

Stadt Geilenkirchen
Markt 9
52511 Geilenkirchen



Exposé zum Teilnahmewettbewerb – Generalplaner

Sanierung einer Dreifeldturnhalle in Geilenkirchen
Geilenkirchen, Pestalozzistraße 31
(Gemarkung: Geilenkirchen, Flur 5, Flurstück 2757)



Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Vorhabens.....	3-4
2. Durchführungszeitraum der Maßnahme	4
3. Beschreibung der Leistung / Fördermittelmanagement.....	5
4. Erläuterung zur Bieter- / Bewerberauswahl	5
5. Mindest- und Eignungskriterien	5-7
6. Zuschlagskriterien	7-8
7. Nachforderung von Unterlagen	8-9

Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren

1 Beschreibung des Vorhabens

Mit diesem europaweiten Verhandlungsverfahren mit Teilnehmerwettbewerb wird ein Generalplaner für die Sanierung der Dreifeldturnhalle in Geilenkirchen gesucht. Folgende Fachplanerleistungen sollen erbracht werden: Objektplanung Gebäude und Innenräume (OBJ), Freianlagen (FREI), Tragwerksplanung (TWP), Technische Gebäudeausrüstung (TGA), Bauphysik, Brandschutz und Fachplanung Rückbau und Schadstoffe. Die Leistungen werden in der Anlage „Leistungsbild“ abschließend beschrieben. Die Beauftragung soll stufenweise erfolgen. Welche Leistungsphasen zur jeweiligen Stufe gehören, kann ebenfalls in der Anlage „Leistungsbild“ entnommen werden.

Der Auftragnehmer (AN) hat keinen Anspruch auf weitere Beauftragung nach Stufe 1, er kann aus der stufenweisen Beauftragung keine weitergehenden Vergütungsansprüche oder Schadenersatzansprüche ableiten.

Alle weiteren erforderlichen Planungsleistungen werden durch den Auftraggeber (AG) in gesonderten Verfahren ausgeschrieben und vergeben.

Bei der im Jahr 1974 erbauten Dreifeldturnhalle in Geilenkirchen Bauchem besteht seit Jahren akuter Sanierungsbedarf. Für diese Aufgabe wird nun ein Generalplaner benötigt. Es ist geplant für Teile der Sanierung unterschiedliche Förderungen zu beantragen. In Frage kommen beispielsweise Förderprogramme wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie Förderprogramme der KfW für energieeffiziente Sanierungen mit Zuschüssen von bis zu 30 % der förderfähigen Gesamtausgaben. Die Begleitung der Antragsstellung, die Einhaltung der Förderrichtlinien und die erforderliche Dokumentation sind Teil der Planungsaufgabe, eine detaillierte Beschreibung der Leistung finden Sie unter Punkt 3. Die Halle soll während der Sanierung weiterhin in Betrieb bleiben, weshalb abschnittsweise gebaut werden muss. Denkbar sind Teilsperren der Halle, zudem kann die Halle in den Schulferien vollständig gesperrt werden. Die Fertigstellung ist im Juni 2031 geplant.

Die Dreifeldturnhalle war bis ins Jahr 2013 Teil des zusammenhängenden Sportkomplexes aus Hallenbad und Turnhalle. Das Hallenbad fiel 2013 einem Großbrand zum Opfer. Im Jahr 2017 wurde das neue Hallenbad eröffnet nun nicht mehr als zusammenhängender Komplex inklusive Turnhalle, sondern als zwei voneinander getrennte Gebäude (Solitär). Die Halle hat eine Bruttogrundfläche von rund 2.173 m² und wird für den schul- und Vereinssport genutzt. Dort findet in erster Linie Schul- und Vereinssport statt.

Die Bestandshalle wird durch ein Nahwärmenetz beheizt. Die Heizzentrale befindet sich in der benachbarten Gesamtschule. Beheizt werden die Schule, die Sporthalle, das Hallenbad und das Bürgerhaus. Die Heizung wird derzeit mit Erdgas betrieben. In den kommenden Jahren soll es eine Umstellung auf eine Pelletheizung geben. Hierzu wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erstellt. Mit der Planung wurde im Sommer 2026 begonnen. Auf die Ergebnisse der Planung muss Rücksicht genommen werden, da es Schnittstellen geben wird. Die Umsetzung der Erneuerung der Wärmeversorgung soll zwischen 2027 und 2029 erfolgen.

Die Stromversorgung für die gesamte Liegenschaft erfolgt über eine Zentrale, die in einem kleinen Anbau an der Dreifeldturnhalle angegliedert ist.

