

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb für die Klingenstadt Solingen „Sanierung Verwaltungsgebäude Bonner Str. 100“ über die Beauftragung von Generalplanerleistungen

Anlage 01 – Allgemeine Vergabeunterlage

Stand: 05.06.2026



Quelle: Präsentation Klingenstadt Solingen

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation / Aufgabenstellung	2
2	Leistungsumfang	4
3	Projektziele	5
3.1	Qualität	5
3.2	Termine	5
3.3	Kosten	6
4	Verfahrensablauf	7
4.1	Zeitlicher Ablauf	7
4.2	Teilnahmewettbewerb	7
4.3	Verhandlungsverfahren	8
4.3.1	Erstangebote	8
4.3.2	Verhandlungsgespräche	9
4.3.3	Finale Angebote	9
4.4	Gesamtauswertung	9

1 Ausgangssituation / Aufgabenstellung

Das fünfgeschossige Verwaltungsgebäude der Stadt Solingen an der Bonner Straße 100 mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 15.000 m² soll bei laufendem Betrieb umfassend saniert werden.

Die Sanierung umfasst sowohl die Gebäudehülle als auch den Innenausbau und die technische Gebäudeausrüstung, unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz.

1. Gebäudehülle

- ▶ Sanierung der Fassade
- ▶ Dachsanierung
- ▶ Austausch der Fenster
- ▶ Installation von Sonnenschutzsystemen
- ▶ Gerüstarbeiten für die Außenmaßnahmen

2. Technische Gebäudeausrüstung

- ▶ Erneuerung der Elektroinstallationen
- ▶ Umrüstung auf LED-Deckenbeleuchtung
- ▶ Modernisierung der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen
- ▶ Erneuerung der WC-Anlagen
- ▶ Erneuerung der Lüftungsanlagen/-zentralgeräte
- ▶ Erneuerung der Steuerungstechnik (MSR-Technik)
- ▶ Erneuerung der Luftkanalinstallation
- ▶ Erneuerung der Luftauslässe

3. Innenausbau

- ▶ Erneuerung der Bodenbeläge
- ▶ Malerarbeiten
- ▶ Einbau von Unterdecken
- ▶ Einrichtung und Modernisierung von Teeküchen
- ▶ Aufwertung der Besprechungsräume
- ▶ Neugestaltung des Foyers mit neuer Empfangstheke

4. Gemeinschafts- und Sonderbereiche

- ▶ Aufwertung der Kantine (Mehrfachnutzung)
- ▶ Anpassung der Aufzugsvorräume
- ▶ Ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Im Innenbereich sollen die Büro- und Verkehrsflächen überarbeitet werden. Dies umfasst Bodenbeläge, Beleuchtung, Wand- und Türflächen sowie die Verlegung von Elektroleitungen innerhalb der Geschosse, um eine moderne und funktionale Raumstruktur zu gewährleisten.

Die Sanitärräume sollen einer Modernisierung unterzogen werden, während die Teeküchen zu erweiterten Aufenthaltsbereichen umgestaltet werden. Die Kantine wird mit einem neuen Belag und zeitgemäßer Beleuchtung ausgestattet; optional soll eine flexible Raumtrennung durch Faltwand realisierbar sein. Die Lüftungstechnik muss erneuert werden.

Die Lüftungsanlagen im Gebäudeteil Kantine (in alten Unterlagen auch "Casino" genannt) stammen zum größten Teil aus der Ursprungs-Bausubstanz von 1974. Daher ist eine Erneuerung der Lüftungszentralgeräte im Rahmen einer generellen und umfassenden Sanierung angeraten, da die Geräte ihre Lebenserwartung weit hinter sich gelassen haben, und nicht mehr dem hygienischen und energetischen Stand unserer Zeit entsprechen.

Der Aufstellraum in der Lüftungszentrale im Untergeschoss ist auch für heutige Lüftungsgeräte passend, wobei als Wärmerückgewinnung platzbedingt Kreislaufverbundsysteme in Frage kommen.

Die MSR-Technik stammt aus dem Jahr 2002 und ist am Ende der Lebenszeit angelangt und würde im Rahmen des Geräteaustausches ebenfalls erneuert.

Die Brandschutzklappen können weiterverwendet werden, allerdings fehlen im Bestand motorische Antriebe. Derzeit hat der Prüf-Sachverständige hier keinen Mangel formuliert, aus anderen Objekten mit anderen Prüfern ist aber die Forderung nach Verhinderung von Kaltrauchverschleppung bei Anlagenstillstand bekannt.

