

kaiserstraße 55
44135 dortmund

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

dortmund
30/07/2026



Umstrukturierung und Modernisierung des bbz Arnsberg

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. VgV

Exposé zum Teilnahmewettbewerb – Bauphysik

Inhaltsverzeichnis

1	Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren	3
1.1	Beschreibung des Vorhabens	3
1.2	Beschreibung der Leistungen	7
1.3	Erläuterung zum Verfahren und zur Bewerberauswahl	7
1.4	Bewertungskriterien für die Bewerberauswahl	8
1.5	Auswahlkriterien	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan bbz Arnsberg	3
--	---

1 Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Handwerkskammer Südwestfalen beabsichtigt eine Umstrukturierung und Modernisierung des bbz Arnsberg durchzuführen.

Das bbz Arnsberg bietet ein umfassendes Schulungsangebot in unterschiedlicher Ausprägung für die Fachrichtungen Kfz, Elektro, Metall, SHK, Holz, Bau/Ausbau, Friseure und betriebswirtschaftlichen Bereiche in erster Linie für die Überbetriebliche Ausbildung und die Meistervorbereitung.

Neben den Werkstätten und Unterrichts- bzw. EDV-Räumen gibt es eine Mensa sowie ein Kundenzentrum. Internatszimmer sind derzeit im alten Internat (II) mit 38 Betten und im neuen Internatsgebäude mit 242 Betten vorhanden. Die insgesamt 14 Gebäude wurden sukzessive in den Jahren 1978 - 2016 gebaut.

Die Gebäude sind größtenteils auf dem baulichen Stand des jeweiligen Errichtungsjahres. Die meisten Gebäude entsprechen aufgrund des Baualters technisch sowie energetisch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine Modernisierung ist erforderlich.

Zur Durchführung der Umstrukturierung und Modernisierung wurde im Vorfeld bereits eine Untersuchung alternativer Wärmeversorgungskonzepte sowie ein Variantenvergleich der baulichen Maßnahmen durchgeführt. In diesem Zuge wurden die anstehenden Maßnahmen bereits priorisiert, um daraus mögliche Bauabschnitte abzuleiten. Die Ergebnisse dieser Unterlagen stellen die Grundlage für die weiteren Planungen dar.

Zudem wurde bereits der Neubau des Gebäudes „J“ für die Tischlerei außerhalb der Förderung auf den Weg gebracht, dieses Vorhaben ist nicht Bestandteil der ausgeschriebenen Maßnahmen. Ebenfalls nicht betroffen von der Maßnahme sind die Internatsgebäude und das Kundenzentrum.

