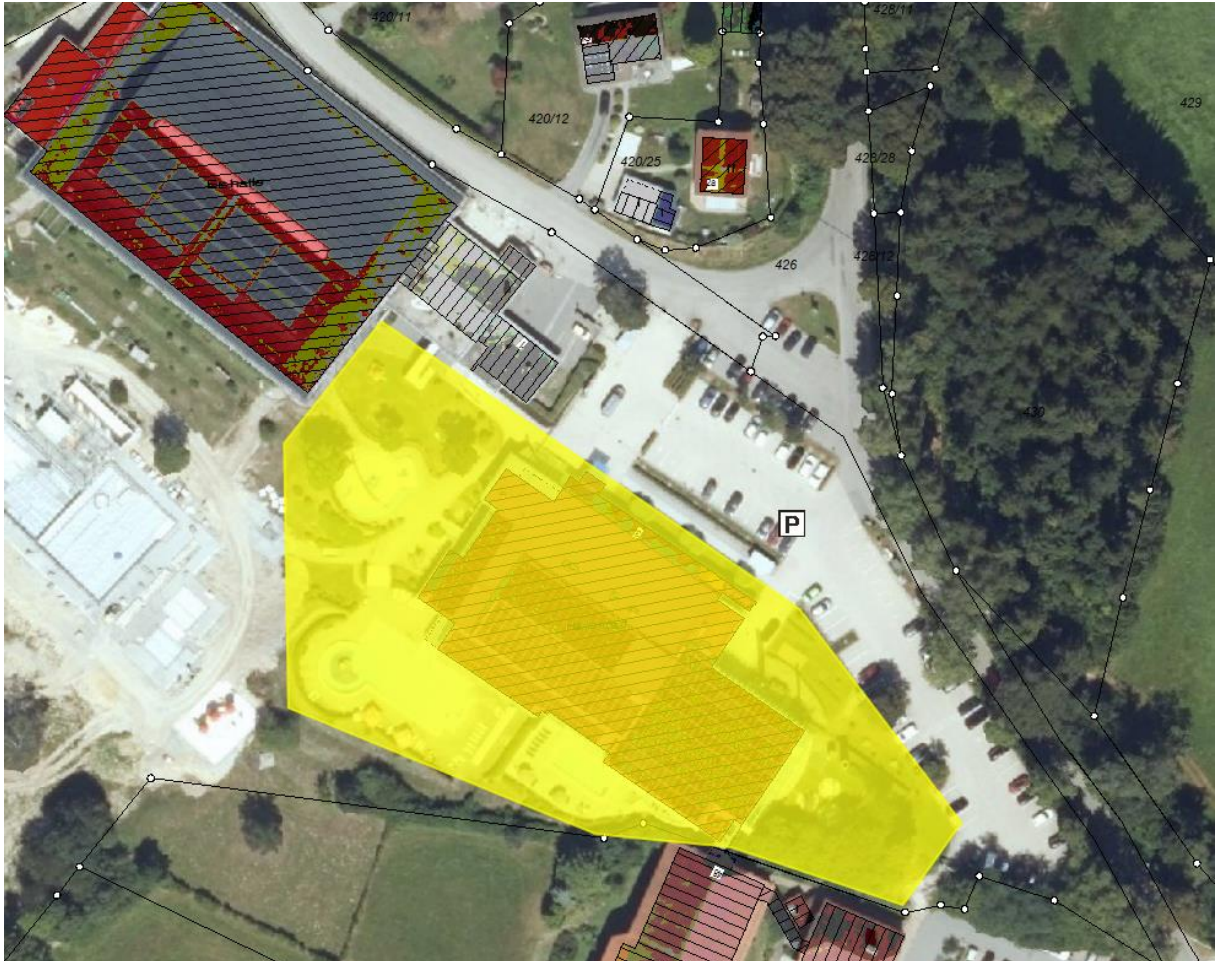


Sanierung des Hallenbades im Karoli Badepark

AUFGABENBESCHREIBUNG

Objektplanung Gebäude und Innenräume



VgV-Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach §17 VgV

Auftraggeber: **Stadtwerke Waldkirchen ein Eigenbetrieb der Stadt Waldkirchen**
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Heinz Pollak
Rathausplatz 1
94065 Waldkirchen
www.waldkirchen.de / www.stadtwerke-waldkirchen.de

