Stadtbad Weißenfels – Neubau Schwimmhalle

Verhandlungsverfahren mit TN-Wettbewerb §17 VgV

1. **STUFE: Teilnahmewettbewerb (EIGNUNG)***
2. ~~STUFE: Angebotseinholung~~ (geplant ab 09/2025)

für freiberufliche Leistungen u. a. zur
PLANUNG und OBJEKTÜBERWACHUNG

LOS 1 Gebäude, Innenräume, Tragwerksplanung u. a.
LOS 2 Bädertechnik, Technische Ausrüstung u. a.

*** Eignungskriterien insbesondere s. Pkt. 5 u. a.**
Bewerbungen sind unbedingt **losweise** einzureichen.
Bewerbungen für mehrere Lose sind möglich.

Objekt- und Leistungsbeschreibung zur EIGNUNG s. Pkt. 3
Leistungsinhalte zur EIGNUNG s. Pkt. 4

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. RAHMENDATEN 5
1.1 Projektdaten 5
1.2 Auftraggeber 5
1.3 Vergabestelle / Ansprechpartner 5
2. PROJEKTRAHMEN 6
2.1 Großräumliche Lage / Standort 7
2.2 Technische Erschließung / Freianlagen 8
2.3 Baurechtliche Einflussfaktoren 8
Planungsrechtliche und städtebauliche Anforderungsprofile 9
2.4 Baufeld und erste Zielvorstellungen 9
2.4.1 Standort und Umfeld 9
2.4.2 Funktionale Bereichsbildung der Quartiersstruktur 11
2.4.3 Baugrund und Umwelt 13
2.4.4 Erste Planungsziele und -aufgaben (auszugsweise) 13
2.4.5 Vorliegende und erforderliche Planungen 15
2.4.6 Planungsstrategie, Strukturen und LOSE 16
2.4.7 Leistungsblöcke (Übersicht) 17
2.4.8 Rahmenterminplan (grober Planung- und Bauablauf) 17
2.4.9 Qualitäten der Bieter (allgemeine Eignungshinweise) 18
2.5 Baugeschichte / Denkmalschutz 19
2.6 Altlasten 19
2.7 Verkehrserschließung 19
2.8 Förderung(en) / Finanzierung(en) / Kostenrahmen 19
2.9 Unterlagen zum BV (Ergänzungsoptionen) 20
3. OBJEKT- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG (allgemein) 21
3.1 Funktionale und technische Anforderungen 21
3.2 Qualitätssicherung der baulich-technischen Planung und Ausführung 21
3.3 Ökologische Anforderungen 21
3.4 Sonstige Nutzungsflächen 21
3.5 Qualität der digitalen Daten / Datenaustausch 22
3.6 Ergänzende Hinweise 22
4. LEISTUNGSINHALTE des AN (auszugsweise) 23
4.1 AUFGABENSCHWERPUNKTE und ZIELE 24
4.1.1 Qualitäten und Quantitäten 24
4.1.2 Anforderungen an die Energieeffizienz 24
4.1.3 Erschließungs- und Anschlussbedarfe 26

a) Trinkwasser 26
b) Niederschlagswasser 26
c) Schmutzwasser 26
d) Elektroenergie 26
e) Wärmeenergie 26
f) Telekommunikation 26
4.2 LEISTUNGEN (zusätzlich / optional) 27
4.2.1 Zusätzliche Leistungen 27
4.2.2 Optionale Leistungen 27
4.3 KOSTEN und Kostenobergrenze 27
4.3.1 Kostenplanung und Wirtschaftlichkeit 27
4.3.2 Kostenobergrenze für KG 300, 400, 500 und 600 28
4.3.3 Kosten- und Risikomanagement 28
4.3.4 Nutzungskosten 29
4.3.5 Orientierungswerte (DIN 276) 29
4.3.6 Anforderungen an Baukosten 29
4.4 TERMINE zur Planungs- und Bauzeit (Rahmenterminplan) 30
4.4.1 Terminplanung 30
4.4.2 Rahmenterminplan (RTP) 31
4.5 LOSE Objekt- und Fachplanungen 31
LOS 1 – Objektplanungen 33
Gebäude, Innenräume, inkl. Tragwerk, Freianlagen u.a. 33
Funktionelle Gliederung und Funktionsplanung 33
Raum- und Funktionsprogramm 33
Anforderungen an Ausstattungen 34
Wege und Anbindungen im Außenbereich 35
Ergänzende Hinweise 35
LOS 2 – Fachplanungen TA 36
Bädertechnik, HLS, Elektro u. a. inkl. Bauphysik 36
Technische Anforderungen 36
Leistungsumfang der technischen Ausrüstung (TA) 36
a) Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen 37
b) Badwassertechnische Anlagen 37
c) Wärmeversorgungsanlagen 37
d) Lufttechnische Anlagen 38
e) Starkstromanlagen, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen 39
f) Gebäudeautomation 40
5. EIGNUNGSKRITERIEN 42

5.1 Rechtliche, wirtsch.-finanzielle und organis.-strukturelle Eignung 42
A Rechtliche Eignung 42
B Wirtschaftlich – finanzielle Eignung 43
C Organisatorisch – strukturelle Eignung 43
5.2 Technisch - berufliche Eignung 44
A Referenzen 44
B Qualifikationen / Fachkräfte 47
C Mindestanforderungen zu Versicherung, Umsatz u. a. 47
6. LEISTUNGSINHALTE des AG 48
7. BEWERTUNGEN / AUFTRÄGE 48
8. RECHTSBEHELFE 50
9. DATENSCHUTZ 50
10. UNTERLAGEN der BEWERBUNG (1. Stufe VV) 51
11. ZEITRAHMEN des VERFAHRENS (auszugsweise) 52
12. HINWEISE zum weiteren VERFAHRENSVERLAUF 52
13. ANLAGEN 53
ENDE 54

1. RAHMENDATEN

1.1 Projektdaten

BV Stadtbad Weißenfels – Neubau Schwimmhalle

Objekt:	Neubau Schwimmhalle
Grundstück:	Baufeld zwischen Stadthalle, Leopold-Kell-Straße / Harnisch Straße und Beuditzstraße in 06667 Weißenfels
	Skizze s. Anlage ´
Flurstücknummer:	s. Anlage (Lageplan), dabei u. a. 387 und 229/2 (Baufeld)
Fördertitel:	n. n.

Planungs- und Objektüberwachungsleistungen
(partiell LPH 1 bis 9 analog HOAI 2021 u. a.)
für erforderliche Objekt- und Fachplanungen (§ 650p BGB) wie bspw.
-Gebäude, Innenräume, Tragwerkplanung, Freianlagen u. a.
-Bädertechnik, Technische Ausrüstungen u. a.

Postadresse: s. Auftraggeber (AG)

1.2 Auftraggeber

Sport- und Freizeitbetrieb Weißenfels.
Beuditzstraße 69a
06667 Weißenfels

1.3 Vergabestelle / Ansprechpartner

Adresse
Büro Greiner Mai / Weimar
- Vergabestelle i. A. des AG -
Brennerstraße 18
99423 Weimar

Rückfragen (formal)
vergabe@sv-greinermai.de

Rückfragen (inhaltlich)
Büro Greiner Mai (qualifizierter Vergabeberater (BIngK, IKTh))
vergabe@sv-greinermai.de

… sowie über die Vergabeplattform evergabe

2. PROJEKTRAHMEN

Der Sport – und Freizeitbetrieb beabsichtigt als Bauvorhaben (BV) den Sportkomplex an der Stadthalle weiterzuentwickeln und mit einer Schwimmhalle neu zu bebauen. Gegenwärtig besteht in der Stadt Weißenfels keine Möglichkeit des ganzjährigen Badebetriebes. Mit Ausnahme der Freibadsaison sind Vereine, Schulen und die Öffentlichkeit dazu gezwungen die Bäder in der Region um die Stadt Weißenfels zu nutzen oder auf den Schwimmsport zu verzichten.

Als Stadt mit einer reichhaltigen, sportlichen Tradition ist es das Ziel, das städtische Angebot um ein neues Bad für den Lehr-, und Schwimmunterricht, Rehabilitation, sportliches Schwimmen und Freizeitgestaltung/ Naherholung zu ergänzen. Mit einem erwarteten Potenzial von ca. 1.200 Mitgliedern im Bereich des Wassersports ist es primäres Ziel, durch das Bauvorhaben die gleichzeitige Nutzung für Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit zu ermöglichen.

Von der Integration des neu zu bauenden Schwimmbades in den Standort des vorhandenen Sportkomplexes sollen Synergien aus der vorhanden Schul- und Vereinsnutzung sowie der zentralen Lage genutzt werden. Der Standort ist ein bereits etabliertes Sportzentrum mit Mehrzweckhalle, Leichtathletik- und Fußballarena, Hostel und diversen Sportgelegenheiten

Die angrenzende Stadthalle sowie die Sportstätten bleiben während der gesamten Planungs- und Bauphase weiter in Betrieb.

Das nachfolgend beschriebene Stadtbadprojekt basiert auf der Stadtratsbeschluss der Stadt Weißenfels SR 092-2025 vom 20.03.2025 zum

> *Neubau eines Hallenbades mit 6 Schwimmerbahnen á 25m, einem Lehrschwimmbecken mit ca. 250m², einem Planschbecken mit ca. 50m² und Klein-Sauna mit 3-4 Kabinen im südlichen Bereich des Parkplatzes am Sportkomplex der Beuditzstraße 69 in 06667 Weißenfels.*
> *Die geplante Schwimmhalle ist zusätzlich für Wettkampfbetrieb mit Besucherverkehr und sportlichen Attraktionen zu konzipieren. Im Gebäude sind zudem Büro - und Schulungsräume vorzusehen.*

2.1 Großräumliche Lage / Standort

Weißenfels ist mit etwa 40.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Burgenlandkreises in Sachsen-Anhalt. Sie liegt im Dreiländereck von Sachsen, Sachsen Anhalt und Thüringen und gilt als Eingangstor zur mitteldeutschen Burgen- und Weinbauregion Saale-Unstrut.

Lage der Stadt Weißenfels im Bundesgebiet und im Burgenlandkreis (BL Sachsen-Anhalt

Zur Stadt Weißenfels gehören die zwölf eingemeindeten Ortschaften Borau, Burgwerben, Großkorbetha, Langendorf, Leißling, Markwerben, Reichardtswerben, Schkortleben, Storkau, Tagewerben, Uichteritz und Wengelsdorf.

Die Stadt liegt zentral nahe der Großstädte Halle und Leipzig, hat ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, reizvolle Landschaften und eine reiche Kulturgeschichte. Die Auffahrten zur Autobahn 9 und zur Autobahn 38 sind nur wenige Kilometer vom Stadtkern entfernt. Der Flughafen Leipzig-Halle ist in 30 Minuten erreichbar

Stadt Weißenfels (Bildmitte) mit Anbindungen an A9, A38 und Nähe zu Leipzig

Weißenfels ist eine geschichtsträchtige Stadt. Davon zeugen zahlreiche Bauten wie das Schloss Neu-Augustusburg mit beeindruckender Schlosskirche und Fürstengruft, die für Besucher offensteht. Als einstige barocke Residenzstadt und Zentrum deutscher Kulturgeschichte war Weißenfels ein Begegnungsort vieler internationaler Künstler. Besonders

sehenswert sind das Heinrich-Schütz-Haus, die Novalis-Gedenkstätte, die Marienkirche (erbaut 1303), das barocke Rathaus und die Fürstenpalais.

Panorama von Weißenfels mit Marktplatz

Die Saalestadt hat zudem mit ihrem Kulturhaus, der Volkshochschule, einer Stadtbibliothek, dem Heimatnaturgarten, dem Frei- und Hallenbad, der Allwetterrodelbahn und einem Boots- und Fahrradverleih ein abwechslungsreiches Sport- und Freizeitangebot.

