comp|ar

strategien für architektur und städtebau

kaiserstraße 55
44135 dortmund

fn +49 231.959096.0
fx +49 231.959096.10
info@comp-ar.de
www.comp-ar.de

dortmund
13/11/2026

immobilien bremen

Sanierung Amtsgericht Bremerhaven

Verhandlungsverfahren gem. VgV

Exposé zum Teilnahmewettbewerb – Architekten- und Ingenieurleistungen



Inhaltsverzeichnis

1 Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren 3
1.1 Beschreibung des Vorhabens 3
1.2 Beschreibung der Leistungen 5
1.3 Erläuterung zur Bewerberauswahl 5
1.4 Bewertungskriterien für die Bewerberauswahl 6
1.5 Auswahlkriterien 7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan 3

Quelle Deckblatt: Landesamt GeoInformation Bremen

1 Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Freie Hansestadt Bremen beabsichtigt Architekten- und Ingenieurleistungen für die Sanierung des Amtsgerichts Bremerhaven zu vergeben.

Im Gebäude (Gebäudecode G1570) sind zwei Nutzer untergebracht, die ähnliche Funktionen und Anforderungen an die Räumlichkeiten stellen. Die Hauptnutzung des Gebäudes erfolgt durch das Amtsgericht. Darüber hinaus ist die Staatsanwaltschaft Bremen, Dienststelle Bremerhaven, ansässig.

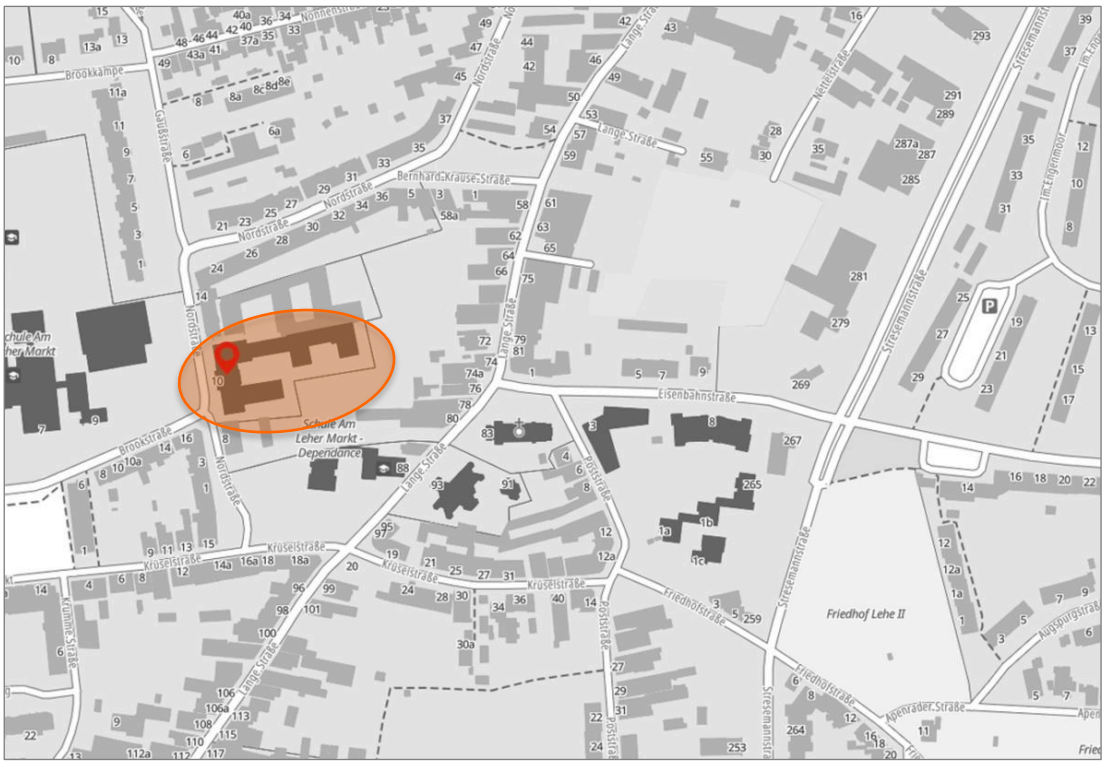


Abbildung 1: Lageplan

Quelle: Landesamt GeoInformation Bremen

Im Rahmen einer Sanierung des Amtsgericht Bremerhaven, steht die Erhaltung und Nutzung des bestehenden Gebäudebestands im Fokus, wobei alle relevanten Anforderungen an den Brandschutz, die Sicherheit der Rettungswege, die Barrierefreiheit sowie die Denkmalpflege und die Arbeitsstättenrichtlinien berücksichtigt werden müssen. Eine energetische Gesamtsanierung ist nicht vorgesehen. Zudem ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen von zentraler Bedeutung.

