



stadt wermelskirchen
der richtige ort.

kaiserstraße 55
44135 dortmund

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

dortmund
29/04/2026

**Los 1: Umbaumaßnahmen Schulstandort Wirtsmühler Straße /
Weyersbusch in Wermelskirchen**

Verhandlungsverfahren gem. VgV

Exposé zum Teilnahmewettbewerb – Architekten- und Ingenieurleistungen

Inhaltsverzeichnis

1	Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren	3
1.1	Wirtsmühler Straße / Weyersbusch	3
1.2	Beschreibung der Leistungen	5
1.3	Erläuterung zur Bewerberauswahl	6
1.4	Bewertungskriterien für die Bewerberauswahl	7
1.5	Auswahlkriterien	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schulstandort.....	3
---------------------------------	---

1 Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren

1.1 Wirtsmühler Straße / Weyersbusch

Die Stadt Wermelskirchen beabsichtigt Generalplanerleistungen für die Sanierung und den Neubau am Standort der Gesamtschule Wirtsmühler Straße 12 / Weyersbusch 13 in Wermelskirchen zu vergeben.

Die Sekundarschule läuft im Schuljahr 2028/29 aus. Im laufenden Schuljahr 2025/26 sind noch 12 Klassen unterzubringen, die Anzahl reduziert sich im Laufe der kommenden Jahre weiter bis 2028/29.

Zur Maßnahme „Ertüchtigung der Wirtsmühlerstraße“, Gesamtschule und Sekundarschule, gehören zum einen die Planung und Umsetzung eines neuen Schulgebäudes für die Mensa und die neuen Fachräume der Gesamtschule sowie die Sanierung der Gebäudeteile B bis F der Gesamtschule und der Sekundarschule.

Das Gebäude G wird nach der Umsetzung der Gesamtmaßnahme zurückgebaut. Ebenso das Schuldorf wird weiter keine Verwendung finden und ebenfalls abgebrochen.