Betreuung: **Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner**
Hoppestr. 7
93049 Regensburg

1. Allgemein

Die Stadtwerke Waldkirchen, ein Eigenbetrieb der Stadt Waldkirchen, beabsichtigen die umfassende Sanierung des Karoli Badeparks am Standort VdK-Heim-Straße 3 in 94065 Waldkirchen. Der Karoli Badepark stellt eine bedeutende Freizeit-, Sport- und Gesundheitseinrichtung der Region dar und wird sowohl von der Bevölkerung als auch von Schulen, Vereinen und Gästen intensiv genutzt. Ziel der Maßnahme ist die langfristige Sicherung eines wirtschaftlichen, energieeffizienten und zukunftsfähigen Badebetriebes.

Das Gesamtprojekt gliedert sich in zwei voneinander unabhängige Fördermaßnahmen. Der erste Projektabschnitt umfasst die technische und energetische Sanierung des Hallenbades und wird im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Der zweite Projektabschnitt beinhaltet die Modernisierung des Hallenbadbereiches mit Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität und wird über die Richtlinie zur Förderung von öffentlichen touristischen Infrastruktureinrichtungen (RÖFE) gefördert.

Die beiden Fördermaßnahmen sind über den gesamten Projektverlauf finanziell und bei der Abrechnung eindeutig voneinander zu trennen. Sämtliche Planungs-, Vergabe-, Bau- und Abrechnungsleistungen sind den jeweiligen Förderbereichen eindeutig zuzuordnen und entsprechend zu dokumentieren. Dies gilt insbesondere für Leistungen einzelner Auftragnehmer, sofern diese Arbeiten für beide Fördermaßnahmen erbringen. Eine förderrechtlich nachvollziehbare Kosten- und Leistungszuordnung ist während der gesamten Projektlaufzeit sicherzustellen.

Sollten Fördermittel, aus welchen Gründen auch immer, nicht gewährt werden, behält sich der Auftraggeber vor, die weiteren Vertragsstufen nicht weiter abzurufen.

Der Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme liegt auf der technischen und energetischen Erneuerung des Hallenbades. Ziel ist keine vollständige Neuerrichtung des Badeparks, sondern die nachhaltige Modernisierung der technischen Infrastruktur unter weitestgehender Einbindung der bestehenden Gebäudestrukturen. Das im Jahr 2006 errichtete Mediterraneum bleibt grundsätzlich bestehen und wird an die erneuerte technische Infrastruktur angepasst. Das Restaurant sowie die Umkleidebereiche sollen möglichst unverändert erhalten bleiben und lediglich insoweit angepasst werden, wie dies aus technischen, funktionalen oder baurechtlichen Gründen erforderlich wird.

Die Maßnahme umfasst umfangreiche Eingriffe in die technische Gebäudeausrüstung einschließlich der Wasseraufbereitung, Wärmeversorgung, Lüftungs- und Klimatechnik, Elektrotechnik, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik sowie der Gebäudeautomation. Im Mittelpunkt stehen die Erhöhung der Energieeffizienz, die Verbesserung der Betriebssicherheit sowie die langfristige Sicherstellung eines wirtschaftlichen Anlagenbetriebes. Die Technik für die Außenbecken ist ebenfalls zu erneuern. Die Außenbecken selbst sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vom Planungsumfang umfasst.

Besondere Bedeutung kommt der Erneuerung des Blockheizkraftwerks (BHKW) zu. Dieses ist Bestandteil des steuerlichen Querverbundes zwischen dem Karoli Badepark, der Eishalle sowie der Sparte Strom der Stadtwerke Waldkirchen. Der steuerliche Querverbund ist vor, während und nach der Durchführung der Gesamtmaßnahme uneingeschränkt zu erhalten. Sämtliche Planungs- und Ausführungsentscheidungen sind so zu treffen, dass die Voraussetzungen für den Fortbestand des steuerlichen Querverbundes jederzeit gewährleistet bleiben.