Die Sanierung der Dreifeldturnhalle dient dem langfristigen Erhalt des Vereins-, Schul- und Breitensport in der Stadt Geilenkirchen. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind in den vergangenen Jahren auf das nötigste zurückgefahren worden, da bereits seit längerem eine

umfangreiche Sanierung geplant ist. Das Ziel ist zusätzlich die deutliche Reduzierung des Primärenergiebedarfs, um die Betriebskosten nachhaltig in einem erheblichen Umfang zu senken. Hierzu wurde bereits ein Energiekonzept vom Büro Energielenker Projects GmbH erstellt. In dem Konzept wird ein Maßnahmenpaket beschrieben, welches eine Einsparung des Primärenergiebedarfs von mindestens 50% erzielt. Das Energiekonzept liegt der Ausschreibung als Anlage bei.

Eine besondere Herausforderung wird der Rückbau bzw. Abriss einzelner Bauelemente darstellen. Es wurde durch eine Analyse ermittelt, dass in der Dämmung der Hallendecke KMF-Fasern enthalten sind. Zusätzlich wurde Asbest in Dichtungen der Lüftung nachgewiesen. In einer Raumluftuntersuchung aus dem Jahre 2021 wurde keine Belastung mit Asbest- und KMF-Fasern, die oberhalb des zulässigen Grenzwertes liegen, festgestellt. Weitere Materialien wurden bisher nicht beprobt. Die Begleitung und Bewertung von Beprobungen ist Bestandteil der Leistung. Aufgabe wird es sein, den Rückbau der zum Teil schadstoffbelasteten Materialien und Bauteile qualifiziert zu begleiten und ein geeignetes Konzept zu erstellen.

Neben der Sanierung der Halle besteht die Aufgabe in der Herstellung der umfänglichen Barrierefreiheit des Gebäudes. Zudem fehlt seit dem Brand im Jahr 2013 ein Eingangsbereich bzw. ein Foyer. Es soll geprüft werden, ob der Bedarf innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Umstrukturierung gedeckt werden kann. Die Ergänzung eines kleinen Anbaus wird aber nicht ausgeschlossen und soll ebenfalls untersucht werden.

Es wurde bereits eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt, diese liegt den Ausschreibungsunterlagen bei. Die vorliegende Kostenschätzung ist im Zuge der LPH 2 auf Plausibilität zu prüfen und gegebenenfalls im Zuge der Planung zu überarbeiten.

2 Durchführungszeitraum der Maßnahme

Mit der Planung wird unmittelbar nach Beauftragung begonnen. Die Maßnahme sollte bis Juni 2031 vollständig abgeschlossen sein. Zu Beginn der Planung wird vom AN ein Planungsterminplan erarbeitet, dieser muss anschließend mit dem AG abgestimmt und von beiden Vertragspartnern anerkannt werden. Die unten genannten Fristen stellen einen Rahmen für die Terminplanung dar und dienen zur Orientierung für die Aufstellung des Planungsterminplans.

Planungsbeginn:	Dezember 2026
Vorstellung der Entwurfsplanung:	August 2027
Einreichung der Genehmigungsplanung:	Dezember 2027
Vorlage der Leistungsverzeichnisse:	Juni 2028
Baubeginn:	Dezember 2028
Fertigstellung:	Juni 2031

3 Beschreibung der Leistung / Fördermittelmanagement

Eine detaillierte Aufstellung der jeweiligen Leistungsbilder finden Sie in der Anlage „Leitungsbilder“. Das Fördermittelmanagement stellt einen zentralen Punkt der Leistung dar, der Leistungsumfang umfasst insbesondere folgende Punkte:

- Recherche, Identifizierung und Bewertung geeigneter Förderprogramme auf europäischer, Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene, die für das Bauvorhaben in Betracht kommen.
- Beratung des Auftraggebers hinsichtlich der Förderfähigkeit des Vorhabens sowie der jeweiligen Fördervoraussetzungen, Förderquoten und Antragsfristen.
- Erarbeitung einer Fördermittelstrategie einschließlich der Empfehlung geeigneter Förderprogramme und möglicher Förderkombinationen.
- Zusammenstellung und Aufbereitung der für die Förderanträge erforderlichen technischen und planerischen Unterlagen, soweit diese aus der Planung hervorgehen.
- Fachliche Mitwirkung bei der Erstellung und Einreichung der Förderanträge in Abstimmung mit dem Auftraggeber.
- Begleitung des Förderverfahrens bis zur Förderentscheidung einschließlich der Beantwortung fachlicher Rückfragen der Fördermittelgeber sowie der erforderlichen Ergänzung und Aktualisierung der Antragsunterlagen.
- Unterstützung des Auftraggebers bei der Einhaltung der förderrechtlichen Anforderungen während der Planungs- und Ausführungsphase, insbesondere hinsichtlich Dokumentations-, Nachweis- und Berichtspflichten, soweit diese die Planungsleistungen betreffen.
- Mitwirkung bei der Erstellung der für den Verwendungsnachweis erforderlichen technischen Unterlagen und Nachweise.