Die Luftkanäle in der Lüftungszentrale würden erneuert werden, während die Kanäle im Gebäude zum größten Teil nach Reinigung weiterverwendet werden können.

Hier besteht das Risiko, dass sich im Bauverlauf herausstellt, dass z.B. die Flanschdichtungen an Kanälen nicht mehr dicht sind, dann wäre der technische und bauliche Aufwand allerdings deutlich höher.

Die bisherigen Zuluftauslässe hatten oberhalb der Paneldecke nur eine eingeschränkte Wirkung. Mit Änderung der Decke müssen die Auslässe ebenfalls erneuert werden.

In den Kellerräumen und der Küche ist keine Änderung an Luftauslässen vorgesehen.

2 Leistungsumfang

Gegenstand dieses VgV-Vergabeverfahrens sind die erforderlichen Generalplanungsleistungen unter Einbezug der folgenden Leistungsbilder der

- ▶ **„Objektplanung Gebäude und Innenräume“** gem. §34 in Verbindung mit Anlage 10 der HOAI 2021 in den LPH 1 bis 9, zzgl. Besonderer Leistungen.
- ▶ **„Fachplanung Technische Ausrüstung“** gem. § 55 in Verbindung mit Anlage 15 HOAI 2021 in den LPH 1 bis 9 für die Anlagegruppen 1 bis 4 & 8, zzgl. Besonderer Leistungen
- ▶ **„Fachplanung Tragwerksplanung“** gem. § 51 HOAI in Verbindung mit Anlage 14 der HOAI 2021 in den LPH 1 - 6, inkl. Besonderer Leistungen bis LPH 8
- ▶ **„Beratungsleistungen Bauphysik“ in den Leistungsbildern „Wärmeschutz und Energiebilanzierung“, „Bauakustik“ und „Raumakustik“** gem. Anlage 1.2 der HOAI in den LPH 1 – 7, inkl. Besonderer Leistungen
- ▶ **„Leistungen für Brandschutz“** gem. Leistungsbild des AG, zzgl. Besonderer Leistungen bis LPH 9.
- ▶ **Fachplanungsleistungen zu „Schadstoffe im Objekt“** gem. Leistungsbild des GA in den LPH 3 - 8 inkl. Besonderer Leistungen der LPH 1

Eine differenzierte Leistungsbeschreibung ist der **Anlage 04** sowie dem **Vertrag Anlage 06** zu entnehmen.

Es ist eine stufenweise Beauftragung einzelner oder mehrerer Leistungsphasen vorgesehen. Weitere Angaben hierzu sind dem Vertrag (vgl. **Anlage 06**) zu entnehmen. Der als **Anlage 06** beiliegende Vertragsentwurf soll in dieser Form geschlossen werden. Sofern es beiderseitig wesentliche Anmerkungen zum Vertragsentwurf gibt, sind diese spätestens mit Einreichung des Erstangebotes auf einer gesonderten Anlage mit eindeutigem Bezug und begründet aufzuführen.

Die entsprechenden Anpassungswünsche werden geprüft und bei Zustimmung die Vertragsbedingungen für alle Bieter gleich modifiziert. Ein Anspruch auf Berücksichtigung etwaiger Anpassungswünsche besteht nicht.

Für den Fall, dass keine Verhandlungsgespräche durchgeführt werden (vgl. Kap. 4.3.1), erfolgt die Beauftragung und Leistungserbringung auf Grundlage des mit der Aufforderung zur (Erst-)Angebotsabgabe finalisiert an die Bieter übermittelten Vertrages.

Für den Fall, dass Verhandlungsgespräche durchgeführt werden (vgl. Kap. 4.3.2), erfolgt die Beauftragung und Leistungserbringung auf Grundlage des mit der Aufforderung zur finalen Angebotsabgabe finalisiert an die Bieter übermittelten Vertrages.

Weitere Details sind den Planunterlagen in **Anlage 07** zu entnehmen.

