

Verhandlungsverfahren nach § 15 VgV

## Neugestaltung Sportanlage „Am Jägerpark“

Vergabenummer: 0V/25/A02



Objektbeschreibung

Leistungsbeschreibung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftragsgegenstand .....	2
2.	Vertragsmuster .....	3
3.	Planungsaufgabe .....	4
4.	Zuschlagskriterien .....	7
5.	Einlegung von Rechtsbehelfen .....	9
6.	Datenschutz.....	9
7.	Mit dem Angebot vorzulegende Unterlagen .....	9
8.	Bindefrist .....	10

### 1. Auftragsgegenstand

Der Verein des SC Borea Dresden plant im Verbund mit den Sportstätten Dresden und dem Land Sachsen die Schaffung eines neuen öffentlichen Sport- und Freizeitparkes im Dresdner Norden auf dem grundstückseigenen Flurstück am Jägerpark in der Radeberger Vorstadt. Im Rahmen der komplexen Umbaumaßnahme der Sportverein sind folgende Objekte Gegenstand des laufenden Projektes:

- Verfüllung der Hohlform
- Errichtung eines Funktionsgebäudes und der Sportplätze
- Errichtung Verkehrsbereiche und der Außenanlage



Die vorhandenen Aschelaufbahn und der Naturrasenplatz werden aufgeschüttet, um Platz für zwei neue 90 Grad gedrehte Großfelder für den Fußball zu schaffen. Zwischen beiden Plätzen befindet sich das neue Trainingszentrum des SC Borea Dresden in Form eines zweistöckigen Multifunktionsgebäudes mit einseitig vorgelagerter Tribüne und begehbare Dachterrasse.

Neben der Erweiterung der Spielflächen in Form eines Großfeldes für den Verein, wird ein Kleinfeld für die öffentliche Nutzung bereitgestellt sowie bereits vorhandene Sportflächen im Außenbereich durch zusätzliche Leichtathletikanlagen in Form einer Weitsprunganlage und einer Laufbahn ergänzt.

Für eine hochfrequentierte Auslastung des Gebäudes sind neben der Geschäftsführung des Fußballvereines im 1. Obergeschoss, zusätzlich eine gastronomische Einrichtung im gleichen Geschoss, sowie ein ausgiebiger Funktionstrakt im Erdgeschoss vorgesehen. Letzteres wird mit einer Vielzahl an Umkleiden, Sanitäreinrichtungen und Materialräumen versehen. Ergänzt wird dies durch öffentliche Toiletten und einen Kiosk. Zusätzlich sind durch die Auffüllung der Grube Flächen entstanden, die für die Neubepflanzung mit Jungbäumen ausgewiesen werden sollen.

Die Realisierung der gesamte Planung läuft in einzelnen Bauabschnitten.

BA 1 - Verfüllung der Hohlform (läuft die Ausführung (LP 8)) – ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung

BA 2 - Errichtung eines Funktionsgebäudes und der Sportplätze (Bauantrag ist vom 10.03.2025)

BA 3 - Errichtung Verkehrsbereiche und der Außenanlage

Die Planungsleistungen zu BA 2 und BA 3 sollen parallel zueinander erfolgen, da die angestrebten Maßnahmen inhaltlich miteinander verknüpft sind. Die Schnittstellen Gewerken und deren zeitlicher Ablauf sollen übergreifend über beide Bauabschnitte erfolgen. Bestandteil dieser Ausschreibung sind die Grundleistungen gemäß HOAI ab Leistungsphase 5 für Bauabschnitte 2 und 3.

Die gesuchten planerischen Leistungen entsprechen folgenden Losen:

**Objektplanung und Innenausbau gemäß HOAI § 34** Leistungsphasen 5-8 nur für BA 2 (Funktionsgebäude)

Die Grundlage der weiteren Planung bildet die vorliegende Planung LP 4, Stand 10.03.25.