4 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 bietet die Zuschlagsmatrix. Das Angebot muss schriftlich eingereicht und im Zuge einer Präsentation vor Ort oder per Videokonferenz vorgestellt werden. Die Bewertung erfolgt über eine Fachjury, die aus drei Mitgliedern besteht.

5 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 2-5 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 1.500.000 € netto in der KG 300 und 400 pro Referenz.
- Mindestens eine der drei einzureichenden Referenzen muss von dem Bieter / Bewerber als Generalplaner ausgeführt worden sein. Das bedeutet, es wurde neben der Gebäude- und Innenraumplanung mindestens eine weitere Fachplanungsdisziplin übernommen. Die Nichterfüllung stellt einen zwingenden Ausschlussgrund dar.

Mindestanforderungen an das Büro:

- Der durchschnittliche Umsatz/ Jahr in den Jahren 2022 – 2024 muss $\geq 1.000.000$ € netto betragen. Im Falle einer Eignungsleihe ist der durchschnittliche Gesamtumsatz der Drittpartei einzurechnen.
- Es müssen durchschnittlich mindestens pro Jahr 15 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. 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
- Endgültige Versicherungsbestätigung - Nachweis einer Betriebs-/Berufs-haftpflichtversicherung

Mindestanforderungen an berufliche Qualifikationen:

- Objektplaner Gebäude: Eintragung Architektenkammer als Architekt, Bauvorlageberechtigt
- Tragwerksplaner: Eintragung Ingenieurkammer qualifizierter Tragwerksplaner / Nachweisberechtigter für Standsicherheit
- Fachplaner Bauphysik: Eintragung Ingenieurkammer als staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
- Fachplaner Brandschutz: Eintragung Ingenieurkammer als staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes
- Qualifikation allgemein: Registrierter Energie-Effizienz-Experte für Nicht-Wohngebäude

Weitere Details zu diesen Anforderungen finden Sie auf der Vergabeplattform. Vergleichbare nach Landesrecht anerkannte Dokumente werden berücksichtigt.

Wertung der Referenzen:

- a) Vergleichbarkeit der HOAI-Leistungen: Bewertet wird das Vorliegen der über die LPH 2-5 hinausgehend bearbeiteten Leistungsphasen.
- b) Vergleichbarkeit der Bauwerkskosten. Bewertet wird die die Höhe der Kosten in den Kostengruppen 300 und 400. Diese muss pro Referenz bei mindesten 1.500.000 € netto liegen.
- c) Vergleichbarkeit der erbrachten Leistung (Generalplaner): Bewertet wird die als Generalplaner erbrachte Leistung.

Wertung des Büros

- d) Vergleichbarkeit des durchschnittlichen Jahresumsatzes: Bewertet wird der durchschnittliche Jahresumsatzes des Büros. Dieser muss in den Jahren 2022 – 2024 bei mindestens 1.000.000€ liegen. Im Falle einer Eignungslleihe ist der durchschnittliche Gesamtumsatz der Drittpartei einzurechnen.
- e) Vergleichbarkeit der Kapazitäten: Bewertet wird die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter. Es müssen durchschnittlich mindestens pro Jahr 15 technische Mitarbeiter in Vollzeit angestellt sein. Auszubildende, Praktikanten oder administrative Mitarbeiter fallen nicht in diese Kategorie. Im Falle einer Eignungslleihe sind die technischen Mitarbeiter der Drittpartei einzurechnen.

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

6 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 sie 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) Darlegung der Qualifikationen und Berufserfahrung des Projektteams

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

- Qualifikation der am Projekt beteiligten Personen
- Berufserfahrung der Projektbeteiligten

Bitte beachten Sie bei der Angebotserstellung, dass die zusätzlichen Planungskosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz nicht über die anrechenbaren Kosten abgebildet werden. Die Kosten können Sie im Preisblatt über einen Zuschlag steuern.

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 Generalplanervertrag 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.

7 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 der Jahre 2022 – 2024
- 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