Grundsätzliche bleibt die organisatorische Struktur der jeweiligen Nutzer unverändert. Mögliche Anpassungen von Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes sollen im Planungsprozess in enger Abstimmung mit den Nutzern vorgenommen werden. Um eine Optimierung der Abläufe zu erreichen, müssen diverse Mängel und Probleme der Arbeitsplätze und Raumnutzungen in den jeweiligen Nutzerbereichen systematisch bearbeitet werden. Diese sind so zu gestalten, dass sie im Rahmen bestehender Nutzungen erfolgen, um die Notwendigkeit eines Bauantrags zu vermeiden.

Die angrenzenden Gebäude der Justizvollzugsanstalt sind nicht Teil der Sanierungsmaßnahmen. Gleichwohl kann es erforderlich sein, dass deren Zugänge im Rahmen der Sanierung hinsichtlich Sicherheit und Brandschutz berücksichtigt werden

müssen. Dies stellt sicher, dass alle relevanten Sicherheitsstandards eingehalten werden und eine durchgängige Sicherheitsarchitektur gewährleistet ist.

Im ersten Schritt ist eine umfassende Bestandsaufnahme durchzuführen, um eine vollständige Gesamtübersicht über die erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Gebäudes zu erhalten.

Der heterogene Gebäudebestand, der hinsichtlich seines Alters und Zustands variiert, soll unter funktionalen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten verbessert werden. Ziel ist es, das Gebäude auf den aktuellen technischen Stand zu bringen, insbesondere im Bereich IT und Datenkommunikation. In Bezug auf die Gestaltung sind keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen.

Teile der Liegenschaft stehen unter Denkmalschutz, was bedeutet, dass bauliche Veränderungen im Vorfeld mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen. Die Erhaltung der historischen Substanz hat oberste Priorität, und alle Eingriffe sind so zu planen, dass sie den Charakter und die Integrität des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Bei den Außenanlagen sind kleine Anpassungen in Bezug auf Stellplätze und Zufahrten im Rahmen der räumlichen Gegebenheiten notwendig.

Das Sicherheitskonzept des Gebäudes, einschließlich aller Zugänge, muss aufgrund der besonderen Nutzung als Gerichtsgebäude angepasst und verbessert werden. Zudem ist sicherzustellen, dass die Zugänge für alle Nutzergruppen erleichtert werden. Die Barrierefreiheit soll in vielen Bereichen optimiert werden, soweit es die baulichen Gegebenheiten zulassen. Es soll darauf geachtet werden, dass die Lösungen sowohl funktional als auch ästhetisch in das historische Gesamtbild des Gebäudes integriert werden.

Für das denkmalgeschützte Gebäude bestehen keine speziellen bauökologischen Anforderungen. Dennoch ist sicher zu stellen, dass neue Bauteile und Materialien gemäß den Bremer Baustandards eingebaut werden. Dies umfasst die Auswahl nachhaltiger Materialien sowie energieeffizienter Lösungen, soweit dies im Einklang mit den Denkmalschutzvorgaben steht.

Die Fertigstellung ist derzeit bis Mitte 2033 vorgesehen.

Die Baukosten (KG 200 – 400) der Maßnahme werden derzeit mit rund 9,6 Mio. Euro / brutto angesetzt. Die Gesamtkosten (KG 200 – 700) belaufen sich auf ca. 12,5 Mio. Euro / brutto.

Ein unbegleiteter Zutritt zur Liegenschaft ist nur nach vorheriger Sicherheitsüberprüfung möglich.

Wir bitten um Beachtung sämtlicher, in der Bekanntmachung des Verfahrens im Amtsblatt der Europäischen Union, bekanntgemachter Eignungsanforderungen, Bewerbungs-bedingungen und Informationen. Dieses Exposé stellt, in Verbindung mit dem VgV-Bogen, lediglich eine Ergänzung dieser Bekanntmachung dar.

1.2 Beschreibung der Leistungen

Der Auftrag umfasst freiberufliche Planungsleistungen.

