dass die in der HOAI festgelegten Mindest- und Höchstsätze europarechtswidrig sind. Es ergeht der Hinweis, dass die Honorartafeln zur Preisorientierung dienen sollen. Es sind auch Angebote zulässig, die außerhalb der bisherigen Mindest- und Höchstsatzregelungen liegen.

Kosten für die Erstellung der Teilnahme- und Angebotsunterlagen werden nicht erstattet.

2 Vergabekriterien

2.1 Erläuterung zur Bieter-/ Bewerberauswahl

Die Vergabe ist in einem zweistufigen Verfahren vorgesehen: Nach Zulassung der Bieter / Bewerber im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs werden mindestens zwei und maximal fünf Bieter / Bewerber zur Abgabe eines ersten verbindlichen Angebots aufgefordert, die entsprechend der beigefügten Eignungsmatrix und der zu erfüllenden Mindestkriterien in besonderer Weise geeignet sind. Daraufhin folgen die Verhandlung und die Abgabe des finalen Angebots. Die Bewertungsgrundlage bildet die Zuschlagsmatrix. Das Angebot muss schriftlich eingereicht und im Zuge einer Präsentation vor Ort oder per Videokonferenz vorgestellt werden.

2.2 Mindest- und Eignungskriterien

Zur Auswahl der Bieter / Bewerber, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden, werden die Teilnahmeanträge bewertet. Die im Folgenden genannten Mindestanforderungen müssen eingehalten und nachgewiesen werden. Zur Präsentation der Unternehmensreferenzen ist die Anlage „Referenzformblatt“ zu verwenden. Zudem sind die Anlagen „Eigenerklärung über den durchschnittlichen Gesamtumsatz“ und „Eigenerklärung über die Kapazität“ auszufüllen.

In die Bewertung werden Unternehmensreferenzen für Planungsleistungen im Bereich der Objektplanung einbezogen, sofern sie die Mindestanforderungen erfüllen. Es dürfen bis zu drei

Referenzen eingereicht werden, alle drei Referenzen fließen in die Bewertung ein. Die Referenzen müssen fristgerecht eingereicht werden, verspätet eingereichte Referenzen werden nicht gewertet. Bieter / Bewerber haben mindestens eine Unternehmensreferenz nachzuweisen, die die genannten Mindestanforderungen erfüllt. Bei Nichterfüllung erfolgt der Ausschluss aus dem Verfahren. Bei den Referenzen muss es sich um Unternehmensreferenzen handeln, die Referenzen einzelner im Unternehmen tätiger Mitarbeiter werden nicht gewertet.

Mindestkriterien an die Unternehmensreferenzen:

- Gebäude- und Innenraumplanung eines vergleichbaren Gebäudes (mindestens Honorarzone III). Mindestens Durchführung der LPH 3, 5 und 8 gem. § 34 Abs. 3 HOAI. Die Bearbeitung der LPH 5 muss bis Ende der Abgabefrist für den Teilnahmewettbewerb abgeschlossen sein.
- Fertigstellung der Planungsleistung zugrundeliegenden Bauvorhabens im Zeitraum 01.01.2016 bis Ende der Abgabefrist für den Teilnahmewettbewerb.
- Baukosten von mindestens 700.000,00 € netto in der KG 300 Referenz.

Mindestanforderungen an das Büro:

- Der durchschnittliche Umsatz/Jahr der letzten drei Jahre oder abweichend aus den Jahren 2022 - 2024 muss $\geq 300.000,00$ € netto betragen.
- Es müssen durchschnittlich mindestens pro Jahr 4 technische Mitarbeiter in Vollzeit angestellt sein. Auszubildende, Praktikanten oder administrative Mitarbeiter fallen nicht in diese Kategorie. Technische Mitarbeiter müssen eine abgeschlossene technische Ausbildung oder ein abgeschlossenes Studium in einem technischen Bereich vorweisen.

Weitere Mindestkriterien:

- Bescheinigung in Steuersachen vom Finanzamt
- Gewerbeanmeldung
- Eigenerklärung - Nachweis einer Betriebs-/Berufs-haftpflichtversicherung (mindestens 3. Mio. € für Personenschäden und 500.000,00 € für Sachschäden)
- Endgültige Versicherungsbestätigung - Nachweis einer Betriebs-/Berufshaftpflichtversicherung (mindestens 3. Mio. € für Personenschäden und 500.000,00 € für Sachschäden)

Mindestanforderung an die berufliche Qualifikation:

- Objektplaner Gebäude: Eintragung Architektenkammer als Architekt, Bauvorlageberechtigt

Wertung der Referenzen:

- Vergleichbarkeit der HOAI-Leistungen: Bewertet wird das Vorliegen der über die LPH 3,4 und 5 hinausgehend bearbeiteten Leistungsphasen.
- Vergleichbarkeit der Bauwerkskosten. Bewertet wird die die Höhe der Kosten in den Kostengruppen 300. Diese muss pro Referenz bei mindesten 700.000,00 € netto liegen.

Wertung des Büros:

- Vergleichbarkeit des durchschnittlichen Jahresumsatzes: Bewertet wird der durchschnittliche Jahresumsatz des Büros. Dieser muss in den Jahren 2022 – 2024 bei mindestens 300.000,00 € netto liegen.