Ein wesentliches Projektziel ist die möglichst frühzeitige Wiederaufnahme des Badebetriebes. Daher ist bereits in der Planungsphase ein Bauablauf zu entwickeln, der eine abschnittsweise Inbetriebnahme ermöglicht. Insbesondere sollen das Mediterraneum

sowie die technisch an das Hallenbad angebundenen Außenbecken des Freibades nach Abschluss der hierfür erforderlichen Arbeiten möglichst frühzeitig wieder genutzt werden können, auch wenn weitere Bauabschnitte der Gesamtmaßnahme noch andauern.

Aufgrund der EFRE-Förderung bestehen besondere Anforderungen an Terminsteuerung, Dokumentation und Nachweisführung. Die Maßnahmen des ersten Förderabschnittes sind entsprechend den Vorgaben des Fördermittelgebers vollständig umzusetzen und spätestens im Jahr 2029 schlusszurechnen. Die Einhaltung sämtlicher förderrechtlicher Anforderungen stellt eine wesentliche Rahmenbedingung des Gesamtprojektes dar.

2. Verfahrensart

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV. Es werden drei Bewerber zur zweiten Verfahrensstufe eingeladen.

Die Bewerber mit der höchsten Bewertung werden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Bei Punktgleichheit und sofern es dem Auftraggeber objektiv nachvollziehbar nicht möglich ist, den Bewerberkreis anhand der festgelegten Auswahlkriterien auf die vorgesehene Anzahl zu begrenzen, erfolgt die Auswahl unter den verbleibenden Bewerbern durch Losentscheid.

Die Verhandlungen sowie die eingereichten Angebotsunterlagen werden durch ein vom Auftraggeber eingesetztes Bewertungsgremium beurteilt.

Die ausgewählten Bewerber stellen im Rahmen des Verhandlungsgespräches ihr Büro, das vorgesehene Projektteam sowie ihr Angebot vor.

Die Leistungen der Objektplanung Gebäude u. Innenräume werden im Rahmen des vorliegenden Vergabeverfahrens vergeben. Die Vergaben der weiteren Fachplanerleistungen sowie der ausführenden Unternehmen erfolgen in gesonderten Vergabeverfahren. Ziel ist die frühzeitige Einbindung der Objektplanung in die Vorbereitung, Koordination und Begleitung des Gesamtprojektes.

3. Randdaten

Bauherr:

Stadtwerke Waldkirchen – Eigenbetrieb der Stadt Waldkirchen

Anschrift Bauherr:

Rathausplatz 1

94065 Waldkirchen

Projekt:

Sanierung des Karoli Badeparks (Hallenbad)

Standort:

VdK-Heim-Straße 3

94065 Waldkirchen

Projektgliederung:

Die Gesamtmaßnahme gliedert sich in zwei voneinander getrennte Förderabschnitte:

Förderabschnitt 1: Technische und energetische Sanierung des Hallenbades (EFRE-Förderung)

Förderabschnitt 2: Modernisierung des Hallenbadbereiches zur Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität (RÖFE-Förderung)

Aus der Abschnittsbildung kann keine Erhöhung des Honorars abgeleitet werden.

Fördermittel:

Die Gesamtmaßnahme wird im Rahmen zweier unterschiedlicher Förderprogramme (EFRE und RÖFE) umgesetzt. Die beiden Fördermaßnahmen sind hinsichtlich Planung, Kostenverfolgung, Vergabe, Bauausführung, Abrechnung und Nachweisführung konsequent voneinander zu trennen. Sämtliche Leistungen sind den jeweiligen Förderbereichen eindeutig zuzuordnen und entsprechend zu dokumentieren.

Während der gesamten Projektlaufzeit sind sämtliche Vorgaben, Nebenbestimmungen und Förderbedingungen der jeweiligen Fördermittelgeber einzuhalten. Die Projektsteuerung hat den Auftraggeber bei der Einhaltung der förderrechtlichen Anforderungen sowie bei der Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen Nachweis- und Dokumentationspflichten zu unterstützen.

Projektziel:

Nachhaltige technische und energetische Erneuerung des Hallenbades unter Erhalt wesentlicher Bestandsbereiche sowie Modernisierung des Hallenbadbereiches zur langfristigen Sicherung eines wirtschaftlichen und attraktiven Badebetriebes.