Die **Wirtschaft im Raum Weißenfels** ist vorwiegend durch die Lebensmittelindustrie, Bauhaupt- und Nebengewerbe, Metallverarbeitung, Handel und Dienstleistungen geprägt. Aufgrund der zentralen Lage an wichtigen Verkehrsanbindungen und dank qualifizierter Arbeitskräfte finden Unternehmer vor Ort günstige Rahmenbedingungen vor.

Darüber hinaus stellt die **Nähe zum Entwicklungszentrum Halle-Leipzig** ein interessantes Absatz- und Kooperationspotential für engagierte Unternehmungen dar.

2.2 Technische Erschließung / Freianlagen

Das zu beplanende Baufeld ist technisch im Kontext mit der innerstädtischen Lage zu erschließen.

Schnittstellen zu geplanten Vorleistungen des AG zur Erschließung (IBW, TA) werden rechtzeitig geklärt, definiert und in den Rahmenzeitplan aufgenommen.
Der AG behält sich vor, Leistungen dazu ggf. durch Dritte planen zu lassen bzw. als OPTIONEN für zusätzliche Leistungen in die LOSE 1 und 2 aufnehmen.

Freianlagen zur Erschließung der Schwimmhalle und als Anschlussflächen zur städtebaulichen Umgebung sind Gegenstand der hier ausgeschriebenen Leistungen LOS 1.

2.3 Baurechtliche Einflussfaktoren

Grundlagen der Planung sind die Regelungen des BauGB, der Baunutzungsverordnung sowie alle einschlägigen EU-, Bundes- und Landesgesetze, insbesondere die Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in aktueller Fassung.

Daneben werden die einschlägigen gültigen Normen und technischen Vorschriften (wie bspw. zur Hygiene, Arbeitsschutz Unfallvorschriften sowie Anforderungen an wettkampfgerechten Schwimmsport u. a.) in geltender Fassung als Voraussetzung gesehen und sind zu berücksichtigen.
Dementsprechende Bau- und Planungsvorschriften sind zu beachten.
Speziell zu beachten sind dahingehend u. a. KOK-Richtlinien für den Bäderbau in der gültigen Fassung, Richtlinien für den Bau von gewerblich genutzten Schwitzräumen, Warmlufträumen, Dampfräumen.

Planungsrechtliche und städtebauliche Anforderungsprofile

In der näheren Umgebung des BV befinden sich südlich das Grundstück Beuditzstraße 65 mit einer dreigeschossigen Bebauung. Östlich in der Harnischstraße ist die Bebauung viergeschossig. Nördlich befindet sich die Stadthalle und das Hostel.

Die zu planende Schwimmhalle soll sich demnach höhenmäßig auf dem Niveau zwischen dem Gebäude der Integra auf dem Grundstück Beuditzstraße 65 und der Stadthalle einfügen.

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet, keinen Erhaltungsgebiet und keinem Denkmalbereich. Im Flächennutzungsplan ist hier eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Projektpolitische Zielsetzung ist es, den Standort zu einem städtebaulichen Gesamtensemble mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Der Neubau ist in den Sportkomplex, der öffentlichen Durchwegung und innerlichen verkehrlichen Erschließung zu integrieren. Die Zufahrt über die Leopold- Kell-Straße bildet das gemeinschaftliche Entree von Stadthalle und zukünftigem Stadtbad.

Gestaltung und Materialität des Hallenneubaus müssen dem natürlichen Stadtumfeld entsprechen.

Die Fassaden sollen unter Berücksichtigung der Grundrissdisposition und der Himmelsrichtung Innen- und Außenraum miteinander verbinden.

2.4 Baufeld und erste Zielvorstellungen

2.4.1 Standort und Umfeld

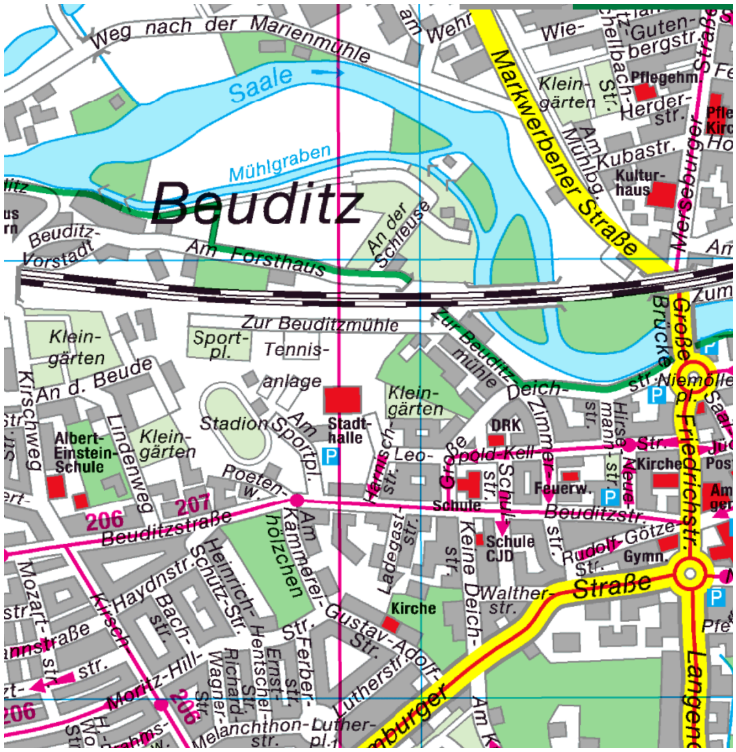
Das Baufeld liegt im westlichen Stadtgebiet von Weißenfels auf dem Gelände des Sportkomplexes in der Beuditzstraße 69. Das Gelände liegt am Südrand des Überschwemmungsgebietes der Saale.

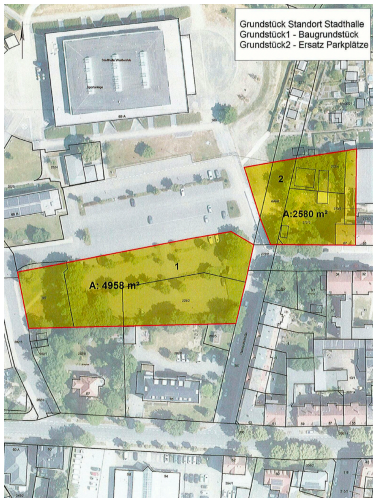
Für die Errichtung des Hallenbades wird auf dem Gelände der Stadthalle Weißenfels ein Baugrundstück geschaffen. Das Grundstück dazu mit einer geplanten Fläche von ca. 5.700m² befindet sich zwischen der Harnischstraße und der Zufahrt Beuditzstraße „Am Stadion“.

Die verkehrstechnische Anbindung ist vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Leopold-Kell-Straße, die Harnischstraße sowie die Beuditzstraße.

Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Saale. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2,0 m u. GOK. Damit wird die wirtschaftliche Planung eines Untergeschosses (UG) in Frage gestellt und auf die Konzeption eines Untergeschosses verzichtet.

Der Hochwasserstand der Saale (2003) bzw. Pegel des Grundwassers liegt bei ca. 2,0 m u. GOK. Das Grundstück liegt damit nicht innerhalb des Überflutungsgebiets der Saale.





links: Stadtplan (Ausschnitt) mit Lage des Baugrundstücks (Bezug: Stadthalle Bildmitte)
rechts: Baugrundstück (1) und Grundstück für Ersatzparkplätz (2) am Standort Stadthalle (oben links)

Das zu beplanende Gelände befindet sich im Eigentum des Sport- und Freizeitbetriebes der Stadt Weißenfels und wird als derzeitig als Parkplatz genutzt. Die Parkplätze werden im Zuge der Baufeldfreimachung zurückgebaut. Dies ist nicht Teil der Planungsleistungen und wird durch den Auftraggeber (AG) übernommen bzw. veranlasst.

Es steht eine **maximale Bebauungsfläche von ca. 72m x 40m** zur Verfügung.

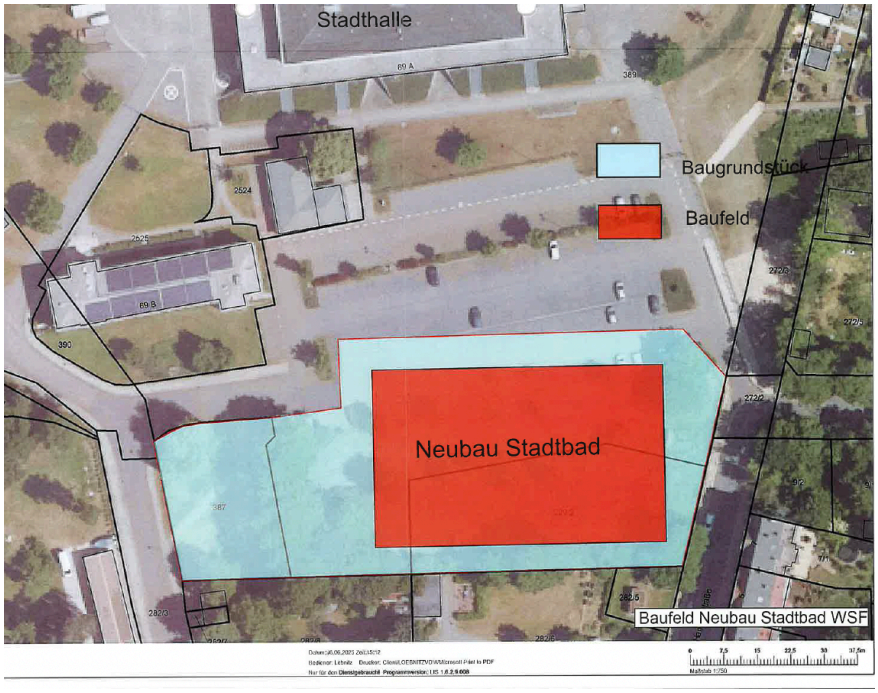
Das Baufeld wird begrenzt:

- im Norden durch den Sportkomplex Stadthalle und Stadion
- im Osten durch die Leopold-Kell-Straße und Harnisch-Straße
- im Süden durch die Wohnbebauung Leopold-Kell-Straße / Beuditzstraße
- im Westen durch die Zufahrt zum Stadion an der Beuditzsstraße

Das Areal des jetzigen Parkplatzes ist weiträumig eben. Es grenzt direkt an das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Saale (s. ANLAGE I)

Es wird unbedingt empfohlen die Möglichkeit einer persönlichen Ortsbegehung wahrzunehmen, um so die eigenen Potentiale / Expertise für eine EIGNUNG konkret vortragen zu können.

Ein OT dazu muss nicht vereinbart werden, da das Baufeld öffentlich zugänglich ist.



Baufeld Neubau Stadtbad auf dem geplanten Baugrundstück (Stadthalle (oben mitte)

Anlagen zum **Baufeld** werden zur 1. Stufe VV lediglich auszugsweise bereitgestellt.

Zur 2. Stufe VV ist avisiert, ggf. weitergehende **Einzelpläne zum Bestand** wie bspw. einen aktuellen Höhenlageplan beizulegen.
Damit können Bieter ggf. Aufwendungen / Kosten zum Angebot besser abschätzen.

2.4.2 Funktionale Bereichsbildung der Quartiersstruktur

Das Gelände der Stadthalle soll sich mit dem Neubau des Stadtbades künftig in folgende **drei Hauptfunktionsbereiche** gliedern

1. Bereich für gemeinschaftliche Verkehrsanlagen und technische Erschließung Sportkomplex
2. Bereich Stadthalle mit Stadion
3. Bereich Stadtbad (Schwimmhalle) und technische Erschließung Stadtbad

Als städtebauliches Bindeglied soll an der Leopold – Kell - Straße ein gemeinschaftlich genutzter Zufahrts- und Zugangsbereich mit Parkplatzanbindung entwickelt werden. Das ist keine Planungsaufgabe dieser Auslobung.