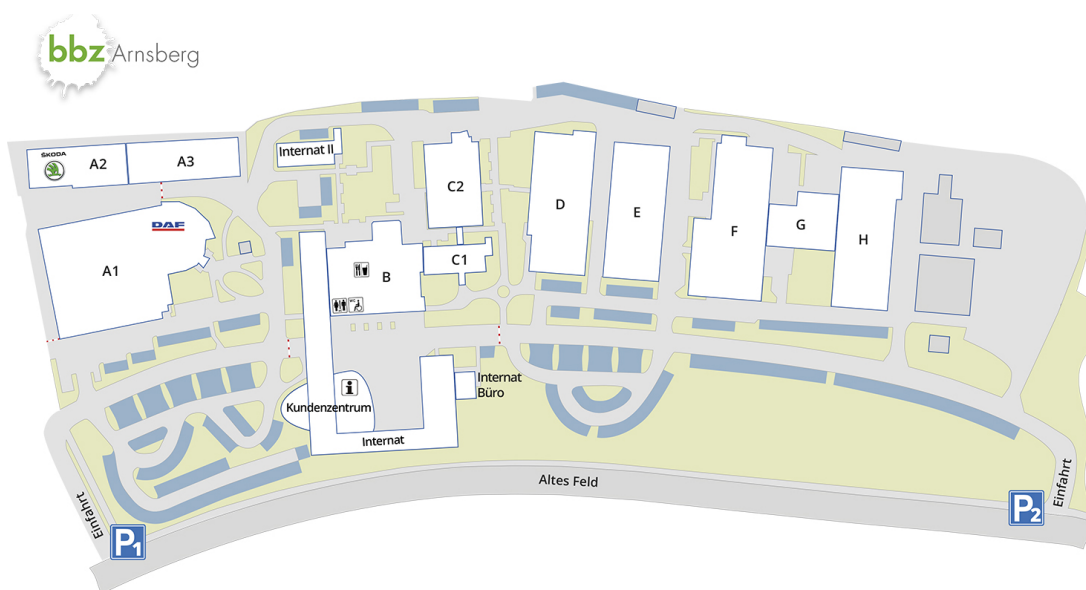


Abbildung 1: Lageplan
bbz Arnsberg

Bestandteil der Maßnahmen ist neben dem Neubau eines Technikums mit ca. 4.000 qm BGF ebenfalls der Ersatzneubau des Gebäudes G und die Modernisierung der Bestandsflächen.

Nutzungen:

TK	Technikum für Elektrotechnik, SHK, Kältetechnik
A1 – A3	Kraftfahrzeugtechnik (7.227 qm BGF)
B	Mensa Internat (2.749 qm BGF)
C1	Theorieräume (1.272 qm BGF)
C2	Metall, Schweißtechnik, Kältetechnik (1.871 qm BGF)
D und E	Elektrotechnik und SHK (3.810 qm BGF)
G und H	Bauhauptgewerbe, Friseure, Theorieräume (G :1.706 qm / H: 1.668 qm BGF)
F	Maler, Lackierer, Fahrzeuglackierer (2.664 qm BGF)

Das Vorhaben soll in verschiedenen Maßnahmenpaketen entsprechend der Priorisierung der Maßnahmen, d.h. bauabschnittsweise umgesetzt werden. Die Planung sollte im Vorfeld, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, übergreifend erfolgen. Zudem sind die Förderantragsunterlagen (Z-Bau) nach Abschluss der Leistungsphase 3 gemeinsam für alle Maßnahmen einzureichen. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit ist hierzu im Vorfeld bereits zu klären.

Die Priorisierung der Maßnahmen erfolgte aufgrund der Verfügbarkeit der jeweiligen Fördermittel:

Priorität 1**Neubau TK (Technikum)****Modernisierung B (Mensa/Seminarraum B225)**

- Energetische Modernisierung der Hüllfläche
- Modernisierung aller RLT-Anlagen
- BSK Modernisierung
- Anschluss an vorhandene Wärmeerzeugung
- Modernisierung Heizkreise RLT-Anlagen
- Modernisierung MSR-Technik
- Anpassung EDV-Technik
- Erneuerung Beleuchtung
- Erneuerung Elektro UV

Modernisierung C2

- Energetische Modernisierung der Hüllfläche
- Lüftungsanlage im Bereich Schweißtechnik
- Lüftungsanlage im Bereich Metallverarbeitung
- Teilweise Erneuerung der Heizflächen (nur Heizkörper)
- Anschluss an vorhandene Wärmeerzeugung
- Modernisierung Heizkreise
- Modernisierung MSR Technik und Raumautomation
- Anpassung EDV-Technik
- Erneuerung Beleuchtung
- Erneuerung Elektro UV

Priorität 2**Rückbau und Neubau G****Modernisierung H**

- Energetische Modernisierung der Hüllfläche
- Kontrollierte Be- und Entlüftung der Hallen über
- Kompakt RL T je Halle
- Erneuerung der Heizflächen
- Anschluss an vorhandene Wärmeerzeugung
- Modernisierung Heizkreise
- Modernisierung MSR-Technik und Raumautomation
- Anpassung EDV-Technik
- Erneuerung Beleuchtung
- Erneuerung Elektro UV
- Modernisierung TW Installation