Besondere Projektanforderungen:

Erhalt des im Jahr 2006 errichteten Mediterraneums mit technischer Einbindung in das Gesamtkonzept.

Restaurant- und Umkleidebereiche sollen grundsätzlich erhalten bleiben und nur bei Bedarf angepasst werden.

Erneuerung des Blockheizkraftwerks (BHKW) unter uneingeschränktem Erhalt des steuerlichen Querverbundes zwischen Karoli Badepark, Eishalle und der Sparte Strom der Stadtwerke Waldkirchen vor, während und nach der Baumaßnahme.

Planung einer abschnittsweisen Bauausführung mit dem Ziel einer möglichst frühzeitigen Wiederinbetriebnahme des Mediterraneums sowie der technisch angebundenen Außenbecken des Freibades.

Abschluss der EFRE-geförderten Maßnahmen einschließlich Schlussabrechnung spätestens im Jahr 2029 entsprechend den Vorgaben des Fördermittelgebers.

4. Aufgabenstellung

Objektplanung Gebäude und Innenräume

Gegenstand der Maßnahme ist die umfassende technische und energetische Sanierung des Hallenbades sowie die Modernisierung ausgewählter Bereiche des Karoli Badeparks unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Förderprogramme (EFRE und RÖFE).

Die Planungsleistungen umfassen insbesondere:

- Planung und Begleitung der technischen und energetischen Sanierung des Hallenbades.
- Planung der Modernisierung des Hallenbadbereiches zur Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität.
- Erhalt und technische Einbindung des im Jahr 2006 errichteten Mediterraneums in das Gesamtkonzept.
- Anpassungen im Bereich Restaurant und Umkleiden ausschließlich im technisch, funktional oder baurechtlich erforderlichen Umfang.
- Umbau bestehender Bereiche zur Schaffung zusätzlicher Technikflächen.
- Betonsanierung geschädigter Bauteile.
- Erneuerung bzw. Sanierung der Gebäudehülle einschließlich Fenster- und Fassadenelementen, soweit erforderlich.
- Modernisierung des Kinderbereiches.
- Prüfung der Möglichkeit zur Errichtung bzw. Wiedereinrichtung eines Saunabereiches, sofern dies technisch umsetzbar, wirtschaftlich vertretbar und im Rahmen der verfügbaren Finanzierung realisierbar ist.
- Untersuchung und wirtschaftliche Bewertung möglicher Sanierungsvarianten.
- Planung eines Bau- und Terminablaufkonzeptes mit abschnittsweiser Bauausführung zur möglichst frühzeitigen Wiederaufnahme des Badebetriebes.
- Umbau im laufenden Betrieb inkl. geordnetem Rückbau.

Zusätzliche Anforderungen:

Blockheizkraftwerk (BHKW)

Besondere Bedeutung kommt der Erneuerung des bestehenden Blockheizkraftwerks (BHKW) zu. Im Rahmen der Planung sind die technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Anforderungen an die zukünftige Wärme- und Stromversorgung des Karoli Badeparks zu untersuchen und ein zukunftsfähiges Versorgungskonzept zu entwickeln. Hierzu gehört insbesondere die Ermittlung des zukünftigen Wärme- und Strombedarfs, die Dimensionierung der Anlagentechnik sowie die Untersuchung geeigneter Versorgungskonzepte.

Der steuerliche Querverbund zwischen dem Karoli Badepark, der Eishalle sowie der Sparte Strom der Stadtwerke Waldkirchen ist vor, während und nach der Durchführung der Gesamtmaßnahme uneingeschränkt zu erhalten. Sämtliche Planungs- und Ausführungsentscheidungen sind so zu treffen, dass die Voraussetzungen für den Fortbestand des steuerlichen Querverbundes jederzeit gewährleistet bleiben.

Die hierfür erforderlichen technischen, energiewirtschaftlichen und steuerlichen Nachweise sind im Projektverlauf zu erarbeiten bzw. fachlich zu begleiten. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Finanzamt sowie den vom Auftraggeber beauftragten Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern und weiteren fachlich Beteiligten sind im Rahmen der Projektabwicklung zu unterstützen und zu koordinieren.