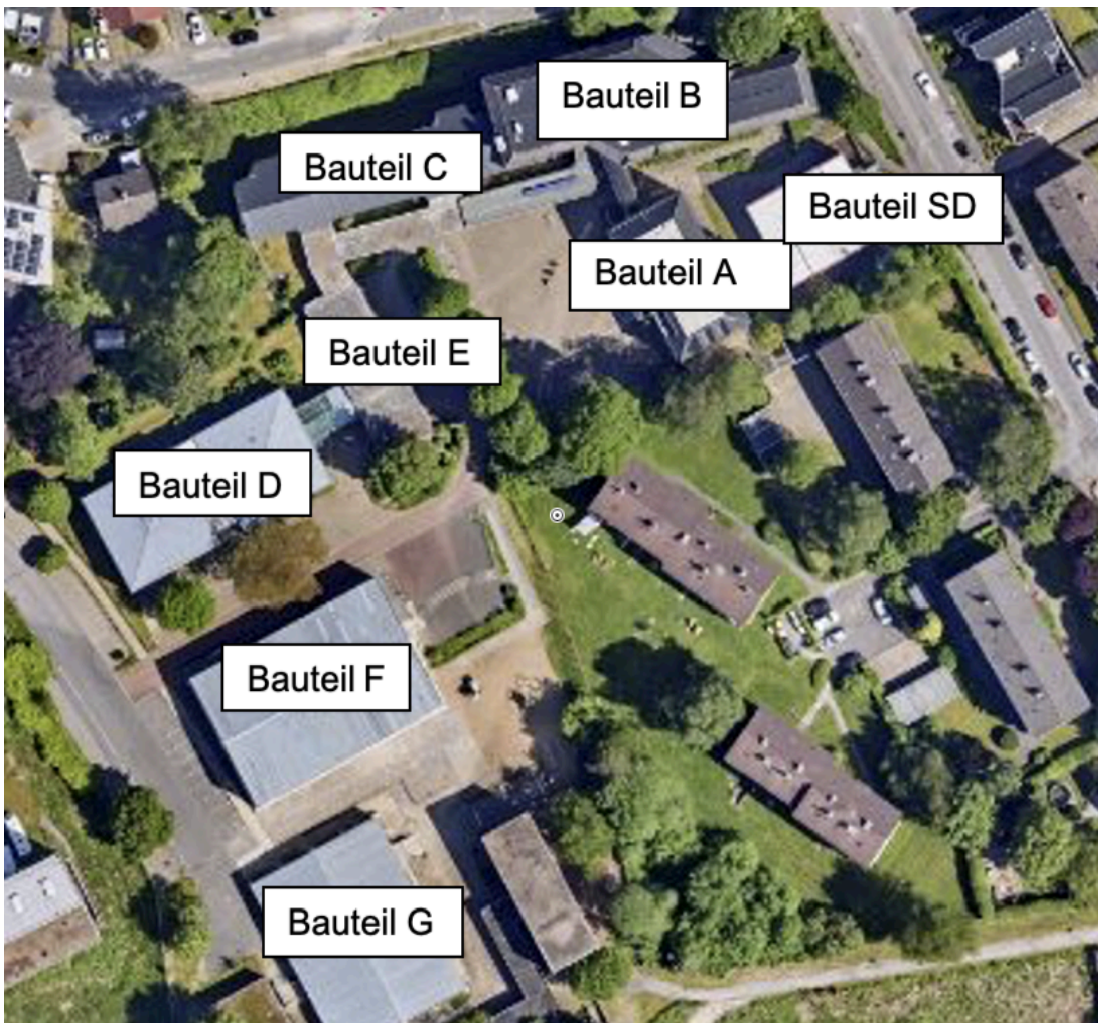


Abbildung 1:
Schulstandort

Das Gesamtgelände besteht aus mehreren Bauteilen.

Bauteil A (ca. 1900 errichtet) wird aktuell noch von der Sekundarschule als Verwaltungs- und Klassentrakt genutzt. Der Ausbau des Dachgeschosses fand 2002 im Zuge der KP II Fördermaßnahme statt.

Bauteil B (ca. 1980 errichtet) mit Brückenanbau zum Bauteil A wird aktuell von der Sekundarschule genutzt und ab Sommer 2025/26 durch die Gesamtschule übernommen. Eine klare Trennung im Gebäude kann nicht erfolgen, da hier die Fachräume untergebracht sind.

Bauteil C (ca. 1968 errichtet) ist ein reiner Klassentrakt mit zwei Treppenhäusern und jeweils einem Klassenraum an jeder Seite. Im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Verwaltungsbereich und ein Klassenraum wurde als Mensaerweiterung bereitgestellt.

Bauteil D (1993 errichtet und 1999/2000 erweitert) beinhaltet die Gesamtschule mit einem Jahrgang und der Verwaltungseinheit. Im kommenden Schuljahr werden hier die 12 Klassen der Sekundarschule untergebracht.

Bauteil E (1968 errichtet) ist der WC Trakt mit den Schüler WC's. Dieser Baukörper bleibt vorerst in der Nutzung ohne Änderung.

Bauteil F und G (2019 in Modulbauweise errichtet) mit einer Genehmigung der temporären Nutzung für 10 Jahre. Hier wäre jedoch das Bauteil F zweigeschossiger Baukörper nun langfristig in der Planung beizubehalten und das Bauteil G würde für die Vergrößerung des Schulhofes demontiert werden müssen, sobald alle Jahrgänge klassentechnische untergebracht werden können.

Bauteil SD (Schuldorf) (2013/14 errichtet) zur temporären Zwischennutzung bis zum vollständigen Ausbau als Notfallplan. Der Baukörper wird danach abgebrochen.

Die **Grundschule Ost** wird aktuell schadstoffsaniert und zurückgebaut. Die freigemachte Fläche wird ein Teil der Schulhoffläche.

Die insgesamt zu bearbeitende BGF beträgt:

- ca. 11.000 qm Sanierung/Modernisierung/Umbau (aufgeteilt auf 5 Bauteile).
- ca. 800 qm Rückbau
- ca. 2.200 qm Neubau

Die zu bearbeitenden Freianlagen belaufen sich auf ca. 12.000 qm AF (Parkplatz und Schulhofgestaltung).

Flächen

Der Neubau soll spätestens zum Schuljahresbeginn 2029/30 in Betrieb genommen worden sein, die Umbaumaßnahmen sollten bis zum Schuljahresbeginn 2031/32 abgeschlossen sein.

Die Umnutzung der Fachräume (BT B) kann erst nach Auszug erfolgen. Einzug der Oberstufe ab dem Schuljahr 2029/30 mit dem ersten Jahrgang ins Bauteil A.

Die Schulhofgestaltung sollte schon eher fertig gestellt werden (Inklusive einer Überarbeitung der Fläche vom BT G, wenn dieser entfernt ist).

Die Gesamt-Fertigstellung hat daher bis 30.06.2032 zu erfolgen.

Termine

Die Kosten werden derzeit wie folgt angesetzt:

Neubau: ca. 20.158.600,00 Euro / netto (KG 200 – 600)

Sanierung: 19.982.200,00 Euro / netto (KG 200 – 600)

Alle Maßnahmen müssen im laufenden Betrieb erfolgen und größere Auslagerungen über einen längeren Zeitraum sind nicht möglich.

Kosten

1.2 Beschreibung der Leistungen Los 1

Der Auftrag umfasst freiberufliche Planungsleistungen.