Dem Eingangsvorplatz und dem barrierefreien Zugang zum Stadtbad ist im Rahmen der Planungsaufgabe dieser Auslobung hingegen besondere Beachtung zu schenken.
Dies ist ein wesentlicher Teil der Planungsaufgabe.

Verkehrsanlagen und technische Erschließung

Der gemeinschaftlich genutzte Funktionsbereich zur inneren Verkehrserschließung liegt mit seinem direkten Anschluss an die Leopold- Kell-Straße im östlichen Teil des Standortes.

Ob und inwieweit der Stellplatzbedarf für das Stadtbad mit dem vorhandenen Funktionsbereich bereits abgedeckt ist, wird den Bietern zur 2.Stufe des VV bekanntgegeben. Daraus könnte sich ggf. zusätzlicher Planungsbedarf ergeben.

Stadthalle mit Stadion

Die freistehende Stadthalle Weißenfels ist eine multifunktionale Sport- und Spielhalle mit ca. 3.000 Zuschauerplätzen. Sie steht neben dem Vereins- und Schulsport ganzjährig für sportliche Großveranstaltungen zur Verfügung.

Der Zuschauer- und Sporteingang bzw. die Anlieferung für Gastronomie und Mehrzweckveranstaltungen sind getrennt voneinander an der Ost- und der Westseite des Gebäudes angeordnet.

Die Parkflächen befinden sich an der Südseite des Grundstückes.

Auch hier besteht kein zusätzlicher Planungsbedarf.

Stadtbad (Schwimmhalle)

Der geplante Funktionsbereich - hier als Baufeld - befindet sich im südlichen Teil des Standortes im Bereich des Parkplatzes und umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m².

Wie vorn beschrieben wird von einer Gebäudegrundfläche von ca. 2.850 m² ausgegangen. Neben dem Baukörper der Schwimmhalle muss im betreffenden Funktionsbereich eine Verbindung mit

- Aufenthaltsflächen, behindertengerechter (barrierefreier) Zugang, Schaukästen
- optimale Zuwegung für die Anlieferung von Betriebsstoffen und für die logistische Anbindung des Schwimmbades und
- ein Wirtschaftsbereich mit ca. 5 Stellplätzen
- optimale Zuwegung von Nebeneingängen (Verwaltung und Personal)

entwickelt und geschaffen werden.
Zur Aufrechterhaltung des Stadthallenbetriebes müssen im Planungsprozess bereits frühzeitig bzw. im Vorfeld der Planungen Aussagen zur Bauausführung wie bspw. Logistik, Technologie und Kapazität der Baustelleneinrichtung getroffen werden.

Die Betriebsfähigkeit und Zugänglichkeit des Stadthallengeländes müssen während der gesamten Planungs- und Bauzeit störungsfrei gewährleistet werden.

Logistik

Die Gewährleistung der uneingeschränkten Nutzbarkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen während der gesamten Baumaßnahme ist unabdingbar.
Auf die Einholung der erforderlichen Planauskünfte der Ver- und Entsorgungsträger durch den / die beauftragten Planer wird ausdrücklich verwiesen. Eine Einsichtnahme der Unterklagen bei den TÖB wird als unabdingbar für die Planungen vorausgesetzt.

2.4.3 Baugrund und Umwelt

Die Baugrundsituation im Areal ist bekannt. Es ist ein nahezu gleichmäßig geschichteter Boden vorhanden, welcher von OF-Gelände nach unten etwa folgende Schichtungen aufweist:

- Bis -1,0 m bzw. -1,5 m Auffüllung (A)
- Bis -5,0 m bzw. -6,0 m Sand (S) und (Schluff (U)
- Bis -8,0 m bzw. -9,5 m Buntsandstein, zersetzt (Bu, z)

Die oberen beiden Schichten sind zur sicheren und dauerhaften Lastabtragung für das geplante Bauwerk nicht geeignet, sodass eine Flachgründung nicht möglich sein wird. Bei einer Höhe von ca. -1,5 bis 2,1 m unter OFG steht zudem Grundwasser an, welches stark schwankend ist und max. bis OKG ansteigen kann.

Für einen Lastabtrag ist aus derzeitiger Sicht des AG eine Spezialtiefbaugründung erforderlich, welche sich als Plattengründung auf Großbohrpfählen (anlog Stadthalle) anbietet. Wegen der Gründung im Wasser ist eine Grundwasserabsenkung notwendig. Eine abgeböschte Baugrube ist möglich.

Gegebenenfalls notwendige Eingriffe in tiefere Bodenschichten und damit verbundene Aufwendungen sind frühzeitig im Rahmen der wirtschaftlichen Gesamtkonzeption zu betrachten und zu prüfen. Varianten zur Herstellung der Gründung mit erhöhten Schall- und Schwingungsimmissionen sind auf Grund der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden bzw. kritisch zu betrachten. Die Schadstoffhaltigkeit des Auffüllungsmaterials wurde anhand einer Mischprobe mit der Schadstoffklasse LAGA Z2 ermittelt.

Weitere Informationen sind in der Landesbohrdatenbank Sachsen-Anhalt zu entnehmen.

2.4.4 Erste Planungsziele und -aufgaben (auszugsweise)

Der AG hat eine Bedarfsplanung erstellt mit einem detaillierten Raumprogramm, aus denen sich erste Zielvorstellungen ergeben. Diese sind in den Unterlagen zur 1. Stufe VV auszugsweise beigelegt und hier nur informativ für den Bewerber zur Einordnung der anstehenden Aufgaben.

Potenziellen Bewerbern soll damit einen Einblick in die anstehenden und zu lösenden Probleme ermöglicht werden. Der AG erwartet von Bewerbern eine erste eigene Analyse möglicher Potentiale des gesamten BV und eine entsprechende Ausrichtung bspw. der Referenzen der Bewerber und weiterer geeigneter Unterlagen zur EIGNUNG und wird diese in die Überprüfung und Bewertung der EIGNUNG einbeziehen.

Dem AG ist es wichtig, dass die Maßnahmen zum BV **planerisch unverzüglich begonnen** und auch bzgl. der Umsetzung **zeitlich und kostenmäßig fristgerecht abgeschlossen** werden.

Die neue Schwimmhalle muss als „Stadtbad“ künftig **modernen Ansprüchen und Funktionen** für einen umfassenden modernen Bad- und Sportbetrieb einschl. Sauna, Therapie, Wettkampfveranstaltungen mit Zuschauerbetrieb

Dazu sind die vorliegenden raumbezogenen Bedarfsplanungen zunächst funktional durchzuplanen und hernach baulich - konstruktiv, energetisch und hinsichtlich der technischen Ausstattung umfassend “durchzuplanen“. Die Gesamtplanung und Umsetzung wird ein Teil der künftigen Marketingstrategien für den AG und ist derart auszurichten.

Dazu sind nachhaltige Energieeinsparungen, einen **ressourcenschonenden Badbetrieb** sowie optimierte und barrierefreundliche Abläufe zu ermöglichen und attraktive Bedingungen für Gäste, Sportler, Veranstaltungsgäste und Mitarbeiter zu schaffen.

Baugenehmigungspflicht / Behördenbelange

Das BV ist baugenehmigungspflichtig.

Standsicherheit und Tragwerk

Für die Tragwerksplanungen sind rechtzeitig Einsparpotentiale zu prüfen bspw. durch alternative Bauweisen bspw. Gründungsmöglichkeiten (anstatt Pfahlgründungen).

Barrierefreiheit und Inklusion

Die Anforderungen im Hinblick auf Barrierefreiheit und Inklusion sind entsprechend der geltenden, rechtlichen Vorschriften zu erfüllen.
Dahingehend müssen Nutzungen geplant bzw. berücksichtig werden u. a. auch für …
- Mobilitätseinschränkung

Die Anforderungen der örtlichen Behindertenvertretungen sind zu berücksichtigen.

SiGeKo

Der SiGeKO wird durch den AG gesondert ausgeschrieben und beauftragt und ist nicht Teil dieses VV.

Beteiligung weiterer Fachplanungen und Beraterleistungen

Im Rahmen der Planung beider LOSE 1 und 2 hat die Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter zu erfolgen, so bspw. vom Fachplaner für Brandschutz.

Die „**Brandschutzplanung“** wird als Sonderfachplanung durch den AG gesondert ausgeschrieben und beauftragt und ist nicht Teil dieses VV.
Die Brandschutzplanung soll alle anderen Planungen / das BV von Anfang an begleiten. Das Brandschutzkonzept (BSK) bzw. der Brandschutznachweis muss einen wirtschaftlichen Brandschutz mit den gesetzlichen Schutzzielen vereinen.

Der Objektplaner (LOS 1) hat die Koordinierungspflicht für die Brandschutzplanung.

Auch ein „**Baugrundgutachten**“ wird durch den AG gesondert ausgeschrieben und beauftragt und ist nicht Teil dieses VV.

Energiekonzept I Energiebilanz I Klimaschutz

Das Energiekonzept wird als Sonderfachplanung durch den AG gesondert ausgeschrieben und beauftragt und ist nicht Teil dieses VV.

Das Energiekonzept soll alle anderen Planungen / das BV von Anfang an begleiten.

Der Objektplaner (LOS 1) hat die Koordinierungspflicht auch für das Energiekonzept.

Vor Ort sind für das Energiekonzept bspw. folgende Maßnahmen / Ziele gesetzt:
-gewerkeübergreifende energetische Ertüchtigung mit innovativen Ansätzen
-nachhaltige Minimierung der Energieverbräuche und Klimabelastung
-gesamtheitliche, verbrauchsorientierte Bilanzierung und Nachweisführung

Technische Ausstattung (TA) mit Bädertechnik - erste grobe Übersicht

Die gesamte TA ist im Zusammenhang zu konzipieren, zu planen und so auszuführen. Dazu sind intensive Abstimmungen zwischen allen TA-Planungen unabdingbar, weshalb dazu auch nur ein technisches Fachlos als „LOS 2“ ausgelobt wird. Entsprechend sollten auch die Ausführungsleistungen möglichst gewerkeübergreifend ausgeschrieben werden, so dass Koordinierungen zielführend und wirtschaftlich sinnvoll erfolgen können.

Erste Planungshinweise finden sich hinten in dieser Auslobung.

Weitere Ausstattungen sind auch aus den anderen Vorgaben und Erwähnungen dieser Auslobung abzuleiten, wie bspw. die Planungsgrundlagen und Bedarfsermittlung des AG zur HLS, Elektro.

2.4.5 Vorliegende und erforderliche Planungen

Die vorliegenden Planungsgrundlagen und Bedarfsermittlung des AG zeigen Möglichkeiten und Ansätze für die zu planenden Maßnahmen als „**Raumgliederung Technikgeschoss und Besuchergeschoss**“.
Das derart bedarfsseitig konzipierte Gesamtprojekt ist allerdings optimierbar.

Die vorliegenden Bedarfsskizzen sind derart Teil der Aufgabenstellung und werden hier zur 1.Stufe VV teilweise (zur Bewertung der EIGNUNG) und zur 2.Stufe **umfänglich** bereitgestellt einschl. Erläuterungen.

Der AG hat eine fachliche Stellungnahme zur Gründung für den Schwimmbadneubau aus 01/2025 vorliegen, welche sich weitgehend auf Referenzstandorte bezieht.
Diese werden Bietern ggf. zur 2. Stufe VV zur Einsicht vorgelegt.
Die dortigen Empfehlungen sollten geprüft und zudem durch den AN qualifiziert werden, bspw. unter dem Aspekt „Streifenfundamente anstatt Pfahlgründungen“

Die vorliegenden Unterlagen und Ergebnisse zur „**Raumgliederung**“ dienen im Rahmen dieser Auslobung als erste Ansätze für weiterführende Vor- und Entwurfsplanungen, zur Vorbereitung und Durchführung der Vergabe, um als Objektüberwachung / örtliche Bauüberwachung auch umgesetzt zu werden.