Fördermittel und beihilferechtliche Anforderungen

Das Gesamtprojekt wird im Rahmen der Förderprogramme EFRE und RÖFE umgesetzt. Sämtliche Förderbedingungen, Nebenbestimmungen und Vorgaben der jeweiligen Fördermittelgeber sind während der gesamten Projektlaufzeit einzuhalten.

Die beiden Fördermaßnahmen sind hinsichtlich Planung, Vergabe, Ausführung, Kostenverfolgung, Abrechnung und Dokumentation konsequent voneinander zu trennen.

Sämtliche Leistungen sind den jeweiligen Förderbereichen eindeutig zuzuordnen und entsprechend nachzuweisen.

Im Rahmen der EFRE-Förderung sind die erforderlichen energetischen Nachweise sowie ein Energieoptimierungsgutachten zu erstellen bzw. fachlich zu begleiten. Die Planung ist auf die Erreichung der förderrechtlich geforderten energetischen Zielsetzungen auszurichten.

Darüber hinaus sind die Anforderungen des europäischen Beihilferechts zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, sind die notwendigen Unterlagen und Berechnungen für beihilferechtliche Bewertungen zu erstellen bzw. durch geeignete Fachberater zu begleiten. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen mit Fördermittelgebern, Behörden, Wirtschaftsprüfern und sonstigen fachlich Beteiligten sind im Projektverlauf zu koordinieren.

5. Termine

Aufgrund des bestehenden Sanierungsbedarfs sowie der förderrechtlichen Rahmenbedingungen ist das Gesamtprojekt mit hoher Priorität umzusetzen. Ziel des Auftraggebers ist eine schnellstmögliche Planung und Realisierung der Gesamtmaßnahme.

Im Anschluss sind die Planungsleistungen ohne Verzögerung aufzunehmen und die Voraussetzungen für eine zeitnahe Ausschreibung der Bauleistungen zu schaffen.

Der Baubeginn wird – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen sowie des planmäßigen Projektverlaufs – für Mitte des Jahres 2027 angestrebt.

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist bis Ende des Jahres 2028 vorgesehen. Dadurch soll ein ausreichender zeitlicher Puffer für die Abwicklung der Förderprogramme, die Erstellung der Verwendungsnachweise sowie die Schlussabrechnung der EFRE-Förderung geschaffen werden.

Spätestens im Jahr 2029 sind sämtliche Leistungen der EFRE-Förderung einschließlich aller erforderlichen Nachweise und der Schlussabrechnung vollständig abzuschließen.

Während der Bauausführung ist eine abschnittsweise Inbetriebnahme anzustreben. Insbesondere sollen das Mediterraneum sowie die technisch angebundenen Außenbecken des Freibades nach Möglichkeit frühzeitig wieder für den Badebetrieb zur Verfügung stehen, auch wenn einzelne Bauabschnitte der Gesamtmaßnahme noch andauern.

Die Terminplanung ist während der gesamten Projektlaufzeit fortzuschreiben und an den Projektfortschritt sowie die Anforderungen der Fördermittelgeber anzupassen.

6. Leistungen

Beauftragt werden Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff. HOAI in den Leistungsphasen 1 bis 9.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Im Auftragsfall werden zunächst die Leistungsphasen 1 bis 2 beauftragt. Über die Beauftragung weiterer Leistungsphasen entscheidet der Auftraggeber entsprechend dem Projektfortschritt (stufenweise Beauftragung).

Projektspezifische Schwerpunkte

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens umfasst die Objektplanung Gebäude und Innenräume insbesondere folgende projektbezogene Aufgaben:

- Entwicklung eines wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesamtkonzeptes für die technische und energetische Sanierung des Hallenbades sowie die Modernisierung des Hallenbadbereiches.
- Mitwirkung bei der Einhaltung der Anforderungen der Förderprogramme EFRE und RÖFE innerhalb des eigenen Leistungsbildes sowie Berücksichtigung der förderrechtlichen Vorgaben bei Planung, Kostenverfolgung und Dokumentation.
- Sicherstellung der eindeutigen Trennung der beiden Förderbereiche hinsichtlich Planung, Kostenzuordnung und Dokumentation im eigenen Leistungsbereich.
- Planung der baulichen Maßnahmen unter weitestgehendem Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur sowie Einbindung des im Jahr 2006 errichteten Mediterraneums.
- Planung der erforderlichen Anpassungen im Bereich Restaurant und Umkleiden ausschließlich im technisch, funktional oder baurechtlich notwendigen Umfang.
- Planung der Betonsanierung sowie der erforderlichen Sanierung der Gebäudehülle einschließlich Fenster-, Fassaden- und Dachbereichen, soweit erforderlich.
- Planung der Modernisierung des Kinderbereiches sowie Prüfung einer optionalen Errichtung bzw. Wiedereinrichtung eines Saunabereiches unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.
- Planung der erforderlichen baulichen Anpassungen zur Unterbringung der neuen technischen Anlagen einschließlich der Schaffung zusätzlicher Technikflächen.
- Mitwirkung bei der Erstellung des Energieoptimierungsgutachtens sowie Berücksichtigung der daraus resultierenden Anforderungen innerhalb der Objektplanung.
- Enge Abstimmung und Koordination mit den Fachplanern der Tragwerksplanung sowie der Technischen Ausrüstung (HLS, Badewassertechnik und Elektrotechnik) zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen und technisch abgestimmten Gesamtlösung inkl. Brandschutz.
- Entwicklung eines Bauablaufkonzeptes mit abschnittsweiser Bauausführung zur möglichst frühzeitigen Wiederinbetriebnahme des Mediterraneums sowie der technisch angebundenen Außenbecken des Freibades.
- Mitwirkung bei der Erstellung der Vergabeunterlagen, Leistungsverzeichnisse und Kostenberechnungen entsprechend den Leistungsphasen der HOAI.
- Laufende Mitwirkung bei der Einhaltung der Projektziele hinsichtlich Kosten, Termine, Qualität und Förderfähigkeit im eigenen Leistungsbereich.

Als Besondere Leistungen werden vergeben:

- Energetische Nachweise sowie Zuarbeit zum Energieoptimierungsgutachten gemäß Anforderungen der EFRE-Förderung. Im Rahmen der EFRE-Förderung ist für das Gesamtprojekt ein Energieoptimierungsgutachten zu erstellen. Ziel des Gutachtens ist der Nachweis der durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen erzielten energetischen Verbesserung sowie der Erfüllung der förderrechtlichen Anforderungen. Der Auftragnehmer hat im Rahmen seines jeweiligen Leistungsbildes die hierfür erforderlichen fachlichen Grundlagen, Berechnungen, Nachweise und projektbezogenen Unterlagen bereitzustellen sowie die Erstellung des Energieoptimierungsgutachtens fachlich zu unterstützen.
- Zuarbeit zur Erstellung der notwendigen Unterlagen und Berechnungen für beihilferechtliche Bewertungen. Für das Gesamtprojekt ist im Rahmen der EFRE-Förderung eine beihilferechtliche Bewertung erforderlich. Ziel dieser Bewertung ist die Prüfung, ob die gewährten Fördermittel mit den Vorgaben des europäischen Beihilferechts vereinbar sind und keine unzulässige staatliche Beihilfe vorliegt. Der Auftragnehmer hat im Rahmen seines jeweiligen Leistungsbildes die hierfür erforderlichen fachlichen Grundlagen, Berechnungen, Nachweise und projektbezogenen Unterlagen bereitzustellen sowie die Erstellung der beihilferechtlichen Bewertung fachlich zu unterstützen. Die eigentliche beihilferechtliche Beurteilung erfolgt durch die vom Auftraggeber beauftragten Fachberater.

- Unterstützung bei der Fördermittelbeantragung (für EFRE und RÖFE)
- Unterstützung bei der Fördermittelabrechnung inklusive Verwendungsnachweis (für EFRE und RÖFE)
- Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

Hinweis zur Einschaltung fachlich Beteiligter

Hinsichtlich der Einschaltung fachlich Beteiligter wird mitgeteilt, dass die Leistungen der Projektsteuerung, der Fachplanung Tragwerksplanung, der Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung (HLS mit Badewassertechnik, ELT), weiterer erforderlicher Fachplanungen sowie der ausführenden Unternehmen in gesonderten, zeitlich aufeinander abgestimmten Vergabeverfahren vergeben werden.