Priorität 3**Modernisierung F**

- Energetische Modernisierung der Hüllfläche
- Kontrollierte Be- und Entlüftung der Hallen und Räume
- Erneuerung der Heizflächen
- Anschluss an vorhandene Wärmeerzeugung
- Modernisierung Heizkreise, MSR-Technik und Raumautomation
- Anpassung EDV-Technik
- Erneuerung Beleuchtung
- Erneuerung Elektro UV
- Modernisierung WC und Duschbereich
- Kompressoranlagen erneuern
- Arbeitsplatzabsaugung

Modernisierung C1

- Energetische Modernisierung der Hüllfläche
- Modernisierung aller RLT-Anlagen
- BSK Modernisierung
- Modernisierung Seminarräume
- Anschluss an vorhandene Wärmeerzeugung
- Modernisierung Heizkreise RLT-Anlagen
- Modernisierung MSR-Technik
- Anpassung EDV-Technik
- Erneuerung Beleuchtung
- Erneuerung Elektro UV

Modernisierung A1-A3

- Energetische Modernisierung der Hüllfläche
- RLT Modernisierung
- Ölabscheider A 01
- Wärmeerzeugung
- Umbau auf Deckenstrahlplatten
- Einbau kleinerer RL T-Anlagen
- Anteilig Regenerative Wärmeerzeugung für A01 -A03
- Modernisierung Heizkörper und anteilig Rohrleitungen
- Demontage der alten Anlagen-technik
- Modernisierung MSR-Technik
- Kompressortechnik
- Anpassung EDV-Technik A03
- Absauganlagen
- Modernisierung Sanitärbereiche A02

Rückbau D**Rückbau E****Freianlagenplanung „Campus“**

Die für die jeweiligen Gebäude funktional erforderlichen Maßnahmen der Freianlagenplanung sind unmittelbar herzustellen.

Die Gebäude D und E können, ohne dass hier bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, als Interimsfläche während der Modernisierung der einzelnen Bestandsgebäude genutzt und nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen rückgebaut werden, um ggf. weitere Park- oder Aufenthaltsflächen zu schaffen.

Die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt im laufenden Betrieb. Weitere förderfähige Maßnahmen (z.B. Rückbau, Stellplätze, etc.) sind entsprechend des jeweiligen Leistungsbildes Bestandteil der Beauftragung.

Die Gesamtkosten (KG 200 – 500 und 700) für diese Maßnahmen inkl. Rückbau, wurde mit ca. 45,7 Mio. € brutto ermittelt (BKI Stand 2023). Diese Summe wird als grundsätzlich förderfähig betrachtet und ist im Rahmen der weiteren Untersuchungen zu aktualisieren.

Es wird erwartet, dass die gesamte Planung in 3D-Modellen erfolgt, unter anderem um eine höhere Genauigkeit bei der Massenermittlung und Kollisionsprüfung zu erreichen. Die Anwendung von BIM ist jedoch nicht vorgesehen. Die Bearbeitung im 3D Modell hat mit einem Programm zu erfolgen, welches einen 3D Datenaustausch über eine IFC-Schnittstelle ermöglicht um den reibungsfreien Austausch der Planer unter einander zu gewährleisten. Die Modelle müssen maßlich korrekt sein und den Anforderungen der jeweiligen Planungstiefe entsprechen. Grundlage hierzu bildet ein aktuelles digitales Aufmaß (3D-Gebäudescan) der Bestandsgebäude, welches bereits erstellt wurde und dem späteren Auftragnehmer zur Verfügung gestellt wird.

Die Vorgaben des GEG sind für die Neubauten und Modernisierungen einzuhalten.

Die Gesamtmaßnahme soll über Fördermittel sowie einen Anteil an Eigenmitteln finanziert werden. Die Fördergelder setzen sich zusammen aus Bundesmitteln, Landesmitteln und GRW-Mitteln.