3 Projektziele

3.1 Qualität

Die zu erbringenden Leistungen müssen mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und allen erforderlichen Ansprüchen der Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit genügen. Die Bewerber erklären mit Abgabe des Teilnahmeantrages, dass sie in der Lage sind, die Leistungen innerhalb des angegebenen Zeitraums zu erbringen und insbesondere, dass sie über die hierfür notwendigen fachlichen, personellen, sachlichen und zeitlichen Mittel verfügen. Die besonderen Anforderungen an die Leistungserbringung können es erforderlich machen, häufig/kurzfristig auf Anforderung des Auftraggebers zu Abstimmungsgesprächen vor Ort zur Verfügung zu stehen.

Die Vergabe der Bauleistungen hat nach den Vorschriften des für den Bund maßgeblichen, öffentlichen Vergaberechts, insbesondere der VOB/A, zu erfolgen.

Ziel der Maßnahme ist die Umsetzung der technisch, funktional und wirtschaftlichen optimalen Lösung für die Planung der Maßnahme unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen.

3.2 Termine

Die terminlichen Abläufe des Vergabeverfahrens können dem Kapitel 4.1 entnommen werden.

Die nachfolgenden terminlichen Angaben stellen den aktuellen Kenntnisstand für den weiteren Ablauf dar und können sich z. B. durch verfahrenstechnische Rahmenbedingungen verschieben.

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| ► Beauftragung/Planungsbeginn | November 2026 |
| ► Planungsphase | November 2026- Oktober 2027 |
| ► Beauftragung Fensterbauer | Oktober 2027 |
| ► Baubeginn (Fenster austausch) | März 2028 |

- | | |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| ► Beginn Innensanierung (abschnittsweise) | Mai 2028 |
| ► Gesamtfertigstellung | Ende 2029/Anfang 2030 |

Parallel hierzu erfolgen Gerüstbau sowie Arbeiten an Dach und Fassade.

Die Durchführung soll flügelweise organisiert werden, wobei jeweils zwei Etagen gleichzeitig freigezogen werden können. Der Innenausbau in den jeweiligen Bereichen beginnt im Anschluss an die abgeschlossenen Fensterarbeiten. Dieses Vorgehen ermöglicht eine effiziente und fortlaufende Bearbeitung im laufenden Betrieb.

Die Maßnahmen an der Gebäudehülle (Dach und Fassade) sind parallel zu den Innenausbauarbeiten geplant, um die Gesamtbauzeit zu optimieren.

Der vorstehende zeitliche Ablauf ist ausdrücklich als erste Vorüberlegung zu verstehen. Der in diesem Verfahren zu beauftragenden Planungsdisziplinen steht es – in gemeinschaftlicher Abstimmung im Projektteam – frei, andere zielführende und optimierende Vorschläge in seine Überlegungen einfließen zu lassen und diese zu unterbreiten. Wohlgleich muss der angegebene Fertigstellungszeitpunkt zwingend eingehalten werden.

3.3 Kosten

Die aktuelle Grobkostenschätzung beläuft sich für die KG 200 bis 600 auf **22,72 Mio. € brutto**. Diese Kosten verteilen sich nach erster Abschätzung wie folgt auf die für diese Ausschreibung relevanten Kostengruppen (gerundet auf T€):

► KG 200	175.000 € netto
► KG 300	11.167.000 € netto
► KG 400	7.658.000 € netto
► KG 500	93.000 € netto
► KG 600	0,00 € netto
Summe	19.093.000 € netto

KG 400

► KG 410	398.000 € netto
► KG 420	1.877.000 € netto
► KG 430	1.174.000 € netto
► KG 440	2.528.000 € netto
► <u>KG 480</u>	<u>141.000 € netto</u>
Summe	7.658.000€ netto

Die Optimierung des Projektes unter Wirtschaftlichkeitsaspekten kann im Laufe des Verfahrens jederzeit vom Auftraggeber verlangt werden, um die definierten Projektziele, z.B. Kosten, Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit sicher zu stellen.

Eine Indizierung der Kosten auf den wesentlichen Ausschreibungszeitpunkt Quartal 4 2027 ist bereits erfolgt. Darüberhinausgehende etwaig erforderliche Indizierungskosten sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber als Risikokosten darzustellen und über die Projektlaufzeit fortzuschreiben.

4 Verfahrensablauf

Die Kommunikation im Rahmen dieses Vergabeverfahrens erfolgt ausschließlich digital über die Vergabeplattform (Deutsches Vergabeportal); sämtliche Unterlagen sind ebenfalls ausschließlich über die Vergabeplattform einzureichen.

