

kaiserstraße 55
44135 dortmund

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

dortmund
05/05/2026



Ersatzneubau Umkleidegebäude – BSA Oeversberg [Bremen]

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: Luftbild mit Standortfavorit.....	3
--	---

1 Informationen zum Projekt und zum Verhandlungsverfahren

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Freie Hansestadt Bremen beabsichtigt Architekten- und Ingenieurleistungen für den Neubau eines Umkleidegebäudes auf dem Areal der Sportanlage Oeversberg zu vergeben.

Bei der Sportanlage Oeversberg in Bremen-Grohn handelt es sich um ein bestehendes, relativ weitläufiges Sportgrundstück, welches von mehreren Sportvereinen genutzt wird. Neben Fußball, der auf drei Großspielfeldern organisiert wird, befinden sich auch Anlagen für Tennis und den BMX-Sport auf der Liegenschaft.

Der vom Fußballverein SV Grohn hauptsächlich genutzte abgängige Umkleidetrakt soll durch einen Neubau ersetzt werden. Die Bauten (Container) von Tennis und BMX bleiben unberührt.

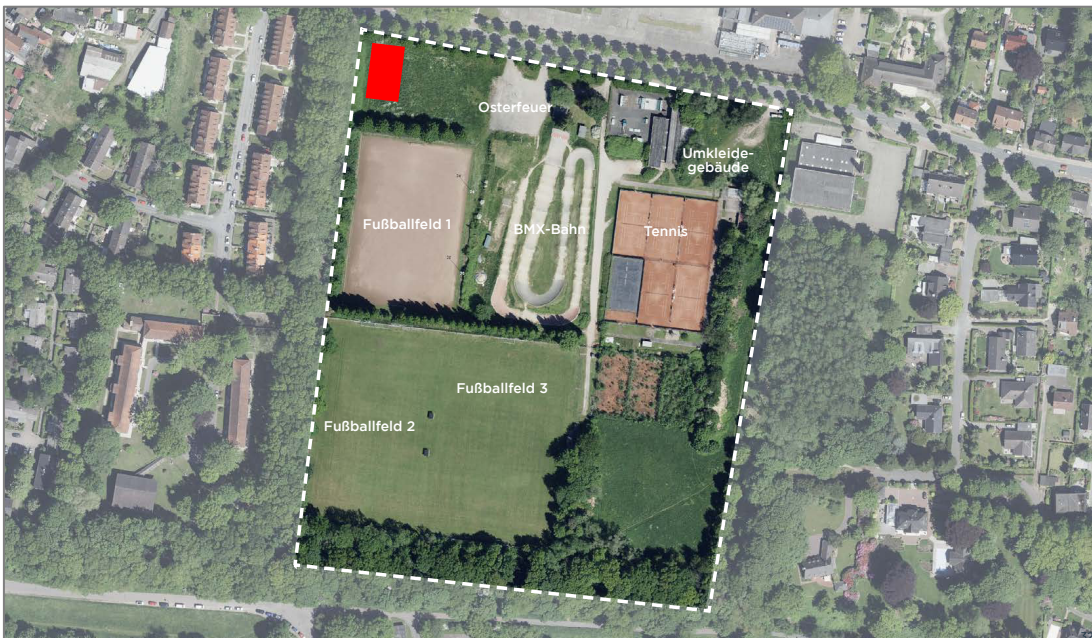


Abbildung 1: Luftbild mit Standortfavorit

Quelle: Auszug Standortanalyse – Variante 3 [rote Markierung: favorisierter Standort]

Im Ergebnis der Bedarfsplanung ist der Ersatzneubau des Umkleidetraktes an einem alternativen Standort zu errichten. Das Areal Oeversberg weist mehrere potentielle Standorte für einen solchen Neubau auf. Als neuer Standort wird die Fläche nördlich des Kunstrasenplatzes favorisiert. Dieser Standort ist vom Auftragnehmer weiter zu untersuchen und nach Möglichkeit zu finalisieren. Hierzu sind noch Abstimmungen mit dem Bauamt Bremen-Nord erforderlich.

Durch Neuordnung der Hochbauten könnte ein Sportcampus (z.B. Grundschule und Sporthalle) auf dem Oeversberg entwickelt werden.

Der Ersatzneubau soll das folgende Raumprogramm umfassen:

- 4 Umkleiden mit Duschen und WC,
- Schiedsrichterraum mit Dusche,
- Büro / ESBO (elektronischer Spielbericht online) / Platzwart,
- Vereinsraum,
- Kleingeräterraum,
- Besucher-WC und Behinderten-WC,
- Putzmittelraum / Technik / Verkehrsflächen.

Programmtechnisch sind vier Umkleiden mit den entsprechenden Nebenräumen zu planen. Die nach Sportstättenrichtlinien (drei Sportplätze / sechs Umkleideeinheiten) eigentlich erforderlichen zwei weiteren Umkleideräume sind seriell mitzudenken.

Die Fertigstellung ist derzeit bis Mitte 2029 vorgesehen.

Die Gesamtkosten (KG 200 – 700) der Maßnahme werden derzeit mit rund 3,3 Mio. Euro / brutto.

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:

- Gebäude und Innenräume (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 34 i. V. m. Anlage 10) – inkl. Abbruchplanung und Abbruchbegleitung;
- Freianlagenplanung (Leistungsphasen 1 – 9 gem. HOAI § 39 i.V.m. Anlage 11);
- 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 – 5 und 8, inkl. Technische Anlagen in den Außenanlagen).

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

Der Auftraggeber behält sich vor, die Maßnahme als GU-Vergabe ggf. mit Funktionaler Leistungsbeschreibung realisieren zu lassen. Die Leistungsphasen der Grundleistungen werden dann entsprechend reduziert.

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

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;
Gebäudetyp: Nicht-Wohngebäude;
Komplexität / Besonderheit: neu geplante Brutto-Grundfläche mind. 450 qm;
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 2019 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 \geq 400.000 Euro = 15 Punkte
 Umsatz $>$ 200.000 < 400.000 Euro = 10 Punkte
 Umsatz \leq 200.000 Euro = 5 Punkte

Fachliche Eignung

- Referenz I) **[70 %]**
 Referenzliste über vergleichbare Leistungen gem. Bekanntmachung
Leistungsbereich: Gebäude und Innenräume;
Projektart: Neubau;
Gebäudetyp: Nicht-Wohngebäude;
Komplexität / Besonderheit: neu geplante Brutto-Grundfläche mind. 450 qm;
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 2019 oder später (der Abschluss der Leistungsphase 8 muss bis zum Fristablauf für den Eingang der Teilnahmeanträge erfolgt sein).
Punkteverteilung
 Anzahl Referenzen \geq 4 = 15 Punkte
 Anzahl Referenzen = 3 = 10 Punkte
 Anzahl Referenzen \leq 2 = 5 Punkte