

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



stadt wermelskirchen
der richtige ort.

Los 2: Umbaumaßnahmen Städtisches Gymnasium Stockhauser Straße in Wermelskirchen

Verhandlungsverfahren gem. VgV

Exposé zum Teilnahmewettbewerb – Architekten- und Ingenieurleistungen

Inhaltsverzeichnis

1	Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren	3
1.1	Städtisches Gymnasium Stockhauser Straße	3
1.2	Beschreibung der Leistungen Los 2	5
1.3	Erläuterung zur Bewerberauswahl	6
1.4	Bewertungskriterien für die Bewerberauswahl Los 2	7
1.5	Auswahlkriterien Los 2	8

Abbildungsverzeichnis

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

1 Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren

1.1 Städtisches Gymnasium Stockhauser Straße

Die Stadt Wermelskirchen beabsichtigt Generalplanerleistungen für die Sanierung und teilweise Umbaumaßnahmen des städtischen Gymnasiums in der Stockhauser Straße 13 in Wermelskirchen zu vergeben.

Die vom Schulplanungsbüro Biregio erarbeitete Maßnahmenliste zur Sanierung des bestehenden städtischen Gymnasiums Wermelskirchen bildet die Grundlage für die zu planenden Baumaßnahmen.

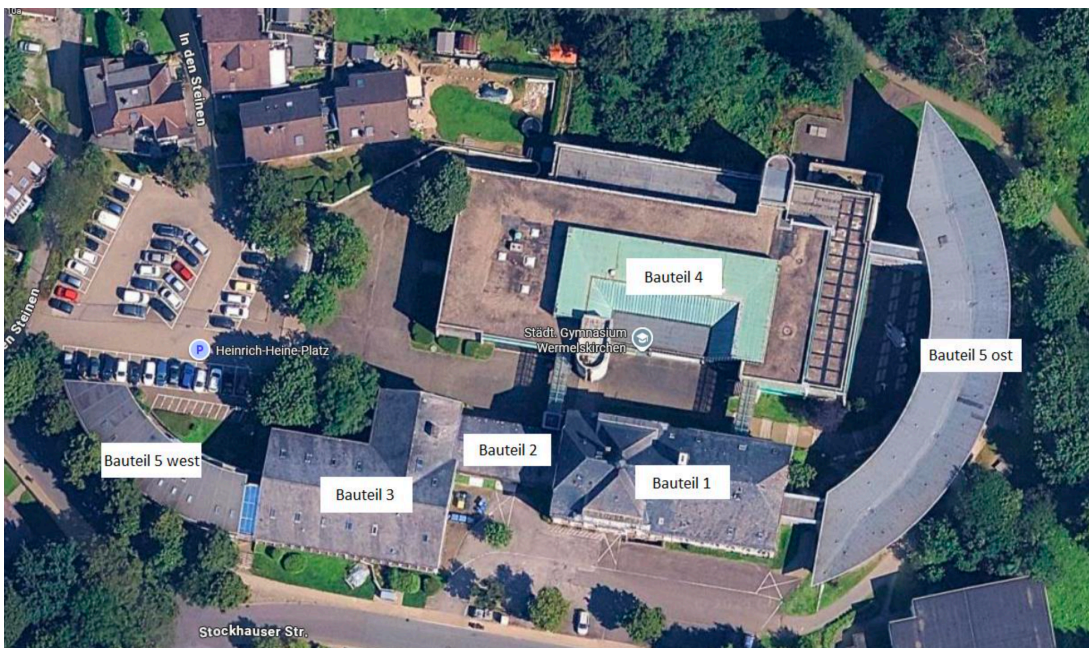


Abbildung 1:
Schulstandort

Das Gesamtgelände besteht aus mehreren Bauteilen.

Bauteil 1 A Das Gymnasium bestand in seiner ursprünglichen Form nur aus dem ca. 1900 erbauten Gebäude, das derzeit etwa die linke Hälfte des Bauteils 1 ausmacht. In Bauteil 1A sind hauptsächlich Klassenräume zu finden, sowie Lager- und Technikräume. Bauteil 1A ist vollständig denkmalgeschützt. Es gibt vor allem im Kellergeschoss dringenden Sanierungsbedarf, unter anderem wegen Feuchteschäden.

Bauteil 1 B (Die rechte Hälfte des Bauteils 1 wurde 1954 angebaut. Hier sind vor allem Unterrichtsräume zu finden, aber auch ein Serverraum und weitere Nebenräume. Bauteil 1B ist vollständig denkmalgeschützt. Es gibt vor allem im Kellergeschoss dringenden Sanierungsbedarf, unter anderem wegen Feuchteschäden.

Bauteil 2 + 3 Die Bauteile 2 und 3 wurden zwischen 1955 und 1959 erbaut. Bauteil 2 umfasst einen großzügigen Flur- und Eingangsbereich. Bauteil 3 beinhaltet hauptsächlich Unterrichtsräume, sowie kleinere Nebenräume. Die Bauteile 2 und 3 sind vollständig denkmalgeschützt.

Bauteil 4 Der größte Baukörper des Gymnasiums, Bauteil 4, wurde 1976 erbaut und beinhaltet unter anderem das Pädagogische Zentrum, in dem Aufführungen und Versammlungen stattfinden. Zudem sind vor allem Klassenräume aber auch weitere

Unterrichtsräume, ein Archiv, eine Bibliothek und Technikräume Teil der Flächenbelegung von Bauteil 4. Auch die Schulmensa im 2. Kellergeschoss gehört zum Bauteil 4.

Bauteil 5 Ost und West Im Jahr 1999, als erneute Erweiterung des Gymnasiums, wurden die beiden gebogenen Baukörper dem bestehenden Baukörperensemble hinzugefügt. Es befinden sich hauptsächlich Unterrichtsräume in den Bauteilen 5. Außerdem ist im Bauteil 5 west die Wohnung des Hausmeisters der Schule untergebracht.

Die insgesamt zu bearbeitende BGF beträgt ca. 14.800 qm.

Flächen

Die Gesamtmaßnahme soll Ende des Jahres 2031 fertiggestellt sein.

Termine

Die Kosten werden derzeit wie folgt angesetzt:

ca. 26.441.142,00 Euro / netto (KG 200 – 600)

Kosten

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

1.2 Beschreibung der Leistungen Los 2

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 – 5 und 8);
- Bauphysik – Wärmeschutz und Energiebilanzierung gem. HOAI;
- Bauphysik - Bauakustik / Schallschutz gem. HOAI;
- Bauphysik --Raumakustik gem. HOAI;
- Schadstoffsanierung 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 2

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 2

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 ≥ 2.500.000 Euro = 15 Punkte
Umsatz > 1.200.000 < 2.500.000 Euro = 10 Punkte
Umsatz ≤ 1.200.000 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) Sanierung eines Gebäudes unter Denkmalschutz = 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)