Die Teilnahme am Verfahren durch die Bewerber und Bieter ist für die Auftraggeberin kostenfrei. Es werden keine vergütungspflichtigen Leistungen eingefordert.

Bieter sind verpflichtet, sich regelmäßig und eigenverantwortlich über den jeweils aktuellen Stand des Verfahrens über die Vergabeplattform zu informieren und die dort ggf. zur Verfügung gestellten Informationen zu berücksichtigen.

4.1 Zeitlicher Ablauf

Übergeordnet ist der folgende Verfahrensablauf vorgesehen:

1. Teilnahmewettbewerb (TNW)
2. Verhandlungsverfahren (VV) inkl. Einreichung der Erstangebote und Verhandlungsgesprächen
3. Finale Angebotslegung

Maßgeblich sind die auf der Vergabeplattform kommunizierten Termine.

4.2 Teilnahmewettbewerb

Die Prüfung der Eignung der Bewerber erfolgt anhand der in der Auftragsbekanntmachung benannten Mindestanforderungen und geforderten Teilnahmeunterlagen vollständig objektiv in Bezug auf die Erfüllung der gestellten Anforderungen (vgl. **Anlage 02 und 03**). Die Auftraggebende behält sich – im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen – vor, fehlende oder unklare Nachweise oder Eintragungen nachzufordern bzw. aufzuklären.

Sollten mehr als die in der Auftragsbekanntmachung vorgesehenen Bewerber ihre Eignung für das Verhandlungsverfahren nachgewiesen haben, erfolgt eine Bewertung der eingereichten Unterlagen zum Teilnahmewettbewerb gemäß der beigefügten Matrix zum Teilnahmewettbewerb (vgl. **Anlage 03**). Die erforderlichen Angaben zur Bewertung der vergleichbaren Leistungen sind in den Formblättern vollständig und nachvollziehbar anzugeben.

Die **in der Vergabebekanntmachung genannte Anzahl** Bewerber, die ihre Eignung nachgewiesen und in der Bewertung die höchsten Punktzahlen gem. Rangfolge erzielt haben, werden zur Abgabe eines **verbindlichen und zuschlagsfähigen Erstantgebotes** aufgefordert. Bei Punktgleichheit auf einem Rang, welcher für die Teilnahme am weiteren Verfahren relevant ist, entscheidet zunächst die höhere Punktzahl des Unterkriteriums Nr. 01, dann 02 usw. der 01. wertungsfähigen Referenz und nachfolgend, falls weiterhin eine Punktgleichheit vorliegt, die höhere Punktzahl des Unterkriteriums Nr. 01, dann 02 usw. der 02. wertungsfähigen Referenz. Sofern auch danach Punktgleichheit herrscht, entscheidet das Los.

Die Bewerber, welche nicht zum Verhandlungsverfahren eingeladen werden, erhalten diesbezüglich – nach erfolgter Auswertung – umgehend eine Mitteilung.

4.3 Verhandlungsverfahren

4.3.1 Erstantgebote

Eine konkrete Terminvorgabe zur Einreichung der Erstantgebote erfolgt mittels einer separaten Angebotsaufforderung.

Die gelb eingefärbten Felder des Honorarformblattes (vgl. **Anlage 04**) sind durch den Bieter bzw. durch die Bietergemeinschaft vollständig auszufüllen.

Mit dem Erstantgebot ist zwingend das Konzept einzureichen (ausschließlich digital über die Vergabeplattform), welches sich an den Zuschlagskriterien der **Anlagen 05** orientieren soll. Dieses Konzept ist **in gleicher Form** in den Verhandlungsgesprächen zu präsentieren. Von der Erstellung verschiedener Fassungen (Berichtsform / Präsentationsform) ist abzusehen.

Mit dem Konzept ist auch eine **plausible Personaleinsatzplanung** für die Dauer der Leistungserbringung einzureichen, aus der die vorgesehenen Mitarbeitenden mit Angabe der jeweiligen Personenstunden bzw. prozentualen Ansätze der verfügbaren Arbeitszeit im Projekt ersichtlich werden.

Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, den Auftrag auf der Grundlage der Erstangebote zu vergeben, ohne Verhandlungen durchzuführen. Hierzu wird die Auftraggeberin in der Aufforderung zur Angebotsabgabe bereits konkrete Daten für die Durchführung der Verhandlungsgespräche je Bieter benennen. Für den Fall, dass nach Sichtung der eingereichten Konzepte auf eine Durchführung von Verhandlungsgesprächen verzichtet werden soll, informiert die Auftraggeberin alle Bieter umgehend über die Vergabeplattform, dass die

Beauftragung auf Grundlage der Erstangebote erfolgt und keine Verhandlungsgespräche durchgeführt werden.