Diese komplexe Umbaumaßnahme wird mit Hilfe des Freistaates Sachsen und der LH Dresden gemäß Richtlinie der LH Dresden zur Förderung des Sportes vom 01.Januar 2021 (Sportförderrichtlinie) gefördert. Eine finale Bestätigung seitens der Zuwendungsgeber liegt im aktuellen Projektstand vor. Zuwendungsbescheid LH Dresden vom 28.04.2023.

Jeder Bieter kann sich für ein Los oder mehreren Lose bewerben.

## 2. Vertragsmuster

Der Auftraggeber stellt mit den Vergabeunterlagen das Vertragsmuster zur Verfügung, aus dem die Einzelheiten und die Zahlungsbedingungen, etc., entnommen werden können. Die Bestimmungen des Vertragsmusters sind bindend. Es ist den Bietern nicht gestattet, Änderungen an dem Vertragsmuster vorzunehmen. Gleichwohl vorgenommene Änderungen führen zum Ausschluss.

Die in den Vertragsentwürfen noch offenen Punkte werden anhand der Angebote der Zuschlagsbieter vom Auftraggeber ergänzt. Dem Zuschlagsbieter erteilt der Auftraggeber am Ende des Vergabeverfahrens den Zuschlag, wodurch der Vertrag zustande kommt.

### 3. Planungsaufgabe

#### 1. Allgemeine Zielstellung

Der SC Borea e.V. führt eine komplexe Baumaßnahme zur Erneuerung der Sportanlage durch. Das Bauvorhaben umfasst folgende Bereiche:

- Naturrasen-Großspielfeld
- Kunstrasen-Großspielfeld
- Kunstrasen-Kleinspielfeld – Ausführung ist vorgezogen, ist nicht Bestandteil dieser Planungsaufgabe
- Leichtathletik-Anlage (Sprintbahn und Weitsprunggrube)
- Multifunktionsgebäude mit Tribüne
- Verkehrswege (Zufahrt, Stellplätze, etc.)
- Grundstücksver- und -entsorgungsanlagen

Durch die Spezifika des Projektes werden die Erfahrungen bei der Umsetzung von Objekten mit naturschutzrechtlichen Auflagen positiv gewertet. Die Auftragnehmer müssen dabei klare Prioritäten der Durchführungsnotwendigkeiten erkennen, den Auftraggeber hierzu beraten und die Planung entsprechend kontrollieren. Um die Sportaktivitäten so schnell wie möglich aufzunehmen, wird die Errichtung des Kunstrasen-Kleinspielfeldes zeitig vorgezogen. Dementsprechend wird die Ausführung von Multifunktionsgebäude und Kleinspielfeldes parallel erfolgen, was bei der Logistik und Baustelleneinrichtung berücksichtigt werden soll. Aus diesem Grund soll die Planung aller Lose zeitgleich erfolgen. Der Auftraggeber erwartet übergreifende Planung unter engen Abstimmungen zwischen allen Fachbeteiligten. Die Koordination und Integration der Fachplanung obliegt dem Objektplaner Gebäude.

Die geschätzten Gesamtprojektkosten überschreiten den EU-Schwellenwert 2024/-25, dementsprechend ist eine EU-weite Ausschreibung für alle Bauleistungen erforderlich. Aus diesem Grund wird vom Objektplaner Gebäude eine Mitwirkung bei der EU-weiten Ausschreibungen von Bauleistungen nach § 15 VgV erwartet. Aufgrund der geplanten finanziellen Unterstützung des Vorhabens durch Fördermittel sollen die zeitlichen und finanziellen Rahmenbedingungen streng eingehalten werden. Die Auftraggeber fordern von Auftragnehmer einen kontinuierlichen, reibungsfreien Projektablauf zur Sicherstellung des fristgerechten Mittelabflusses.

Die Genehmigungsplanung wurde bereits erbracht und diese bildet Grundlage für die weitere Planung. Die Planung erfordert eine Überprüfung notwendiger Maßnahmen ggf. deren Planung und Realisierung.