Folgende Leistungen sollen vergeben werden:

- Gebäude und Innenräume (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 34 i. V. m. Anlage 10);
- Tragwerksplanung (Leistungsphasen 1 – 6 gem. HOAI § 51 i. V. m. Anlage 14, inkl. Konstruktiver Brandschutz);
- Technische Ausrüstung (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 55 i. V. m. Anlage 15, Anlagengruppen 1 – 6 und 8);
- Brandschutz in Anlehnung an AHO.

Die geforderten Leistungen orientieren sich an den Leistungsbildern der HOAI bzw. des AHO. Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise und ggf. bauabschnittsweise Beauftragung vor.

1.3 Erläuterung zur Bewerberauswahl

Die Leistungen sollen an einen Bewerber vergeben werden. Soweit die Leistungen nicht vom Büro des Bewerbers allein erbracht werden, können Bewerbergemeinschaften gebildet werden oder Unterauftragnehmer | Nachunternehmer eingebunden werden.

Bewerbergemeinschaften sind nur zugelassen, wenn ein bevollmächtigter Vertreter, der die Mitglieder gegenüber dem Auftraggeber vertritt, benannt wird. Die Bewerbergemeinschaft, (später ArGe) haftet gesamtschuldnerisch. Rechtsform: Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß §§ 705 ff BGB.

Im Fall der Einbeziehung von Unterauftragnehmern ist von diesen eine Erklärung abzugeben, dass sie im Fall der Auftragserteilung für die Ausführung der angebotenen Leistungen zur Verfügung stehen.

1.4 Bewertungskriterien für die Bewerberauswahl

Mindestanforderung

Mindestanforderungen an die Bewerber sind:

- A) Der Bewerber / mind. ein Bewerbergemeinschaftspartner muss auf dem einschlägigen Markt eine Tätigkeit von mindestens 3 Geschäftsjahren nachweisen können.

- MB I) Mind. 1 Projekt welches die nachfolgenden Anforderungen vollumfänglich erfüllt:
  Leistungsbereich: Gebäude und Innenräume;
  Projektart: Umbau / Sanierung;
  Gebäudetyp: Nicht-Wohngebäude;
  Komplexität / Besonderheit: bearbeitete Brutto-Grundfläche des Umbau- bzw. Sanierungsteils mind. 1.500 qm;
  Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 – 3 und 5 – 8 gem. HOAI § 34 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein;
  Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2021 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein).

Es werden aus den wertbaren Teilnahmeanträgen mind. 3 Teilnehmer, max. jedoch 4 Teilnehmer mit der höchsten Punktzahl gem. Auswahlkriterien zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Bewertungsmatrix zur Ermittlung dieser max. 4 Teilnehmer ist der nachfolgenden Seite zu entnehmen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

1.5 Auswahlkriterien

Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Umsatz für vergleichbare Leistungen der letzten 3 Geschäftsjahre (netto) **[30 %]**
  (Gebäude und Innenräume)

  [Durchschnitt der letzten 3 Jahre]

  Punkteverteilung

Umsatz ≥ 800.000 Euro	= 15 Punkte
Umsatz > 400.000 < 800.000 Euro	= 10 Punkte
Umsatz ≤ 400.000 Euro	= 5 Punkte

Fachliche Eignung

- Referenz I) **[50 %]**

  Referenzliste über vergleichbare Leistungen gem. Bekanntmachung

  Leistungsbereich: Gebäude und Innenräume;
  Projektart: Umbau / Sanierung;
  Gebäudetyp: Nicht-Wohngebäude;
  Komplexität / Besonderheit: bearbeitete Brutto-Grundfläche des Umbau- bzw. Sanierungsteils mind. 1.500 qm;
  Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 – 3 und 5 – 8 gem. HOAI § 34 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein;
  Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2021 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein).

  Punkteverteilung

Anzahl Referenzen ≥ 4	= 15 Punkte
Anzahl Referenzen = 3	= 10 Punkte
Anzahl Referenzen ≤ 2	= 5 Punkte
Anzahl Referenzen = 0	= 0 Punkte

- Referenz II) **[20 %]**

  Referenzliste über vergleichbare Leistungen gem. Bekanntmachung

  Leistungsbereich: Gebäude und Innenräume;
  Projektart: Umbau / Sanierung;
  Komplexität / Besonderheit: denkmalgeschütztes Gebäude;
  Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 – 3 und 5 – 8 gem. HOAI § 34 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein;
  Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2021 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein).

  Punkteverteilung

Anzahl Referenzen ≥ 1	= 15 Punkte
Anzahl Referenzen = 0	= 0 Punkte