Folgende Leistungen sollen vergeben werden:

- Gebäude und Innenräume (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 34 i. V. m. Anlage 10);
- Freianlagenplanung (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 39 i.V.m. Anlage 11);
- Tragwerksplanung Hochbau (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 – 8 [ALG 7: Fachraumplanung und Küchenplanung]);
- Bauphysik – Wärmeschutz und Energiebilanzierung gem. HOAI;
- Bauphysik - Bauakustik / Schallschutz gem. HOAI;
- Bauphysik --Raumakustik gem. HOAI;
- Schadstoffsanierung gem. AHO;
- Brandschutz gem. AHO;
- Barrierefreikonzept gem. AHO;
- SiGeKo;
- optional: Ingenieurbauwerke - (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 43 i. V. m. Anlage 12) sowie örtliche Bauüberwachung (Besondere Leistung)
- optional: Tragwerksplanung Ingenieurbauwerke (Leistungsphasen 1 – 6 gem. HOAI § 51 i. V. m. Anlage 14)

Alle Leistungsbilder inkl. Planung der „Interimslösungen“ sowie der erforderlichen Umzüge.

Interimslösungen sind nur in begrenztem Rahmen möglich, da lediglich Ausweichmöglichkeiten für maximal 7 Klassen bestehen.

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 je Los an einen Planer vergeben werden. Soweit die Leistungen nicht vom Büro des Planers 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 Los 1

Mindestanforderungen an die Bewerber sind:

Mindestanforderung

- 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: Neubau / Erweiterung / Umbau / Sanierung
Gebäudeart: Nicht-Wohngebäude
Projektgröße: bearbeitete Fläche mind. 3.000 qm BGF
Komplexität / Besonderheit: für einen öffentlichen Auftraggeber oder ein zu mind. 50 % mit öffentlichen Mitteln gefördertes Projekt; mind. Honorarzone III oder höher
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 8 gem. HOAI § 34 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2018 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)
- MB II) Mind. 1 Projekt welches die nachfolgenden Anforderungen vollumfänglich erfüllt:
Leistungsbereich: **Technische Ausrüstung**
Projektart: Umbau / Sanierung von bestehenden Anlagen
Gebäudeart: Nicht-Wohngebäude
Projektgröße: bearbeitete Fläche mind. 3.000 qm BGF
Komplexität / Besonderheit: Bearbeitung im laufenden Betrieb
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 8 gem. HOAI § 55 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein; es müssen mindestens die Anlagengruppen 2 - 4 erbracht worden sein
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2018 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 Los 1

Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

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

[Durchschnitt der letzten 3 Jahre]

Punkteverteilung

Umsatz \geq 3.000.000 Euro	= 15 Punkte
Umsatz $>$ 1.500.000 < 3.000.000 Euro	= 10 Punkte
Umsatz \leq 1.500.000 Euro	= 5 Punkte

Fachliche Eignung / Zuverlässigkeit

- Referenz I) **[35 %]**

Referenzliste über vergleichbare Leistungen gem. Bekanntmachung

Die folgenden allgemeinen Anforderungen müssen jeweils vollumfänglich erfüllt sein:

Leistungsbereich: **Gebäude und Innenräume**

Projektart: Neubau / Erweiterung / Umbau / Sanierung

Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 8 gem. HOAI § 34 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein

Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2018 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)

Punkteverteilung

a) Schulen mit durchschn. oder hohen Planungsanforderungen	= 5 Punkte
b) Umsetzung im laufenden Betrieb	= 5 Punkte
c) bearbeitete Fläche über 10.000 qm BGF	= 5 Punkte

(Der Nachweis kann in einer oder bis zu 3 Referenzen erbracht werden, wobei die allgemeinen Anforderungen jeweils erfüllt sein müssen.

a - c fließt je nur 1 mal in die Wertung ein, es können maximal 15 Punkte erreicht werden)

- Referenz II) **[35 %]**

Referenzliste über vergleichbare Leistungen gem. Bekanntmachung

Die folgenden allgemeinen Anforderungen müssen jeweils vollumfänglich erfüllt sein:

Leistungsbereich: **Technische Ausrüstung**

Projektart: Neubau / Erweiterung / Umbau / Sanierung

Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 8 gem. HOAI § 55 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein; es müssen mindestens die Anlagengruppen 2 - 4 erbracht worden sein

Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 8 im Jahr 2018 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)

Punkteverteilung

a) Schulen mit durchschn. oder hohen Planungsanforderungen	= 7,5 Punkte
b) für einen öffentlichen Auftraggeber	= 7,5 Punkte

(Der Nachweis kann in einer oder bis zu 2 Referenzen erbracht werden, wobei die allgemeinen Anforderungen jeweils erfüllt sein müssen.

a und b fließt je nur 1 mal in die Wertung ein, es können maximal 15 Punkte erreicht werden)