#### 2. Planungsgrundlagen

##### 2.1 Standort und Eigentümer

Der SC Borea Dresden e.V. plant im Verbund mit der LH Dresden und dem Land Sachsen die Schaffung eines neuen öffentlichen Sport- und Freizeitparks im Dresdner Norden auf dem erbbauberechtigten Flurstück 2253/10, Gemarkung Neustadt am Jägerpark in der Radeberger Vorstadt. Der Eigentümer des Grundstückes ist die LH Dresden, zwischen der LH Dresden und dem SC Borea Dresden.e.V. besteht ein langjähriger Pachtvertrag mit Erbbaurecht.

## **2.2. vorhandene Planungsunterlagen:**

1. Einordnung der Sportstätte hinsichtlich regionaler sowie überregionaler Bedeutung
2. Bodenmanagementkonzept Stand 26.09.2024
3. Übersichtsplan Bauabschnitte M: 1:1000
4. Vermessung liegt vor, Stand vom 13.01.25
5. Geotechnisches Gutachten vom 20.02.25
6. Brandschutznachweis Gebäude
7. Planungsunterlagen LP 4, Stand 10.03.2025
8. Baugenehmigung für Geländeänderung (BA 1) vom 22.04.2024
9. Baugenehmigung für Neubau Funktionsgebäude und Sportplätze (BA 2+3) ist beantragt.
10. Zuwendungsbescheid LHD vom 28.04.2023
11. Abwasserleitungen

## **3. Planungsaufgabe / Leistungsbeschreibung**

Beauftragung erfolgt stufenweise nach Maßgabe der unten aufgeführten Stufen.

Bei den optional aufgeführten Leistungen handelt es sich um einseitige Optionsrechte zu Gunsten des Auftraggebers. Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch darauf, dass die nur optional anzubietenden Leistungen vom Auftraggeber beauftragt werden.

### **Objektplanung**

(1) Leistungen der 1. festen Beauftragung:

- Grundleistungen der Leistungsphase 5 nach HOAI werden als feste Beauftragung vorgesehen.

(2) Leistungen der 2. optionale Beauftragung:

- Grundleistungen der Leistungsphasen 6-8 nach HOAI

Anzubieten sind im Rahmen dieses Vergabeverfahrens sämtliche vom Auftraggeber nachgefragten Leistungen, d. h. sowohl die fest als auch die optional zu beauftragenden Leistungen

### **3.1 Leistungsbeschreibung**

#### **Objektplanung für Neubau Multifunktionsgebäude.**

Als Gebäudekubatur wurde ein langgezogener Quader mit Flachdach festgelegt. Das Objekt ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Zuschauertribüne an der Nord-West-Fassade.

Das Gebäude gliedert sich in zwei Geschosse auf, sodass eine Gebäudehöhe von ungefähr 6,50 erreicht wird. Die gestreckte Kubatur lässt sich unter anderem an den Seitenverhältnissen

erkennen. Die Längsseite ist mit etwa 72,60 m deutlich länger als die Stirnseiten mit etwa 14,80 m. Insgesamt stehen für die künftige Nutzung des Multifunktionsgebäudes knapp 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zur Verfügung.

Von dem Gebäudeplaner wird hier die Fortschreibung der vorhandenen Planung für Multifunktionsgebäude erwartet. Überprüfung und Fortschreibung der Kostenberechnung. Koordination und Integration der Fachplanung auch für Sportplätze und Außenanlagen. Die Atmosphäre im Gebäude soll harmonisch in die Freianlage mit sportlichen Charakter übergehen.

Das Angebot soll die Grundleistungen gemäß HOAI 2021 § 33-35 in Verbindung mit Anlage 10, Leistungsphasen 5-8 umfassen. Das Objekt ist nach Ansicht des AG in die **Honorarzone II** einzuordnen. Hierbei handelt es um eine verbindliche Vorgabe des AG. Der Honorarsatz ist von dem Bieter anzubieten. Der AG weist darauf hin, dass die Baumaßnahme unter der Geltung der HOAI 2021 durchgeführt werden wird und dass eine Bindung an das Basishonorar nicht besteht.