Die „**Raumgliederung**“ und die raumweise „**Funktions- und Ausstattungsbeschreibung“** des AG enthalten jdf. Teile der Vor- und Entwurfsplanung. Damit wurden die finanziellen Voraussetzungen für weitere Planungen und deren Umsetzung geschaffen.

Der AG hat damit ansatzweise die **erforderlichen Bedarfsermittlung und Planungsgrundlagen (§ 650p BGB ff) als Bedarfsplanungen** geschaffen.
Damit liegen allerdings noch keine qualifizierte (Vor-) Entwurfsplanung vor.

Im Rahmen dieser Auslobung sind nunmehr **weitere erforderliche Planungen und Voraussetzungen** zu schaffen – ab analog LPH 2 (anteilig) HOAI – um weiter zu planen und diese Vorgaben umsetzen zu können.

Die bisher vorliegenden **Kostenprognosen / Kosteneinschätzungen / Kostenermittlungen,** die im Vorfeld der Leistungen dieser Auslobung erarbeitet wurden, sind als verbindliche **Baukostenobergrenze** wesentlicher, unabdingbarer Teil künftiger Planungs- und Bauverträge vorgesehen.

Weitere planerische Optimierungen oder innovative Vorschläge durch die Bieter innerhalb dieser Auslobung werden durch den AG ausdrücklich nicht ausgeschlossen, im Gegenteil. Dazu dient in dem hier angesetzten Verhandlungsverfahren (VV) vorrangig die 2. Stufe (Angebotsphase), wobei der AG auch bereits zur 1. Stufe für Hinweise / Ideen dazu von Bewerbern aufgeschlossen ist, ohne dass dazu eine Leistungspflicht besteht.

Die vorliegenden **Bedarfsunterlagen** können - soweit vom Bewerber/ Bieter als erforderlich angesehen - durch die Bewerber / Bieter anhand von Änderungs- und Entscheidungsvorlagen für den AG plausibilisiert, optimiert und dementsprechend angepasst bzw. konkretisiert werden, unter Beachtung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten (u. a. aus dem Budget).

Die Umsetzung der vorliegenden Aufgabenstellung in Form einer **qualifizierten Entwurfsplanung mit fundierter / detaillierter Kostenberechnung (KB)** als Neubau eröffnet Bewerbern / Bietern weitreichende **pragmatische und lösungsorientierte Durchführungsgrundlagen und -methoden.**

In der 1. Stufe des VV sollen Bewerber geeignet sein, dazu marktorientierte und praxisgerechte Ausschreibungen und Umsetzungen zu schaffen.

2.4.6 Planungsstrategie, Strukturen und LOSE

Bei einer **Bewerbung von leistungsbildübergreifenden, interdisziplinären Arbeitsgemeinschaften (ARGE)** wird Bewerben ausdrücklich empfohlen, zielführende Konstellationen möglichst plausibel darzulegen und nachzuweisen.

Vorgesehen ist derzeit eine **Vergabe in zwei Fachlosen**

Für alle Leistungspakete ist derzeit eine losweise Vergabe vorgesehen für erforderliche Objekt- und Fachplanungen sowie Sonderfachplanungen, Gutachten usw. wie folgt:

LOS 1 **Gebäude, Innenräume, Tragwerksplanung, Freianlagen u. a.**
wie bspw. gesamten Wärmeschutz, Baugrund, Grundleitungen sowie Raumakustik

LOS 2 **Bädertechnik, Technische Ausrüstung u. a.**
wie gesamte badewassertechnische Anlagen,

mit / dazu HLS, Gasanlagen, Elektro (Stark- und Schwachstrom u. a. mit Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung, EMA, ELA, BMA,), Gebäudeautomation (MSR, Datentechnik), Aufzugstechnik,
aber auch die gesamte Energiebilanzierung

Weitere LOSE für weitere Sonderfachplanungen sind später möglich.

2.4.7 Leistungsblöcke (Übersicht)

Die Beauftragung soll in 4 Leistungsblöcken (VgV-Verfahren 2025) erfolgen.

Die Leistungen des / der AN unterteilen sich dazu in objektspezifisch definierte Leistungsblöcke mit Bezug zu den Leistungsphasen (LPH) 1-9 analog HOAI und LPH 0 nach BGB, die stufenweise beauftragt werden sollen:

Leistungsblock A	„Zielfindung“ einschl. LPH 0-2
Leistungsblock B	„Entwurf und Genehmigung“ einschl. LPH 3-4
Leistungsblock C	„Ausführung und Vergabe“ einschl. LPH 5-7
Leistungsblock D	„Objektüberwachung und -betreuung“ einschl. LPH 8-9

Der Block A ist als „**Zielfindung**“ vorgesehen.

Der Block B baut auf Block I auf und kann durch den AG stufenweise nach Fertigstellung des Blockes 1 vergeben werden mit dem Ziel eine Baugenehmigung zu erwirken.

Die Blöcke C und D bauen auf den jeweils vorerfüllten Blöcken auf und können durch den AG stufenweise nach Fertigstellung des vorherigen Blockes vergeben werden.

Vorgesehen sind die **Planungen bzw. Umsetzungen aller LOSE** derzeit in den o. g. **Leistungsblöcken,** von denen alle kostenseitig unterlegt sind.

Mit dem Vergabeverfahren hier sollen **geeignete Planungsbüros für die erforderlichen umfassenden und komplexen Planungs- und Objektüberwachungsleistungen** identifiziert und gefunden werden.

Die dazu erforderlichen freiberuflichen Leistungen werden in einem **offenen, zweistufigen Verhandlungsverfahren (VV)** - nachfolgend auch „Auslobung“ genannt – europaweit ausgeschrieben.

2.4.8 Rahmenterminplan (grober Planung- und Bauablauf)

Der durch den AG avisierte Planungs- und Bauablauf (avisiert) ist nachfolgend nach Leistungspaketen systematisiert dargestellt.

Leistungsblock A	bis 01/2026
Leistungsblock B	bis 06/2026 (Einreichung Bauantrag)
Leistungsblock C	ab 04/2026 (ggf. auch vor und parallel zum Bauantrag)
Leistungsblock D	bis 09/2029 (Probebetrieb; Eröffnung 10/2029)

Leistungsbeginn der Planung soll 11/2025 sein.
Erste (vorbereitende) Baumaßnahmen sind derzeit ab 01.04.2026 geplant.

Weitere Angaben dazu werden den Bietern zur 2. Stufe des VV bekanntgegeben. Die entsprechenden AVA-Abschnitte sind mit Planung und Umsetzung so fortlaufend zu gestalten, dass die Fertigstellung wie – s. oben - erfolgen kann.

HINWEIS:
Weitergehende ANLAGEN zu den vorliegenden Plänen werden ggf. zur 2. Stufe des VV durch den AG als Teile der Angebotsgrundlagen zur Verfügung gestellt.

Als Planungsgrundlagen für die architektonische Planung und Gestaltung ergeben sich - wie bereits dargestellt – aus

qualifizierten Raumgliederungen nebst umfangreicher Erläuterungen

, die die wesentlichen Bestandteile der zukünftigen Nutzung beinhalten - bspw. die wesentlichen Funktionseinheiten, Haustechnik, Lagermöglichkeiten usw. darstellen.

Die technische Planung ist durch den AG / Nutzer in Teilen funktional angedacht –
s. Bedarfsermittlungen und Zielstellungen zu den Raumgliederungen

Kostenobergrenze

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme sind als Baukostenobergrenze anzusehen und bestimmen Planung und Bau maßgeblich.

2.4.9 Qualitäten der Bieter (allgemeine Eignungshinweise)

Der Bewerber hat als künftiger AN (Planung und Objektüberwachung) u. a. zu gewährleisten, dass mit weiteren Planungen und ggf. auch ersten Ausführungen / Rückbauten vor Ort ggf. bereits während der laufenden Baugenehmigung begonnen werden kann.

Durch die im Ergebnis dieser Auslobung beauftragten Planungen und den dann vorliegenden Planunterlagen (bspw. LPH 3 analog HOAI als finalen Entwurf und LPH 4 analog HOAI als umfassender Bauantrag einschl. u. a. aller genehmigungsrelevanten technischen Nachweise soll / muss es für den AN möglich werden, ggf. letzte Plankorrekturen vorzunehmen, die sich ggf. aus zeitlich nachgeschobenen Abstimmungen ergeben und ggf. vorher nicht zu erkennen waren.

„Überraschungen“ hieraus sollten aber durch sach- und fachgerechte OT, Ortbesichtigungen, finale Entwurfs- und Ausführungsplanungen unbedingt vermieden werden.

Nebenangebote

Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier **zur 1. Stufe des VV nur informativ**

Die dieser Auslobung zugrundeliegenden qualifizierte Bedarfsplanung soll grundsätzlich auch so weitergeplant und umgesetzt werden.

HINWEIS: Ungeachtet dessen ist angedacht, im Rahmen dieser Auslobung zur 2. Stufe **Nebenangebote grundsätzlich zuzulassen**, bspw. um bisher unentdeckte Potentiale zu erschließen, bisher unbeachtete Widersprüche zu beseitigen und damit letztlich die Planungen und Umsetzungen möglichst zu optimieren.

Nebenangebote können bspw. andere Planungsabläufe und -inhalte widerspiegeln, anhand deren der Bieter eine eigene Preisbildung entwickelt. Diese darzulegen und deren Vorteile einschl. etw. Risiken zu erläutern, obliegt dem Bieter.

2.5 Baugeschichte / Denkmalschutz

entfällt

2.6 Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Altablagerungs- und Altlastenkataster als Verdachtsfläche ausgewiesen. Es sind derzeit keine Altlasten bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden. In der 2. Stufe des VV sollen hierzu zusätzliche Leistungen „Bei Bedarf auf Abruf“ angeboten werden.

2.7 Verkehrserschließung

Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier **zur 1. Stufe des VV nur informativ**

Gesamtheitlich ist eine Verkehrswegeerschließung des Objektes hinreichend gegeben. Sowohl Personen-, als auch Auto-, Transportmittel- und Fahrradverkehr sind geregelt.

Unterstützende, optimierende Maßnahmen können im Sinne des Gesamtkonzeptes und der Förderung dem AG als freiwilliges **Nebenangebot** vorgeschlagen werden, um der jeweiligen Nutzung und bspw. deren Personenfrequenzen gerecht zu werden.

2.8 Förderung(en) / Finanzierung(en) / Kostenrahmen

Die Finanzierung erfolgt über den Sport- und Freizeitbetrieb der Stadt Weißenfels ggf. unter Hinzuziehung von Fördermitteln bzw. Darlehen wie KfW. Damit soll grundsätzlich / ausschließlich auf öffentliche Mittel bzw. Förderung(en) gesetzt werden.

Der Gesamtkostenrahmen stellt in Summe eine Obergrenze dar und ist in jedem Fall einzuhalten. Im Rahmen der Kostenfortschreibung und des Kostencontrollings durch die Planer ist die Einhaltung des Kostenrahmens sicherzustellen und gegenüber dem AG jederzeit vollumfänglich Auskunft zu erteilen.

Allen Planern werden ggf. die aktuellen Förderrichtlinien bzw. Anforderungen der Fördermittelgeber bekanntgegeben bzw. übergeben. Diese sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens, insbesondere der Separierung der Planungen, Kosten, Leistungsverzeichnisse, Nachweise u.a. zu berücksichtigen und einzuhalten.

Die Baukosten (KG 300-400 DIN 276) sind durch qualifizierte Abstimmungen und Planungen als „Kostenobergrenze“ zu deckeln.