Es ist gemeinsames Ziel die Förderunterlagen im Jahr 2027 einzureichen. Hierzu ist es erforderlich, dass die für den Zuwendungsantrag erforderlichen Leistungen des Auftragnehmers bis zum April 2027 vorliegen.

Es ist von einer Inbetriebnahme der letzten hochbaulichen Maßnahmen bis Dezember 2036 auszugehen. Daran anschließend erfolgt der Rückbau der als Interim genutzten Bestandsgebäude und daran anschließend die finale Fertigstellung und Inbenutzungsnahme der Freianlagen.

Die Umsetzung der Baumaßnahme muss unter **Beachtung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit** erfolgen. Die Richtlinien für Zuwendungsbaumaßnahmen des Bundes insbesondere die Baufachlichen Ergänzungsbestimmungen (ZBau) müssen eingehalten werden. Das Bauvorhaben ist eine vom Bund und Land geförderte Zuwendungsmaßnahme.

Wir bitten um Beachtung sämtlicher, in der Bekanntmachung des Verfahrens im Amtsblatt der Europäischen Union, bekanntgemachter Eignungsanforderungen, Bewerbungsbedingungen 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:

- Bauphysik – Wärmeschutz und Energiebilanzierung gem. HOAI;
- Bauphysik - Bauakustik / Schallschutz gem. HOAI;
- Bauphysik --Raumakustik gem. HOAI

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

1.3 Erläuterung zum Verfahren und zur Bewerberauswahl

Der Auftrag wird an ein fachkundiges und leistungsfähiges (geeignetes) Unternehmen vergeben, das nicht nach den §§ 123 oder 124 GWB ausgeschlossen worden ist. Der Teilnahmewettbewerb dient ausschließlich der Prüfung der Eignung der Bewerber sowie der Auswahl einer begrenzten Anzahl geeigneter Teilnehmer (hier: 3 bis 4) als Bieter für das Vergabeverfahren. Die ausgewählten Bewerber werden für die Angebots- und Verhandlungsphase zugelassen. Die nicht ausgewählten Bewerber werden unverzüglich über das Ergebnis des Teilnahmewettbewerbes informiert. Sollten weniger als 3 geeignete Bewerber einen Teilnahmeantrag abgeben, behält sich die Auftraggeberin vor, das Vergabeverfahren mit allen geeigneten Bewerbern fortzuführen.

Mit Beginn der Angebotsphase werden die ausgewählten Bewerber zur Abgabe von unverbindlichen Erstangeboten aufgefordert. Über die unverbindlichen Erstangebote finden im Anschluss Verhandlungsgespräche statt, in denen die Auftraggeberin mit allen Bietern getrennt voneinander über die von ihnen eingereichten Erstangebote mit dem Ziel verhandeln wird, die Angebote inhaltlich zu verbessern. In dem Verhandlungsgespräch haben die Bieter insbesondere die mit dem indikativen Angebot eingereichten Konzepte zur Bearbeitungsorganisation vorzustellen. Einzelheiten zum Ablauf des Verhandlungsgesprächs können der Datei „Tagesordnung zum Verhandlungsgespräch“ entnommen werden. Die mündliche Präsentation des Konzepts wird bewertet und ist damit für die Zuschlagsentscheidung maßgeblich. Nach den Verhandlungsgesprächen wird die Auftraggeberin die Bieter zur Abgabe von endgültigen Angeboten auffordern. Das endgültige Angebot umfasst ein ggf. aktualisiertes Honorarangebot, nicht aber erneut ein Konzept zur Bearbeitungsorganisation. Die endgültigen Angebote werden nach Eingang geprüft und anhand der vorab festgelegten Wertungskriterien – siehe Datei „Zuschlagskriterien für die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots“ – bewertet. Das nach Maßgabe der Wertungskriterien bestplatzierte Angebot erhält den Zuschlag.