Besondere Leistungen:

- Einarbeitung in die Leistungsphasen 3-4.
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Unterbreitung von alternativen Konstruktionsprinzipien, inkl. Kosteneinsparungsberechnung

Zu beachten sind:

- Brandschutznachweis liegt vor – Umsetzung des BS-Konzeptes bei der Ausführungsplanung LP 5 und Realisierung LP 8
- Barrierefreiheit - Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung LP 5 und Realisierung LP 8

Grundlage zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten:

- KG 300 = 2.755.662,00 €+ 69.000,00 € + 43.090,00 € =2.867.752,00 € netto
- KG 400 = 970.073,00 € netto
- KG 600 = 46.760,00 € netto

### 3.2 Vorgesehene Kostenrahmen

Baukosten	Bauabschnitte	Kostenberechnung netto	Baubereiche
Baukosten 200	BA 1 Nur zur Info	1.550.400,00 €	Herrichten der Geländeoberfläche / Baustraßen
Baukosten 300	BA 2	2.755.662,00 € 69.000,00 € 43.090,00 €	Errichten Funktionsgebäude Tribüne Lager- und Werkstattgebäude
Baukosten 400	BA 2	970.073,00 €	TGA Gebäude
Baukosten 500	BA 2 und 3	303.411,00 € 1.575.357,00 € 81.298,00 €	Stellplätze, Straßen und Wege Sportplätze TA im Außenbereich

		68.000,00 €	Mobile Tore / Geräte für
		31.644,00 €	Rasenpflege
			Pflanzen, Rasen und Ansaaten
Baukosten 600	BA 3	46.760,00 €	Ausstattung Gebäude
Gesamt		<b>7.494.695,00 €</b>	

Die Gesamtkostenrahmen sind als Budget zu betrachten. Die Kosteneinhaltung ist ein wesentlicher Anforderungspunkt bei der Realisierung des Bauvorhabens.

### 3.3 Planungs- und Bauzeit

Die Planung aller Lose soll zeitgleich erfolgen. Die Planer sind dementsprechend verpflichtet Zeit- und Personalressourcen vorzuhalten, um diese Maßnahmen übergreifende Planung zu organisieren und einzuhalten. Die Koordination und Integration der Planung von den weiteren, fachlich beteiligten Planer obliegt dem Objektplaner Gebäude.

Geplanter Start für die Planungsfortschreibung ist Juli 2025.

## 4. Zuschlagskriterien

Im Folgenden benennt der Auftraggeber die Zuschlagskriterien, nach denen das wirtschaftlichste Angebot ermittelt wird. Das wirtschaftlichste Angebot wird ausschließlich nach qualitativen Zuschlagskriterien gemäß § 58 Abs. 2 VgV ermittelt. Die Zuschlagskriterien sowie deren Wichtung sind in der Bewertungsmatrix detailliert beschrieben.

### 4.1 Zuschlagskriterien

Der Auftraggeber bildet die Zuschlagskriterien wie folgt:

1. Honorar / Preis (Wichtung 30%),
2. Konzeptionelle und organisatorische Herangehensweise (Wichtung 70%),
  - 2.1 Schriftliche Darstellung zur Organisation und Ablauf im Auftragsfall und zum Umgang mit dem Planungsaufwand und Realisierung bzw. Bauüberwachung für die komplizierte Projektaufgabe inkl. der besonderen Leistungen, Umgang mit den Risiken (Wichtung 40%)
  - 2.2 (nur für Los 1) Methodik und Instrumente für Termin- und Kosteneinhaltung (Wichtung 30%).

Das Angebot mit der höchsten Punktzahl aus Preis und konzeptionelle und organisatorische Herangehensweise erhält den Zuschlag.