Die gesamte Abwicklung der Maßnahme ist von Anfang an **von öffentlichen und ggf. förderrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt**, die **bereits zur EIGNUNG** und nicht

erst während der folgenden Planungen und Durchführungen vom AN (Planung) zu beachten sind.

2.9 Unterlagen zum BV (Ergänzungsoptionen)

Ausführlich erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) **- hier zur 1.Stufe nur informativ**

Der AG verweist vorausschauend / informativ auf **weitere ANLAGEN zur 2. Stufe** des VV zum Bauvorhaben, die für die Leistungserbringung durch den AN maßgeblich sind und Vertragsbestandteile werden sollen.
Unterlagen dazu werden durch den AG ggf. auch vor Ort zur Einsicht bereitgestellt.

3. OBJEKT- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG (allgemein)

Die Aufgabenstelllungen für die einzelnen LOSE wurden durch den AG nach funktionalen Anforderungen fixiert und beschrieben.

Die Anordnung der durch den AG skizzierten Nutzungen sind im Zuge der hier ausgeschriebenen Planungsleistungen zu optimieren, um bspw. auch einen optimierten Brandschutz und Betrieb der (bäder-) technischen Anlagen zu generieren.

3.1 Funktionale und technische Anforderungen

Zu den ortsspezifischen Planungsbedingungen und den Anforderungen und Zielen dazu sind zudem folgende **funktionale Rahmenbedingungen** zu beachten:

- Es müssen alle potenziellen Nutzungsvorgaben des AG zum Objekt zielführend untergebracht sein. Dazu gelten vorrangig die Vorgaben des AG und erst danach übliche Nutzungsstandards.
- Es soll eine bestmögliche Raumnutzung gewährleistet sein (Raumnutzungskonzept), wobei die vorliegenden Skizzen zur Raumgliederung optimiert werden können.

3.2 Qualitätssicherung der baulich-technischen Planung und Ausführung

Erfüllung der einschlägigen **öffentlich-rechtlichen, technischen und nutzungsseitigen Anforderungen**, z. B. Brandschutz, Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Schallschutz, Barrierefreiheit, Raumklima (HLS, Elektrotechnik, Tages- und Kunstlicht)

Die Realisierung der nutzungstypischen technischen Anlagen erfolgt in einem NEUBAU.

Der AG erwartet eine **nachhaltige, reinigungs- und instandhaltungsfreundliche Planung und Ausführung** einschl. einer möglichst einfachen, machbaren Wartung und Instandhaltung.

3.3 Ökologische Anforderungen

Der Schutz der natürlichen Ressourcen sowie der Schutz des Ökosystems soll durch **Minimierung der Energieverbräuche und Klimabelastung** sichergestellt werden (Planungsziel auch hier „Reparatur vor Austausch“).

3.4 Sonstige Nutzungsflächen

Sanitärbereiche sind für Gäste, sonstige Besucher und Mitarbeiter getrennt auszulegen. Behindertengerechte Sanitärbereiche sind vorzusehen. Die **Technikräume** sind in Abhängigkeit vom Energiekonzept, baurechtlichen Forderungen und im Kontext einer finalen Raumordnung festzulegen, möglichst ohne Verluste für Hauptnutzflächen.

3.5 Qualität der digitalen Daten / Datenaustausch

Der AG erwartet eine modellbasierten Planungsprozess („BIM“) von Anfang an. Ebenso wie die Führung eines Pflichtenheftes.

> ***HINWEISE zum BIM-Management (auszugsweise)***
> *Zu verwenden sind „open BIM“ zum offenen Datenaustausch der fachlich Beteiligten. Eine offene Zusammenarbeit am Modell zwischen allen Projektbeteiligten und dem späteren Nutzer muss gewährleistet sein.*
> *Die Detailierung des Gebäudemodells ist so zu vertiefen, dass damit das Betreiben (einschl. Gebäudemanagement, Facility-Management usw.) des Gebäudes ohne weitere Ergänzungen nachhaltig und auf modernen Standard möglich ist.*

Sämtliche Planungsunterlagen (Zeichnungen, Beschreibungen, Protokolle, Berechnungen usw.) sind in digitaler Form zu erstellen. Alle Planungsunterlagen sind dem AG wie folgt einfach farbig bzw. s/w in gefalteter Ausfertigung auf Papier zu liefern:

-Pläne und Fotos farbig
-Texte und Berechnungen s/w

Alle Unterlagen sind zudem 1x auf die vom AG bereitgestellte Cloud als (offene)

-CAD-Datei (.dxf)
-Modelldateien (.ifc)

und als auch PDF-Datei hochzuladen, dem AG zu erläutern und final zu übergeben.

Der AG behält sich vor, weitere zielführende Kommunikationswege konkret vorzugeben.

Genaueres dazu wird ggf. zur 2. Stufe des VV bekanntgegeben.

Die **elektronische Datenübergabe** hat in folgenden Formaten zu erfolgen:

-Zeichnungen mind. in dxf- und ifc-Format sowie als pdf-Format
-Planungs- und Ausschreibungsunterlagen als GAEB-Datei (geprüft durch Dritte)

Alle übrigen Unterlagen (Berechnungen, Beschreibungen, Protokolle etc.) als offene office-Formate word bzw. excel sowie PDF sowie kompatibel im „BIM-Modell“.

3.6 Ergänzende Hinweise

Sämtliche Vorgaben (**Bundes- und Landesgesetzgebung, UvVV, BG, a. a. R. d. T. Normen etc.**) sind einzuhalten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den betreffenden Räumlichkeiten auch die **Arbeitsstättenverordnung** zu beachten ist.

4. LEISTUNGSINHALTE des AN (auszugsweise)

Der AG fordert vom Bewerber / Bieter / AN

-fundierte Kenntnisse im Bereich Schwimmhallenbau mit hohen und speziellen Ansprüchen an moderne Nutzungen, auch als (professionelle) Sportstätten, öffentliches Schwimmen, Schulschwimmen, Therapieangebote und auch für Events sowie bei praktischen Lösungen zur „Barrierefreiheit“

-die Bereitschaft und fachliche Kompetenz, mit den vorliegenden Aufgaben- und Zielstellungen sensibel und praxisorientiert umzugehen, um zu einer optimalen Raumaufteilung zu gelangen.

Als Grundlage einer weitergehenden Planung werden den künftigen Bietern weitergehende Unterlagen zu Ziel- und Aufgabenstellungen ggf. in der 2. Stufe des VV als ANLAGEN beigefügt werden. Daneben gelten alle anderen hier beschriebenen Grundlagen als Basis auch im weiteren VV.

Der künftige AN ist verpflichtet, zur Gewährleistung des fachsprachlichen Austauschs einen sachkundigen Bevollmächtigten und einen Vertreter namentlich zu benennen, welcher fachsprachliche Deutschkenntnisse in Wort und Schrift beherrscht.

Zudem sieht der AG eine **arbeitstägliche Baustellenpräsenz** bei laufendem Baustellenbetrieb sowie nahezu tägliche Ver**fügbarkeit auf der Baustelle** spätestens ab Beginn der Bauarbeiten vor Ort als zielführend an und wird ggf. erforderliche Kosten dazu innerhalb der Angebotsabgabe zur 2. Stufe VV einfordern.
Unabdingbar aus bisherigen Erfahrungen des AG sind dazu **beispielsweise 3 protokollierte Baustellenkontrollen pro KW**, davon zwei unangekündigt o. ä.

Der AG sieht zudem persönliche **Planungsbesprechungen** einschl. ausführliche Protokollierung (einschl. fortlaufender Baustandschätzung in „%“ mind. gewerkeweise mind. **alle 1 KW vor Ort** (ggf. zusätzlich per VIKO bei Bedarf / Anforderung des AG) sowie deren Durchführung einschl. der Koordination der an der Planung Beteiligten wie Fachplaner, SV, SiGeKo) als wesentliche Leistungsbestandteile.

Der Bieter sollte auch dazu **konkrete Erfahrungen** nachweisen.

Die **Leistungsstände und Ergebnisse der Leistungspakete** sind prüffähig zu dokumentieren und mind. alle KM jeweils zum 05 d. M. für den zurückliegenden Monat gegenüber dem AG persönlich zu präsentieren.

Eine weitere unabdingbare Forderung des AG ist die **Einhaltung der Terminvorgaben bei der Durchführung der Maßnahme** und entsprechende Erfahrungen damit.

Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier **zur 1.Stufe nur informativ**

Als Ergebnis dieser Auslobung erwartet sich der AG eine Qualifizierung der vorliegenden Bedarfsplanungen und deren planerische Umsetzung mit den dafür erforderlichen Leistungen (= Basisleistungen inkl. Besonderer und Zusätzliche Leistungen) gemäß LPH 2 (anteilig) bis LPH 8 analog HOAI 2021.

Dabei sind die vorliegenden Bedarfsplanungen so angemessen zu berücksichtigen, dass für künftige Planungen / Umsetzungen weiterer Einzelmaßnahmen keine Widersprüche bzw. Mehrkosten auf Grund von „Doppelleistungen“ entstehen.

4.1 AUFGABENSCHWERPUNKTE und ZIELE

4.1.1 Qualitäten und Quantitäten

Ziel ist die Errichtung einer **wettkampfgerechten Schwimmsportstätte der Kategorie C** gemäß den aktuellen DSV-Richtlinien und unter Berücksichtigung …

- der aktuell gültigen Richtlinien für den Bäderbau des Koordinierungskreis Bäder (KOK)
- den Vorgaben der DIN EN 15288 „Schwimmbäder“ und DIN EN 13451 „Schwimmsportgeräte“.
- den Richtlinien für den Bau von gewerblichen Schwitzräumen des Deutschen Sauna-Bund e.V.
- den Richtlinien für den Bau von gewerblichen Dampfräumen des Deutschen Sauna-Bund e.V.
- der DGUV Regel 107-001 Betrieb von Bädern
- gesetzlichen Regelungen zur Barrierefreiheit unter Einbezug der Verantwortlichen vor Ort und entsprechender Abwägungen im Einzelfall

Bezüglich der **KOK-Richtlinie** sind geringfügige Über- und Unterschreitungen der Regelungen – nach Beratung, Abwägung und Abstimmung mit dem AG dazu - zugelassen bei unbedingter Beibehaltung der Funktionalitäten und Sicherheit.
Derartige möglichen Toleranzen gelten ausdrücklich nicht für die Regelwerke des DSV,

Der geplante Hallenbadneubau entspricht dem Schwimmbad Typ 1 (KOK -Richtlinie) und soll auch derart wettkampffähig zugelassen werden.
Diese Zulassung ist ein erklärtes Planungsziel.

Für die EIGNUNG (1. Stufe VV) besonders relevant.

Der AG behält sich über den gesamten Projektzeitraum das Recht vor, die Beauftragung von Leistungen einzeln, gegliedert nach Bauabschnitten, Leistungsblöcken bzw. Leistungsphasen oder anderweitig modifiziert, vorzunehmen.

4.1.2 Anforderungen an die Energieeffizienz

Unabdingbares Ziel ist die frühzeitige Aufstellung eines Energiekonzeptes mit Nachweis der Energieeffizienz und Schaffung eines Energiemanagements unter Berücksichtigung des Gesetzes über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) in aktueller Fassung.

Das Gebäude soll eine hohe Energieeffizienz bei Einsatz wirtschaftlicher Bauqualitäten und bei geringen Baunutzungskosten nach DIN 18960 aufweisen.

Die Energieeffizienz des baulich-technischen Gesamtkonzeptes ist frühzeitig zum einen anhand der Energiebilanz für die Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle, zum anderen anhand der Energiebilanz für die Lüftung und die Heizung zu prüfen und darzustellen.