- Vergleichbarkeit der Kapazitäten: Bewertet wird die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter. Es müssen durchschnittlich mindestens pro Jahr 4 technische Mitarbeiter in Vollzeit angestellt sein. Auszubildende, Praktikanten oder administrative Mitarbeiter fallen nicht in diese Kategorie. Im Falle einer Eignungsleihe sind die technischen Mitarbeiter der Drittpartei einzurechnen.

Bezüglich des Bewertungsmaßstabes und der konkreten Punktverteilung wird auf die Anlage „Eignungsmatrix“ verwiesen.

2.3 Zuschlagskriterien

Bieter / Bewerber, die im Verhandlungsverfahren berücksichtigt werden sollen, werden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die folgenden Angaben/Unterlagen sind erst auf Aufforderung zur Angebotsabgabe abzugeben:

Neben dem Honorarangebot (Preisblätter) sind die folgenden Projektdetails im Sinne eines Vorkonzeptes mit Angebotsabgabe zu erläutern und darzustellen. Es wird kein Formblatt für das Vorkonzept vorgegeben. Verwenden Sie hierfür eine unternehmenseigene Vorlage und kennzeichnen Sie diese mit „Vorkonzept“. Bitte stellen Sie sicher, dass die unten genannten Punkte eindeutig beantwortet werden und die Beantwortung dem jeweiligen Themenschwerpunkt zuzuordnen ist. Gerne auch in der abgefragten Reihenfolge.

a) **Erläuterung zur Kostenplanung und -steuerung am ausgeschriebenen Projekt**

Leitfrage: Wie werden die vorgegebenen Projektkosten eingehalten?

Erwartet wird eine Darstellung bzw. Erläuterungen zu/zum/zur:

- Kostenplanung des Projekts
- Kostenrisiken des Projekts
- Nachtragsmanagement und Einsparpotenziale
- Plausibilitätsprüfung der geplanten Projektkosten
- Eingesetzte Instrumente für die Kostensteuerung

b) **Beschreibung des Projektablaufs**

Es sollen unter anderem Aussagen zu Schnittstellen, zur Tätigkeitsverteilung im Projektteam und zu Vertretungsregelungen getroffen werden. Erwartet wird eine Darstellung bzw. Erläuterungen zu/zum/zur:

- Analyse der Projektaufgabe
- Terminplan-Entwurf
- Steuerungsinstrumente zum reibungslosen Projektablauf und zur Einhaltung der Termine / Wie werden Hochphasen im Projekt abgefedert?
- Darstellung der Risiken im zeitlichen Ablauf des Projektes
- Krankheits- und Urlaubsvertretung im Projektteam

c) **Erläuterung zur Qualitätssteuerung am ausgeschriebenen Projekt**

Leitfrage: Wie wird die vorgegebene Qualität im Projekt eingehalten?

Erwartet wird eine Darstellung bzw. Erläuterungen zu/zum/zur:

- Internen Steuerungsinstrumenten für die Einhaltung der Qualität in der Planung im Hinblick auf Ästhetik, Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit etc.
- Internen Steuerungsinstrumenten für die Einhaltung der Qualität in der Ausschreibung und Vergabe
- Internen Steuerungsinstrumenten für die Einhaltung der Qualität in der Überwachung der Bauausführung

- Sicherstellung der Qualität im Betrieb (Lebenszyklus)

d) Nachhaltigkeit und Lebenszyklus

Bewertet wird die Qualität des vom Bieter dargestellten Ansatzes zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Lebenszyklusaspekten bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens.

- Nachhaltige Planung und Ressourcenschonung
- Lebenszyklusorientierte Planung und Wirtschaftlichkeit
- Energieeffizienz und Klimaschutz
- Materialwahl und Dauerhaftigkeit

Die Bewertung der Angebote erfolgt nicht rein über den Preis. Die o. g. Erläuterungen werden auf qualitativer Bewertungsebene verglichen. Eine Zuschlagserteilung erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot. Der Maßstab für die Beurteilung ergibt sich aus der beigefügten Zuschlagsmatrix. Sofern mehrere Angebote dieselbe Punktzahl erzielen und insofern gleich wirtschaftlich sind, wird die Entscheidung über den Zuschlag durch eine Auslosung unter Beteiligung des städtischen Rechnungsprüfungsamtes und unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips getroffen. Bieter sind bei dem Auslosungstermin nicht zugelassen.

Die Einhaltung der mit dem Angebot abgegebenen Projektdetails zu den Punkten a, b, c und d werden mit Zuschlagserteilung vertraglich vereinbart. Nach Auftragsvergabe wird ein Werkvertrag geschlossen.

Grundlage für die Honorarabrechnung ist die Kostenberechnung.

Der AG behält sich das Recht vor, den Zuschlag auf eines der Erstangebote zu erteilen, ohne weitere Verhandlungen zu führen.

2.4 Nachforderung von Unterlagen

Fehlende Unterlagen, deren Vorlagen mit Teilnahmeantrag/Angebotsabgabe gefordert war, werden teilweise nachgefordert.

Nicht nachgefordert werden im Rahmen der Stufe 1:

- Angabe über den Umsatz in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren
- Anzahl der im Projektzeitraum beschäftigten technischen Mitarbeitenden
- Referenzliste

Nachgefordert werden im Rahmen der Stufe 1:

- Gewerbeanmeldung
- Bescheinigung in Steuersachen vom Finanzamt
- Eigenerklärung zum Nachweis einer Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung

Nicht nachgefordert werden im Rahmen der Stufe 2:

- Honorarangebot
- Vorkonzept