7. Bilder Bestandssituation



Bild 1 – Hallenbad Keller (Technik)



Bild 2 – Hallenbad Keller (Technik)

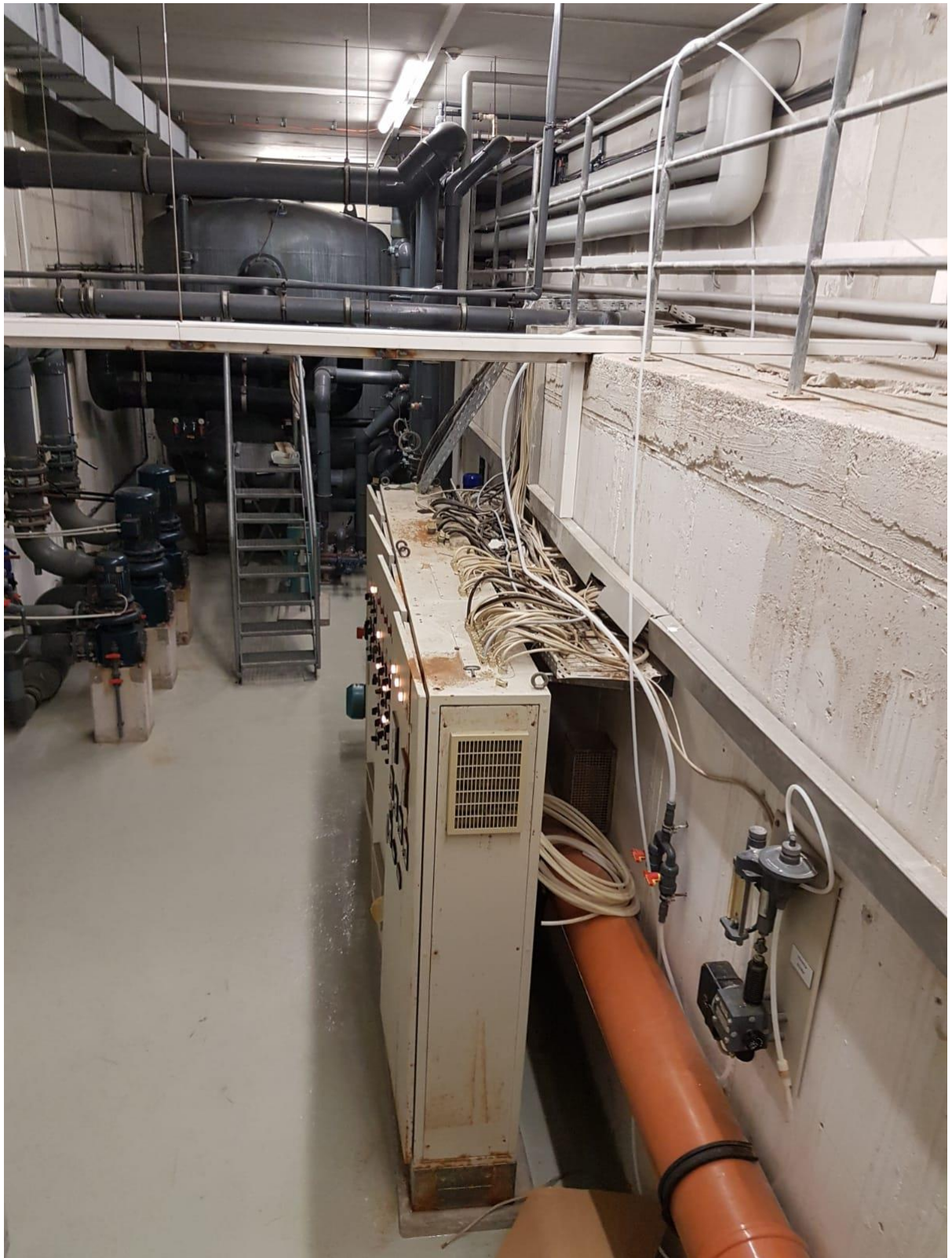


Bild 3- Hallenbad Keller (Technik)



Bild 4 – Hallenbad Keller (Technik)



Bild 5- Kinderbereich



Bild 6 – Fassade Spaßbecken



Bild 7– Fassade Restaurant



Bild 8 – Hallenbad