Es sind zur Wahl der vorgesehenen haustechnischen Anlage hinsichtlich ihrer Energieeffizienz Bauwerks- und Betriebskosten- Nutzen-Analysen zu erstellen.

Bereits bei der Zielfindung des Lösungsweges sind wesentliche konzeptionelle Aspekte eines **tragfähigen baulichen und technischen Energiekonzeptes** durch den AN zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere:

-die Kompaktheit des Flächen-Layouts,
-Zonierung und Orientierung der Nutzungsbereiche,

-die Verglasung(en),
-die natürliche und künstliche Belüftung,
-Belichtung (Tageslicht) und Beleuchtung (Kunstlicht),
-der sommerliche und winterliche Wärmeschutz
-Sonnenschutzmaßnahmen einschl. Blendschutz
-die Speichermassen

Die technischen Anlagen sind so zu gestalten, zu planen und auszuführen, dass mit den erschöpflichen Energiequellen sparsam umgegangen wird.

Weiterhin sind die Anlagen so zu planen und auszuführen, dass verantwortungsbewusstes Bedienen belohnt wird. Versehentlich falsches Handeln muss automatisch korrigiert werden. Falsches und möglicherweise schadenskausales Handeln – sowohl durch Nutzer als auch durch Mitarbeiter - ist durch entsprechende Vorkehrungen weitgehend auszuschließen.

Das Anlagenkonzept muss den einfachen Austausch, die Recyclingfähigkeit und einen unproblematischen Abbruch einschließlich der Entsorgung der Komponenten gewährleisten.

Die Emissionen von Schadstoffen sind so gering wie möglich zu halten.

Zum Erreichen der vorbenannten Zielstellungen ist die Planung alternativer und innovativer Technologien und Systeme sowie deren wirtschaftliche Umsetzung in allen Bereichen der Haustechnik ausdrücklich Ziel und Forderung des AG.

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten (Ver- und Entsorgung, Reinigung und Pflege, Bedienung, Inspektion und Wartung sowie Instandsetzung) müssen langfristig und dauerhaft minimiert bleiben auch mit dem Ziel besonderer Nachhaltigkeit.

Die Planung, Bau und Betrieb des Bades müssen den aktuellen Standards der zuständigen Bundesministerien entsprechen, so bspw. dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Dabei sind die Kriterien für Nachhaltige Gebäude zu berücksichtigen.

Ein Grund dafür ist eine durch den AG angestrebte etw. (Ko-) Finanzierung, bspw. durch
KfW Zuschuss Nr. 498, 499 Klimafreundlicher Neubau Kommunen
KfW Kredit Nr. 299 Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude
KfW IKU Kommunale und Soziale Unternehmen

Unabdingbares Ziel des AG ist die **Erreichung des Standards Effizienzgebäude-Stufe 40 und mindestens Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-PLUS)“ gem. Richtlinie „Neubau und Modernisierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden“.**

Der AG erwartet dazu u. a. die Betrachtung unterschiedlicher Technologien zur Nutzung regenerativer Energien und Optimierung der Investitions- und Betriebskosten.

Im Ergebnis der erforderlichen Beratungen und Diskussionen ist durch den AN eine Vorzugsvariante aufzuzeigen, die betriebswirtschaftlich und energetisch Einsparungen bspw. gegenüber einem monovalenten Betrieb erzielt.
Mit der Benennung der Vorzugsvariante sind die notwendigen Investitionskosten sowie die Einsparungen aufzuzeigen (Referenzgebäude).

4.1.3 Erschließungs- und Anschlussbedarfe

Das Gebäude soll eine hohe Energieeffizienz bei Einsatz wirtschaftlicher Bauqualitäten und bei geringen Baunutzungskosten nach DIN 18960 aufweisen.

Die Energieeffizienz des baulich-technischen Gesamtkonzeptes ist frühzeitig zum einen anhand der Energiebilanz für die Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle, zum anderen anhand der Energiebilanz für die Lüftung und die Heizung zu prüfen und darzustellen.

Grundsätzlich erwartet der AG die Ausschöpfung aller zur Verfügung stehenden Einsparmöglichkeiten in Bezug auf die für den Betrieb der Schwimmhalle notwendigen Medien und Optionen.

Für den Betrieb wird die Erschließung folgender Medien erforderlich und ist entsprechend zu planen und ausführen zu lassen:

a) Trinkwasser

- Neuanschluss Trinkwasserversorgung
- Einbau einer Entkalkungsanlage

b) Niederschlagswasser

- Neuanschluss Abwasserentsorgung
- Prüfung der Möglichkeit von Gebäudebegrünung zur Regenwasserrückhaltung
- Prüfen von Möglichkeiten der Regenwasserversickerung u. a.

Mit dem BV ist sicherzustellen, dass die Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in den Entwässerungskanal erfolgt und ohne Umleitung über das bereits anliegende Mischwassernetz erfolgt.

c) Schmutzwasser

- Neuanschluss Abwasserentsorgung
- Optimierung der gedrosselten Ableitung u.a.

d) Elektroenergie

- Neuanschluss Elektroversorgung
- Prüfung der Möglichkeit der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage,
- Darstellung der Einspeisung in das öffentliche Netz und Speicherung, den Anteil Eigenbedarf und die Auswirkungen auf die Elektroenergiekosten und Anlagenamortisation u. a.

e) Wärmeenergie

- Neuanschluss Erd- und Stadtgasversorgung zur Wärmeerzeugung
- Untersuchungen zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (ggf. temporär)
- Schaffung der technischen Voraussetzungen zur (künftigen) Anschlussversorgung mit Fernwärme

f) Telekommunikation

- Neuanschluss

HINWEIS zur Versorgung der Baustelle:
Bauwasser- und Baustromversorgung sind auf dem Grundstück gegeben.

4.2 LEISTUNGEN (zusätzlich / optional)

4.2.1 Zusätzliche Leistungen

Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier **zur 1. Stufe VV nur informativ.**

Folgende zusätzliche Leistungen sind durch den AN ggf. zu erbringen:

- Der AG behält sich vor, (weitere) zusätzliche Leistungen nach Auftrag / Vertragsschluss zu übertragen.

4.2.2 Optionale Leistungen

Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier **zur 1. Stufe VV nur informativ.**

Bei den optional zu beauftragenden Leistungen handelt es sich um ein einseitiges Optionsrecht zu Gunsten des AG. Der AN hat keinen Anspruch darauf, dass ggf. auch die nur optional beauftragten Leistungen vom AG abgerufen werden.

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

4.3 KOSTEN und Kostenobergrenze

Neben der ordnungsgemäßen Planung und Überwachung der Terminpflichten hat die Einhaltung der Kostenziele durch

- eine optimierte Grundrisslösung mit kompakter Anordnung der Nutzungsbereiche,
- wirtschaftliche Standards im baulichen und gebäudetechnischen Ausbau,
- wirtschaftlich günstige Konstruktionslösungen der Gebäudehülle (Dach, Fassaden u. a.)

oberste Priorität.

Der Bauherr legt entscheidenden Wert auf die Einhaltung einer Baukostenobergrenze für die gesamten Kostengruppen 300, 400, 500 und 600 (DIN 276).

Die Planung und Errichtung des Stadtbades Weißenfels (Hallenbad) soll unbedingt wirtschaftlich, kostentransparent und kostensicher erfolgen. Das ist priorisiertes Ziel des AG.

4.3.1 Kostenplanung und Wirtschaftlichkeit

Zum Zweck der wirtschaftlichen und kostensicheren Projektrealisierung müssen Risiken in allen Kostenplanungsstufen durch den Auftragnehmer identifiziert, analysiert, bewertet und über den gesamten Projektverlauf im Sinne eines effektiven Risikomanagements in Abstimmung mit dem AG gestaltet werden.

Bei der Analyse und Bewertung der zwingend einzuhaltenden Investitionskosten gemäß DIN 276 und der damit verbundenen Finanzierung müssen die Baunutzungskosten gemäß DIN 18960 sowie die Kosten der Bewirtschaftung in die wirtschaftliche Gesamtbewertung zwingend einbezogen werden.

4.3.2 Kostenobergrenze für KG 300, 400, 500 und 600

Zur Ermittlung der Herstellungskosten für die „Bedarfsermittlung“ lagen der überschlägige Raumbedarf und eine erste Notwendigkeits- und Flächenprüfung vor.

Der beabsichtigte Hauptnutzungszweck wurde entsprechend seiner Nutzungstypologie als Vergleichsobjekt der Kategorie „Sportbauten/Schwimmhallen“ eingeordnet.

Die Kostenvorgabe entspricht der Zielsetzung dem Abgleich mit konkreten Vergleichsobjekten sowie statistischen Kostenkennwerten (Geldsumme pro Bezugseinheit) EUR pro m² BGF nach Baukosteninformationszentrum (BKI) für die Kostengruppen Baukonstruktion und Technische Anlage (KG 300 + 400) sowie eines angemessenen, üblichen Teuerungszuschlages von 3% p. a. für die avisierten Planungs- und Bauzeiten über 4 Jahre von 2025 bis 2029.

Kostengruppe		**Kostenobergrenze** Nettobetrag
300	Baukonstruktion	8.300.000,00 €
400	Technische Ausrüstung	5.100.000,00 €
500	Außenanlagen	1.100.000,00 €
600	Ausstattungen	600.000,00 €
	Summe	**15.100.000,00 €**

Die in vorstehender Tabelle angegebene prozentuale Verteilung der verbindlich einzuhaltenden Kostenobergrenze auf Kostengruppen (KG 300, 400, 500 und 600) kann als Orientierungshilfe für eine traditionelle Honorarermittlung „mit HOAI“ dienen. Berücksichtigt ist ein Risikofaktor Gründungskosten in Höhe von 11%.

Aufgrund der rechtlichen Unverbindlichkeit der Mindest- und Höchstsätze der „HOAI-Honorare“ seit dem 01.01.2021 können / sollten Honorarangebote im Rahmen des VgV-Verfahrens auch „ohne HOAI“ auf Grundlage bürointerner, objektspezifischer und betriebswirtschaftlich begründeter Kosten ermittelt werden, so dass auskömmliche Honorare angeboten werden können.

4.3.3 Kosten- und Risikomanagement

Im Zusammenhang mit kostenrelevanten Entscheidungen oder als Ergebnis der Kostenkontrolle muss der AN **im gesamten Planungs- und Durchführungsprozess** eine **kontinuierliche Kostensteuerung** unabdingbar gewährleisten.

Bei einer negativen Kostenabweichung (Mehrkosten) muss der AN mit zielgerichteten Optimierungsmaßnahmen eingreifen.

Kostenrisiken sind in der Kostenplanung gemäß DIN 276-1 von Anfang an zu berücksichtigen. Sie müssen in ihrer Art kausal festgestellt und nach ihrem Umfang bewertet werden.

Im Ergebnis der Analyse und Bewertung sind durch den AN geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung und Steuerung von Kostenrisiken aufzuzeigen und umzusetzen.

4.3.4 Nutzungskosten

Die Grundlage für die Ermittlung der „Nutzungskosten im Hochbau“ bildet die DIN 18960. Nutzungskosten im Hochbau beinhalten alle Kosten, die in baulichen Anlagen sowie deren Grundstücken von Beginn ihrer Nutzbarkeit entstehen. Diese Kosten können regelmäßig als unregelmäßig wiederkehren.

In der Nutzungskostenermittlung sind alle Maßnahmen zu erfassen, die erforderlich sind, um die Nutzbarkeit der baulichen Anlage sicherzustellen.
Davon abzugrenzen sind alle Maßnahmen und Kosten, die zum Kerngeschäft der Nutzungen erforderlich sind.