4.3.2 Verhandlungsgespräche

Im Rahmen der Verhandlungsgespräche haben die Bieter die Möglichkeit die Herangehensweise zur Leistungserbringung an das Projekt der Auftraggeberin vorzustellen und mit ihr über das vorgelegte (Erst-)Angebot, das vorgelegte Konzept und den zugrundeliegenden Leistungsumfang zu verhandeln.

4.3.3 Finale Angebote

Sofern Verhandlungsgespräche stattgefunden haben, werden alle Bieter im Anschluss der letzten / finalen Verhandlungsgespräche zur Abgabe finaler Angebote aufgefordert.

Sofern Änderungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen werden bzw. sich potenziell kalkulationsrelevante Änderungen am Leistungsumfang oder der Leistungserbringung aus einzelnen Verhandlungsgesprächen ergeben, werden die neu bzw. ergänzend zu berücksichtigenden Bedingungen an alle Bieter im Verfahren parallel übermittelt.

Auf dieser Grundlage werden die Bieter sodann zur Abgabe **eines finalen Konzeptes** aufgefordert. Die konkrete Frist zur Einreichung der finalen Angebote wird mit den Bietern in den Verhandlungsgesprächen vorabgestimmt und kann auch < 10 Kalendertage betragen. Maßgeblich sind die Fristen, welche über die Vergabeplattform an die Bieter kommuniziert werden. Mit Abgabe des Teilnahmeantrages bestätigten die Bewerber, dass sie sich mit einer Angebotsfrist von auch unter 10 Kalendertagen einverstanden erklären. Die Auftraggeberin wird die Frist unter Berücksichtigung der Komplexität / des Aufwandes zur Erstellung der finalen Angebote festlegen.

4.4 Gesamtauswertung

Die Bewertung der Bieter im Verfahren erfolgt unter Zuhilfenahme der Bewertung der eingereichten Konzepte und Honorarangebote gem. der nachfolgend aufgeführten Formel:

1. Die Leistungsbewertung des Büros fließt zu 70% in die Gesamtauswertung ein.
2. Das eingereichte Honorarangebot fließt zu 30% in die Gesamtauswertung ein und wird wie folgt bewertet:

$$\text{Niedrigstes Gesamthonorar} / \\ \text{Gesamthonorar des Bieters} * 500 \text{ Punkte}$$

Beispiel:

Leistungsbewertung:

- ➔ Bieter A = 450,00 Punkte
- ➔ Bieter B = 400,00 Punkte

Honorarbewertung:

Bieter A; Honorar = 400.000 €; Bieter B, Honorar = 350.000 €

- ➔ Bieter A = 437,50 Punkte
- ➔ Bieter B = 500,00 Punkte

Gesamtbewertung:

- ➔ Bieter A = $450,00 \times 70\% + 437,50 \times 30\% = 446,25$ Punkte
- ➔ Bieter B = $400,00 \times 70\% + 500,00 \times 30\% = 430,00$ Punkte

Die Bewertung des Gesamthonorars wird in der Bewertungsmatrix zu den Verhandlungen dargestellt und mit einer Wichtung nach Relevanz für das Projekt versehen (vgl. **Anlage 05**).

Die Gesamtbewertung der Angebote erfolgt durch Bildung eines arithmetischen Mittelwertes der Bewertung der einzelnen Mitglieder des Bewertungsgremiums. Die Gesamtbewertung kann daher mathematisch eine ungrade Zahl ergeben.

In die Bewertung des Honorars fließen alle Angebotsbestandteile (unabhängig davon, ob optional oder nicht) als (Gesamt-)Wertungshonorarsumme ein.

Der Zuschlag wird an den Bieter mit der höchsten Wertungskennzahl als Gesamtbewertung des Gremiums und des Gesamthonorars entsprechend der zuvor beschriebenen Systematik erteilt.

Sämtliche Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, erhalten mindestens 10 Kalendertage vor der geplanten Auftragserteilung eine Information gemäß § 134 GWB über den Grund der Nichtberücksichtigung ihrer Angebote.