#### 1. Honorar

Die volle Punktzahl von 5 Punkten erhält das Angebot mit dem niedrigsten Gesamthonorar. 0 Punkte erhält ein Angebot mit dem 2-fachen des niedrigsten Gesamthonorars. Alle Angebote darüber erhalten ebenfalls 0 Punkte. Die Punktebewertung für die dazwischenliegenden Gesamthonorare erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen nach dem Komma.

Bitte verwenden Sie für das Honorarangebot das vorgegebene Honorardatenblatt.

## 2. Konzeptionelle und organisatorische Herangehensweise

### 2.1 **Schriftliche Darstellung zur Konzeptionelle und organisatorische Herangehensweise**

Der Auftraggeber möchte sich im Rahmen des Verfahrens einen Eindruck von der Planungsphilosophie des Bieters verschaffen. Erwartet wird eine Konzeptbeschreibung, in welcher die Organisation und Herangehensweise an der besonderen Leistungen sowie der Umgang mit den Risiken plausibel und nachvollziehbar dargestellt werden.

Der Bieter kann bei seiner Beschreibung zur Verdeutlichung bzw. Visualisierung seiner Ideen auf Projekte eingehen, die er in der Vergangenheit bereits realisiert hat bzw. derzeit realisiert. Vom Vorteil sind **die Projekte für Sportstätten oder Schulen mit Freianlagen für Sportunterricht**. Auch sind Bezüge zum hiesigen Planungsaufgabe bzw. zur vorhandenen Vorplanung möglich. Der Umgang mit Planungsbeteiligten zur Planungsumsetzung sind darzulegen.

### 2.2 **Methodik und Instrumente für Termin- und Kosteneinhaltung in der Ausführungsphase**

Der AG erwartet von den Bieter eine Beschreibung zur Einhaltung vom Budget und Terminen. Den Auftraggeber interessiert hierbei, insbesondere welche Instrumente bekannt sind und Anwendung finden sollen. Die Methodik und zur Erarbeitung der geplanten Arbeitsschritte um die Qualitätsziele des Projektes zur erreichen.

**Der Auftraggeber verlangt keine Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen** im Sinne des § 77 Abs. 2 VgV. Aufbau, Umfang, Form usw. der Beschreibung sind dem Bieter nach seiner freien Wahl überlassen.

Bitte denken Sie an § 76 Abs. 2 S. 3 VgV, wonach unaufgefordert eingereichte Ausarbeitungen unberücksichtigt bleiben. Es nützt Ihnen also nichts, umfangreiche Ausarbeitungen einzureichen, die über die oben genannten Anforderungen des Auftraggebers hinausgehen und sich schon als Lösung der planerischen Aufgabe darstellen.

Für die Wertung bildet der Auftraggeber ein Wertungsgremium. Das Bewertungsgremium des Auftraggebers wird sich im Zuge der Diskussion bei den nichtmonetären Zuschlagskriterien auf jeweils einen gemeinsamen Punktwert je Zuschlagskriterium einigen.

5 Punkte: Eine besonders gelungene Beschreibung, die eine besonders gute Umsetzung der planerischen Aufgabe sowie deren Durchführung erwarten lässt.

4 Punkte: Eine gelungene Beschreibung, die eine gute Umsetzung der planerischen Aufgabe sowie deren Durchführung erwarten lässt.

3 Punkte: Eine durchschnittliche Beschreibung, die eine durchschnittliche Umsetzung der planerischen Aufgabe sowie deren Durchführung erwarten lässt.

2 Punkte: Eine weniger gelungene Beschreibung, die aufgrund ihrer Defizite eine weniger gute Umsetzung der planerischen Aufgabe sowie deren Durchführung erwarten lässt.

1 Punkt: Eine ungenügende Beschreibung, die eine Umsetzung der planerischen Aufgabe sowie deren Durchführung aufgrund ihrer erheblichen Defizite kaum noch erwarten lässt.