Da die gesamten jährlichen Nutzungskosten im Durchschnitt und in Abhängigkeit vom Immobilientyp ca. 10% bis 30% der Investitionskosten betragen können, sind diese Kosten bei der weiteren Planung in die wirtschaftliche Analyse unbedingt von Anfang an mit einzubeziehen.
Der AG erwartet von den Planungen auf fundierten Ermittlungen, Planungen und Beratungen basierende Kosten, so dass bereits frühzeitig im Planungsprozess kostenoptimale Gesamtentscheidungen getroffen werden können.

4.3.5 Orientierungswerte (DIN 276)

Kostenorientierungswerte können als Honorargrundlagen (HOAI) genutzt werden.

Eine weitere Untersetzung der Kostengruppen (KG) nach DIN 276 erfolgt derzeit auf Grund des Planungsstandes nicht.

Bietern steht es frei, auf Grundlage eigener Erfahrungen bspw. die KG 440 ff. als mögliche anrechenbare Baukosten (aBK) für eine etwaige Honorarermittlung nach HOAI zu schätzen.

4.3.6 Anforderungen an Baukosten

Der AG erklärt, dass ihm für die Maßnahmen für Baukosten (KG 300 und 400) nur die o. g. Gesamtsumme zur Verfügung steht.

Der AN hat dies im Rahmen der Erfüllung seiner Planungsaufgabe zu berücksichtigen.

Sobald der AN feststellt, dass das Kostenbudget nicht ausreicht, hat er den AG hierüber zu informieren und mit diesem gemeinsam eine Lösung zu suchen. Dies gilt insbesondere bei etwaigen Kostenüberschreitungen nach Vorlage der Kostenschätzung und der Kostenberechnung sowie bei Weiterbeauftragung nach Vorlage der bepreisten Leistungsverzeichnisse. Hier ist der AG ggf. berechtigt, die Kostenobergrenze der KG 300

und 400 innerhalb der o. g. Gesamtsumme auf der Grundlage der jeweiligen Kostenermittlung neu zu definieren und Kostengrenzen für einzelne Gewerke bzw. Kostengruppen auf Basis der vorgenannten Kostenermittlungsarten festzulegen.

Die Kosten stellen für den AG ein **wesentliches Planungs-, Überwachungs- und Bauziel** dar, worauf der AN die gesamte Planung von Anfang an abzustellen hat.

Dazu erwartet der AG eine **kontinuierliche Kostenverfolgung** einschl. systematischer Nachweise dazu von Anfang an.

4.4 TERMINE zur Planungs- und Bauzeit (Rahmenterminplan)

Der AG hat einen vorläufigen Terminplan als „Rahmenterminplan“ entwickelt, der bereits zur 1. Stufe VV Bestandteil dieses Verfahrens wird. Unter Maßgabe der Beauftragung der Planungsleistungen bis 11/2025 ergeben sich die vorn im dargestellte Eckdaten für den weiteren Projektablauf.

Bewerbern steht es frei, bereits zu 1. Stufe VV dazu konkrete Zeiten vorzulegen.

Verbindliche Termine werden zur 2. Stufe VV (Angebotsverfahren) bekanntgegeben und dort unabdingbarer Teil des Angebots bzw. der Bieterverhandlung.

Der Terminplan wird später in Abstimmung aller beteiligten Planer noch detailliert zu untersetzen sein, unter Maßgabe fixer Anfangs- und Endtermine. Vorerst sind die oben benannten Termine für das Gesamtprojekt festgelegt und durch die Bewerber (als wesentlicher Teil der Eignung) zu gewährleisten.

Der Bewerber / Bieter / AN ist dementsprechend verpflichtet, Zeit- und Personalressourcen vorzuhalten, um diese Termine einzuhalten.

Der Bieter ist spätestens zur Angebotsabgabe (2. Stufe VV), eine **detaillierte Planungs- und Bauzeitenrahmenplanung**, die auch den beschriebenen förderrechtlichen Rahmenbedingungen entspricht, aufzustellen, die die Einhaltung dieser Termine sicherstellt.

Bei den Zeitplänen sind auch die Prüfzeiträume des AG, von Dritten bspw. die Prüfungen durch den Fördergeber für die HU-Bau sowie von TÖB zu berücksichtigen

Die Zeitbedarfs- und Terminplanung der Projektvorbereitungsphase orientierte sich an den wesentlichen Leistungsbereichen der Planungs- und Durchführungsphase und stellt einen prinzipiellen Ordnungsrahmen dar, der bezüglich der Anfangs- und Endtermine unverändert bleiben sollte. Einzelfristen und Einzeltermine müssen vor diesem Hintergrund geprüft und mit allen an der Planung Beteiligten abgestimmt werden.

4.4.1 Terminplanung

Die Aktivitäten und Kapazitäten der Planung und Durchführung müssen u. a. auf folgende, die Terminziele bestimmende Einflussfaktoren, abgestimmt werden

- Berücksichtigung des Zeitbedarfs für Planprüf- und Genehmigungsverfahren des Auftraggebers, für Prüfverfahren zu Baugenehmigungsfähigkeit sowie für externe Wirtschaftlichkeitsprüfungen

- Verbindliche Terminfestlegungen für die Finanzierungs- und Haushaltsplanung des Auftraggebers
- Berücksichtigung des Zeitbedarfs für den öffentlichen Vergabeprozess
- Berücksichtigung von Ausführungslogistik, Baustellentechnologie und Terminplanung terminkritischer Bauabschnitte
- Fertigstellung der Ausführungsplanung, der Vorbereitung der Vergabe einschließlich aller wesentlichen Vergabeeinheiten
- Genehmigungs- und Zustimmungsprozesse innerhalb der öffentlichen Verwaltung (auch Stadtrat)
- Berücksichtigung externer Lieferfristen, Werkstatt- und Montagepläne (z.B. Stahl, Fassade, Sondergerüste, nutzungsspezifische Einbauten usw.) sowie logistischer Einflussgrößen bei Ausschreibungs- und Vergabeterminen, sowie
- zwingende Gründe (vertraglich, betriebswirtschaftlich, saisonal, etc.) zur Einhaltung des verbindlich fixierten Fertigstellungstermins

4.4.2 Rahmenterminplan (RTP)

Der Rahmenterminplan des AG beruht auf der aktuellen Bedarfsplanung (Stand 06/2025). Unter Einhaltung des wesentlichen Ordnungsrahmens der Anfangs- und Endtermine koordiniert der AN – hier der Objektplaner LOS 1 - und erstellt im Ergebnis dazu spätestens zur Angebotserstellung einen ersten Terminplan.

Optional kann dieser bereits zur Bewerbung (1. Stufe VV) übergeben werden.

Nach Abgleich mit den an der Planung Beteiligten – insbesondere mit dem Fachplanungen LOS 2 - erstellt der AN eine detaillierten Terminplan, deren Terminpflichten im weiteren Planungs- und Durchführungsprozess verbindlich einzuhalten ist.

4.5 LOSE Objekt- und Fachplanungen

Die Beauftragung erfolgt – nach Ermessen des AG - stufenweise nach den o. g. Leistungsblöcken.

Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung weiterer bzw. sämtlicher hier beschriebener Leistungsblöcke besteht nicht. Ebenso besteht kein Rechtsanspruch auf weiter Beauftragung nach Erbringung einzelner Teilleistungen.

Die stufenweise Beauftragung steht ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Sicherung der Gesamtfinanzierung und unter dem Vorbehalt, dass der AN die Nachweise für eine sach- und fachgerechte, qualitätsvolle, zuverlässige und termingerechte Leistungserfüllung tatsächlich erbringt.

Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier **zur 1. Stufe nur informativ**

Bereits jetzt - **im Zuge der 1. Stufe VV** – können Besichtigungen eigenständig zu üblichen (öffentlichen) Zeiten erfolgen, ohne dass dazu eine terminliche Vereinbarung mit dem AG erforderlich ist.

Die **technischen Anforderungen** entsprechen funktional üblichen Nutzungen für …

Hallenbäder / Gastronomie / Küche / WC / Büro -und Aufenthaltsräume sowie Schwitzräume, Dampfräume, Zuschauer einschl. für alle Nutzungen entsprechende Barrierefreiheit

Es ist planerisch davon auszugehen, dass alle technischen Installationen (Elektrotechnik, HLS u. a.) **funktional üblichen Standards** entsprechen müssen.

Wärmeschutztechnische Anforderungen der KfW (wg. etw. Förderung) sind einzuhalten.

Durch die Bewerber / Bieter sind alle für die Planung und Umsetzung der Planungs- und Bauaufgabe erforderlichen Leistungen anzubieten bzw. im Auftragsfall zu erbringen.

Insofern können sich diese immer nur auszugsweise - und keinesfalls umfänglich - auf die jeweiligen Grundleistungen bzw. Besonderen Leistungen der jeweiligen Leistungsbilder analog HOAI 2021 beziehen. Die HOAI enthält keine Leistungsbeschreibung, sondern lediglich Honorartatbestände und wird deshalb hier in der Auslobung immer nur in Analogie angerufen = „**analog HOAI**“.

Insofern bestimmt sich der **erforderliche Leistungsumfang** (das „**WIE?**“) im Detail aus der tatsächlichen Erforderlichkeit der Planungsaufgabe in Verbindung mit dem individuellen Potential des jeweiligen Bieters bzw. AN, dessen Erfahrungen, Personalbesatz, Wirtschaftlichkeit usw.

Die **erforderlichen Leistungsziele** (das „**WAS?**“) hingegen bestimmen sich aus der Aufgabenstellung und den Zielen des AG.

LOS 1 – Objektplanungen
Gebäude, Innenräume, inkl. Tragwerk, Freianlagen u.a.

Nachfolgende werden - nach Baugewerken - auszugsweise solche Planungsziele und -inhalte beschrieben, die für den AG offenkundig sind und sich aus Erfahrungen vor Ort bewährt haben. Keinesfalls stellt diese nachfolgende Aufzählung eine vollständige Darstellung des vor Ort tatsächlich Erforderlichen dar.

Ergänzungen sind jedenfalls der Kompetenz und Erfahrung des Bieters überlassen und müssen – sofern keine besonderen Nutzeranforderungen bestehen - den a. a. R. d. T. entsprechen.

Funktionelle Gliederung und Funktionsplanung

Es wird eine klare gestalterische und funktionelle Zonierung der neuen Schwimmsportstätte / Schwimmhalle erwartet. Vom gemeinsamen Parkplatz aus soll die Eingangshalle erschlossen werden. Vor dem Haupteingang ist ein **überdachter Vorplatz mit Stufenanlage** vorzusehen. Die Barrierefreiheit ist dabei vorzugsweise über eine Rampe zu gewährleisten.
Die Eingangshalle dient als **Verteiler zum Umkleide-, Becken-, Sauna-, Gastronomie- und Zuschauerbereich** und enthält mit dem Imbissangebot eine wichtige Ruhezone. Bereits von der Eingangshalle aus soll für Besucher ein offener Blick auf den Beckenbereich möglich sein.
Im vorderen Teil der Eingangshalle sind Kassen mit einem direkt angeschlossenen Kassenraum zu planen.
Die Orientierung der Wasserflächen soll einen **ungehinderten Blick in die Landschaft** und **vielschichtige Blickbeziehungen und Perspektiven innerhalb der Schwimmhalle** ermöglichen.
Die gesamte „Schwimmhallenlandschaft“- von der Eingangshalle über die Umkleiden bis zum Beckenbereich und Sauna – soll **auf einer Ebene barrierefrei** erreichbar sein.
Mit zielführenden Materialien und Farben soll im Rahmen einer anspruchsvollen Innenraumgestaltung eine ruhige und entspannte Atmosphäre geschaffen werden, welche der **Betreibung eine Thematisierung** ermöglicht.