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

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: Wärmeschutz und Energiebilanzierung
Projektart: Umbau / Sanierung / Modernisierung
Projektgröße: mind. 3.000 qm BGF
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 7 gem. HOAI Anlage 1.2 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 7 im Jahr 2020 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 7 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)
- MB II) Mind. 1 Projekt welches die nachfolgenden Anforderungen vollumfänglich erfüllt:
Leistungsbereich: Raumakustik
Gebäudetyp: Unterrichts- / Schulungsgebäude
Projektgröße: mind. 1.000 qm NF für Unterrichts- / Schulungsräume
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 7 gem. HOAI Anlage 1.2 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 7 im Jahr 2020 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 7 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)
- MB III) Mind. 1 Projekt welches die nachfolgenden Anforderungen vollumfänglich erfüllt:
Leistungsbereich: Schallschutz
Projektart: Umbau / Sanierung / Modernisierung
Gebäudetyp: Gebäude mit lärmintensiven Werkstätten und mind. einer weiteren Nutzung (Verwaltung oder Bildung)
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 7 gem. HOAI Anlage 1.2 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 7 im Jahr 2020 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 7 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)

Bewerber, die nicht alle o.g. Mindestanforderungen mit ihrem Teilnahmeantrag nachgewiesen haben, werden nicht weiter im Auswahlverfahren berücksichtigt. Aus allen wertbaren Teilnahmeanträgen werden 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. Sollten weniger als 3 geeignete Bewerber einen Teilnahmeantrag abgeben, behält sich die Auftraggeberin vor, das Vergabeverfahren mit allen geeigneten Bewerbern fortzuführen und alle geeigneten Bewerber zur Angebotsabgabe aufzufordern.

1.5 Auswahlkriterien

Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Netto-Jahresumsatz (kumulierte Wertung aller Mitglieder der Bewerberkonstellation) in dem Tätigkeitsbereich des Auftrags der letzten 3 Geschäftsjahre – 2023, 2024, 2025 (2025 vorläufige Zahlen möglich) **[20 %]**
(Bauphysik)
[Durchschnitt der letzten 3 Jahre]
Punkteverteilung
Umsatz ≥ 150.000 Euro = 15 Punkte
Umsatz > 75.000 < 150.000 Euro = 10 Punkte
Umsatz ≤ 75.000 Euro = 5 Punkte

Fachliche Eignung

- Referenz I) **[20 %]**
Leistungsbereich: Wärmeschutz und Energiebilanzierung
Projektart: Umbau / Sanierung / Modernisierung
Projektgröße: mind. 3.000 qm BGF
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 7 gem. HOAI Anlage 1.2 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 7 im Jahr 2020 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 7 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)
Punkteverteilung
Anzahl Referenzen = 3 = 15 Punkte
Anzahl Referenzen = 2 = 10 Punkte
Anzahl Referenzen = 1 = 5 Punkte
- Referenz II) **[30 %]**
Leistungsbereich: Raumakustik
Gebäudetyp: Lehrwerkstatt
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 7 gem. HOAI Anlage 1.2 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 7 im Jahr 2020 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 7 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)
Punkteverteilung
Anzahl Referenzen = 3 = 15 Punkte
Anzahl Referenzen = 2 = 10 Punkte
Anzahl Referenzen = 1 = 5 Punkte
- Referenz III) **[30 %]**
Leistungsbereich: Schallschutz
Projektart: Umbau / Sanierung / Modernisierung
Gebäudetyp: Gebäude mit lärmintensiven Werkstätten und mind. einer weiteren Nutzung (Verwaltung oder Bildung)
Leistungsumfang: es müssen mind. die Leistungsphasen 2 - 7 gem. HOAI Anlage 1.2 (HOAI 2021 bzw. vergleichbarer Regelung) erbracht worden sein
Bearbeitungsstand: erfolgter Abschluss der Leistungsphase 7 im Jahr 2020 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 7 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein)
Punkteverteilung
Anzahl Referenzen = 3 = 15 Punkte
Anzahl Referenzen = 2 = 10 Punkte
Anzahl Referenzen = 1 = 5 Punkte