0 Punkte: Keine Beschreibung eingereicht.

Der Bieter kann bei seiner Beschreibung zur Verdeutlichung seiner Ideen auf Projekte eingehen, die er in der Vergangenheit bereits realisiert hat bzw. derzeit realisiert. Auch sind Bezüge zum

hiesigen Bauvorhaben möglich. Die Umsetzung und der Umgang mit Bau- und Planungsbeteiligten zur Planungsumsetzung sind darzulegen.

## 5. Einlegung von Rechtsbehelfen

Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung oder in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. Im Übrigen sind Verstöße gegen Vergabevorschriften innerhalb einer Frist von zehn (10) Kalendertagen nach Kenntnis gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. Ein Nachprüfungsantrag ist innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der zuständigen Vergabekammer zu stellen (§ 160 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)).

Zuständige Vergabekammer

Vergabekammer des Freistaates Sachsen  
 bei der Landesdirektion Leipzig  
 Braustraße 2, 04107 Leipzig  
 Telefon (0049) 341 977-3800  
 Fax (0049) 341 977-1049  
 E-Mail [wiltrud.kadenbach@lds.sachsen.de](mailto:wiltrud.kadenbach@lds.sachsen.de)  
[post@lds.sachsen.de](mailto:post@lds.sachsen.de)  
 Internet: <http://www.ldl.sachsen.de>

## 6. Datenschutz

Die Bieter haben die Vertraulichkeit der Unterlagen zu wahren. Die Ausschreibungsunterlagen dürfen durch den Bieter nur zur Erstellung des Angebotes verwendet werden. Eine sonstige Verwendung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, bedarf der schriftlichen Freigabe durch den Auftraggeber. Dies betrifft nicht die Weitergabe an Unternehmen, die als Nachunternehmer eingesetzt werden sollen, soweit diese die Unterlagen für die Angebotserstellung benötigen. Soweit der Bieter die Unterlagen an Nachunternehmer zur Angebotserstellung weitergibt, verpflichtet er sich, diesen in gleichem Maße zur Vertraulichkeit zu verpflichten, in welchem er gegenüber dem AG verpflichtet ist.

Der Bieter erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Vergabeverfahren verarbeitet und gespeichert werden können und im Falle einer vorgesehenen Zuschlagserteilung an ihn gegenüber nicht berücksichtigten Bietern eine Vorabinformation gem. § 134 GWB erfolgt.

## 7. Mit dem Angebot vorzulegende Unterlagen

Mit dem Angebot haben die Bieter folgende Unterlagen vorzulegen, soweit für das konkrete Angebot zutreffend. Bitte vergleichen Sie dazu die Formblätter der Anlage.

1.	Formular zur Eigenerklärung (Bewerbungsbogen)
2.	Erklärung zur Bietergemeinschaft
3.	Nachweis der Befähigung zur Berufsausübung und zur Bauvorlageberechtigung

---

4.	Erklärung zur Inanspruchnahme Kapazitäten Dritter
5.	Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherungsdeckung
6.	Darstellung mindestens eines Referenzobjektes
7.	Honorarangebot anhand der Honorarblätter
8.	Darlegungen im Rahmen der Zuschlagskriterien der jeweiligen Lose
9.	Formblatt Ausschluss Geschäfte Russland

**Für die Abgabe des Angebots drucken Sie bitte das Formular für Eigenerklärung sowie die Honorarblätter aus, füllen dieses handschriftlich oder elektronisch aus und reichen es unterschrieben eingescannt mit den Anlagen und zusammen mit den Beschreibungen elektronisch über die Plattform [evergabe.de](https://evergabe.de) ein**

## **8. Bindefrist**

Mit Ablauf der Frist zur Abgabe des Angebots beginnt die Bindefrist. Die Bindefrist wird mit 2 Monaten ab Datum der Angebotsabgabe festgelegt. Das Angebot kann während der Bindefrist nicht zurückgezogen werden.