Raum- und Funktionsprogramm

Das Raum- und Funktionsprogramm (vgl. **ANLAGE** mit Aussagen zum Erfüllungsstand und zum Raum und Funktionsprogramm) enthält die verbindlichen Vorgaben des AG für die weiteren Flächenplanungen der Schwimmhalle.
Mit dieser Bedarfsplanung des AG werden die maßgeblichen Qualitäten und Quantitäten nutzungsgerecht sichergestellt. Ungeachtet dessen sind diese Vorgaben im Rahmen der weiteren Planungen kritisch zu prüfen. Der AG ist für Vorschläge zur Optimierung offen.
Der zu erstellende Gebäudeentwurf soll mit einer effizienten Funktionsanordnung und Funktionszuordnung die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen weitgehend einschränken.
Dabei ist u. a. auf eine nutzungsgerechte Lage wichtiger Funktionsbereiche, auf die Nähe einzelner zugeordneter Funktionen zueinander wie auch auf eine kommunikative und gestalterische Qualität von Erschließungsflächen zu achten.

Durch zielführend proportionierte Flächen und übersichtliche, sichere Gestaltung aller Funktionsbereiche sollen die öffentliche Akzeptanz der Nutzergruppen sowie das Arbeitsumfeld positiv beeinflusst werden
Die einzelnen Nutzungseinheiten der Schwimmsportstätte / Schwimmhalle müssen dazu folgendem **konkreten Nutzungsbedarf** mindestens entsprechen:

Anforderungen an Ausstattungen

Der AG erwartet grundsätzlich eine möglichst standardisierte, einfache und insbesondere **funktionsgerechte Ausstattung mit Markenfabrikaten** der mittleren Preiskategorie. Auch dazu ist anschaulich **zu beraten und zu bemustern**, so dass der AG ggf. auch kurzfristig und im Einzelfall Entscheidungen treffen kann.
Die gemäß aktueller **DSV - Richtlinien** zulässigen Nachhallzeiten im Schwimmsportkomplex müssen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Das ist zunächst planerisch und nach Errichtung durch Messungen sachverständig nachzuweisen.

Alle Funktionsbereiche sind vor allem auch auf den Grundlagen der aktuellen Richtlinien für den Bäderbau (KOK), den Arbeitsschutzvorschriften, den aktuell gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Sachsen-Anhalt, insbesondere für Schulen (GUV-V S1) und den Betrieb von Bädern (GUV-R 108), der Betriebssicherheitsverordnung, der aktuell gültigen Arbeitsstättenregeln und den aktuellen Bauvorschriften zu planen und zu errichten.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist frühzeitig zu prüfen, ob das die Schwimmhalle nicht zwingend als Sonderbau eingestuft werden muss, um ggf. unnötige Planungs-, Bau- und Nachweiskosten zu ersparen. Der AG erwartet hierzu eine frühzeitige Beratung.

Die aktuellen **Hygienevorschriften** sind einzuhalten und umzusetzen. Dazu sollen u. a. schwimmbadgeeignete, dauerhafte und einfach revisionierbare Materialien, Fabrikate und Produkte eingesetzt werden.

Funktionstypische, erhöhte Luftfeuchte, Wärme und chlorhaltige Luft sind zu berücksichtigen.

Produkte und Anlagen mit erhöhtem **Wärmestau, Wärmekapazitäten bzw. Wärmeeinträgen** sind zu vermeiden.

Bei **Decken- und Wandverkleidungen** ist auf einfache Revisionierbarkeit (einschl. Reinigung) und auf Kondensatunempfindlichkeit zu achten.

Die **Bodenbeläge** sind entsprechend GUV-I 8527 und Feuchtigkeitsbeanspruchungsklassen festzulegen.

Es sind **einfache und robuste Armaturen**, Urinale mit elektrooptischer Auslösung und Nassraumtüren in Feuchträumen einzusetzen.

Zu allen Ausstattungen ist auf entsprechende Wirtschaftlichkeitsnachweise, Folgekostenberechnungen bzw. Folgekostenoptimierungen zu achten und der Einsatz von erneuerbaren Energien zu präferieren.

Wege und Anbindungen im Außenbereich

Zu den verschiedenen Nutzungsbereichen sollen **funktionierende, zweckmäßige und gestalterisch sinnvolle Wegeverbindungen** geschaffen werden.

Für Besuchergruppen, wie z.B. Schulklassen, Wettkampfteilnehmer, Vereine ohne Einlasskontrolle sind **vereinfachte Wegeführungen** zu planen und entsprechende Gruppenzugänge mit Gruppentüren zu schaffen.

Ziel ist es, notwendige Zutrittskontrollen zu minimieren.

Ergänzende Hinweise

Die Skizzen zur Raumgliederung zeigen aus Sicht des AG **plausible und ausgewogene Lösungen**, die mindestens als **Visualisierung der Aufgabenstellung** zu verstehen sind. Womöglich sollten / können hier die bereits vorliegenden Planungen im Zuge der Flächenoptimierung nachgeschärft werden. Auch für Konzepte und Ideen dazu ist der AG im Zuge des VV („Qualitätskriterium“) aufgeschlossen und regt diese ausdrücklich frühzeitig an.

Hier für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) zu LOS 1 besonders relevant:

Der AN erarbeitet hier solche auf den vorliegenden Unterlagen aufbauende umsetzbare Lösungen für das Objekt sowie die Anbindungen an die Umgebung.

Dem AN obliegen zudem die erforderlichen Leistungen der **Tragwerkplanung (TW).**

Im Zusammenhang mit den o. g. Objektplanungen erarbeitet der AN u. a. auch die erforderlichen und offenkundig im Zusammenhang mit den Zielstellungen stehenden Leistungen der **Tragwerksplanung** einschl. der erforderlichen **Standsicherheitsnachweise** und die **Bauphysik** sowie der **Grundleitungsplanung**

Die Leistungen des AN umfassen – neben den erforderlichen Leistungen für diese Planungen – auch die Koordination und Integration der Fachplanungen einschl. der gesamten erforderlichen TA des Objektes in die Gesamtplanung.

Im Zuge der Implementierung verantwortet der AN die Planung und Ausschreibung dieser Objekte und stellt die baulichen Voraussetzungen etc. sicher.

Demnach sind mindestens **Kontrollprüfungen** und **Dokumentationen** als weitere inkludierte Leistungen (IL) als erforderliche Leistungen zu erbringen.

Die **Brandschutzplanung** einschl. Brandschutznachweise, Sicherheits- und Rettungswegekonzept usw. werden als Sonderfachplanungen **separat** vergeben.

LOS 2 – Fachplanungen TA
Bädertechnik, HLS, Elektro u. a. inkl. Bauphysik

Nachfolgende werden - nach TA-Gewerken - auszugsweise solche Planungsziele und -inhalte beschrieben, die für den AG offenkundig sind und sich aus Erfahrungen vor Ort bewährt haben. Keinesfalls stellt diese Aufzählung eine vollständige Darstellung des vor Ort tatsächlich Erforderlichen dar.

Ergänzungen sind jedenfalls der Kompetenz und Erfahrung des Bieters überlasen und müssen – sofern keine besonderen Nutzeranforderungen bestehen - den a. a. R. d. T. entsprechen.

Technische Anforderungen

Der Gesamtenergiebedarf des Gebäudes ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit mit bautechnischen, architektonischen und anlagentechnischen sowie organisatorischen Maßnahmen zu minimieren.

Die haustechnischen Anlagen sind gestalterisch in das Gesamtkonzept der Architektur einzuordnen, ebenso die Anlagen im Außenbereich bzw. solche mit Außenwirkung.

Hier für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) zu LOS 2 besonders relevant:

Der AN erarbeitet hier solche auf den vorliegenden Unterlagen aufbauende Lösungen für das Objekt, bestehend aus den
Anlagengruppen 1, 2, 3 und 7 sowie 4, 5 und 6 (analog § 53 HOAI)
einschl. der gesamten **Technischen Ausrüstungen**.

Im Zusammenhang mit den o. g. Fachplanungen umfassen die Leistungen des AN alle erforderlichen **Planungsleistungen für diese technischen Ausrüstungen (TA).**

Der AN verantwortet die Planung dieser Anlagen und stellt die funktionalen und technischen Voraussetzungen zu den baulichen Vorgaben sowie die erforderlichen Anschlüsse dazu sicher.

Leistungsumfang der technischen Ausrüstung (TA)

Im Leistungsumfang der technischen Gebäudeausrüstung (TA) sind die Anlagen der TA sind so zu planen, dass eine möglichst hohe Energieeffizienz bei möglichst geringen Baunutzungskosten erreicht wird.

Grundsätzlich sollen einfache standardisierte technische Anlagen mit hohem Nutzungsgrad zum Einsatz kommen. Dabei wird besonderer Wert auf eine Langlebigkeit der Anlagen, die einfache Bedienbarkeit und Wartungsfreundlichkeit mit kurzen Responsezeiten gelegt.

a) Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen

Die sanitärtechnischen Anlagen sind unter Beachtung der Hygiene und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für Bau und Betrieb entsprechend der Forderung nach sparsamen Energie- und Wasser-, insbesondere Trinkwasserverbrauch, zu planen und zu errichten.

Die Sanitäreinrichtungen für Badnutzer und Besucher von Wettkämpfen sind behindertengerecht zu planen und auszuführen.
Die Nutzung von Regen- oder Brunnenwasser für sanitäre Anlagen ist zu prüfen.

Insbesondere sind folgende Anlagen zu planen:

- Abwasseranlagen / Abläufe; Abwasserleitungen; Abwassersammelanlagen; Grundleitungen im Gebäude einschließlich deren Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation
  HINWEIS: Hebeanlagen sind zu vermeiden.
- Rohrleitungen; Sanitärobjekte; Installationsblöcke; Wärme- und Kältedämmung; Schall- und Brandschutzvorkehrungen: Anschlüsse,
- anlagenspezifische Mess-, Steuer- und Regelanlagen sowie deren Einbindung / Integration bis zur schlüsselfertigen Funktionsfähigkeit

b) Badwassertechnische Anlagen

Die Anlagen zur Badewasseraufbereitung sind unter Beachtung der Hygiene, der Richtlinie des Koordinierungskreises Bäder (KOK) und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für den Bau und Betrieb entsprechend den Forderungen nach sparsamem Energie- und Wasserverbrauch zu planen und zu errichten.

Für die Desinfektion des Beckenwassers wird das Chlorungsverfahren durch Membranzellenelektrolyse (MZE) bevorzugt.

Der Standort der MZE muss im Anlieferungsbereich liegen und über eine Belüftung nach außen verfügen. Für den Aufstellraum der MZE sind Raumtemperaturen zwischen 21°C bis 25 °C sicherzustellen.

Es ist zu prüfen, ob die Errichtung einer Brunnenanlage möglich ist, um das Grundwasser für die Badewasseraufbereitung zu nutzen.

Insbesondere sind folgende Anlagen zu planen:

- Wasseraufbereitungs-, Dosier- und Filter- und Rückspülanlagen / Abwassersammelanlagen, Hebeanlagen, Spülwasser- und Nachspeiseanlagen, o Rohrleitungen, Pumpen, Verteiler, Wärme- und Kältedämmung, Schall- und Brandschutzvorkehrungen,
- anlagenspezifische Mess-, Steuer- und Regeleinrichtungen.

c) Wärmeversorgungsanlagen

Die heizungstechnischen Anlagen sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für den Bau und Betrieb entsprechend den Forderungen nach sparsamen, umweltschonenden und nachhaltigen Energieverbrauch zu planen und zu errichten.

Für die Energieversorgung (Wärme und Strom) und die Energieverteilung ist bereits im Vorfeld der Planungen ein Energiekonzept zu erarbeiten.

Es sind **Varianten der Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung** zu untersuchen. Der Einsatz der **Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk)** ist u. a. als Option für eine mögliche temporäre Versorgung bis zur Umsetzung der Fernwärmeanschlüsse im Rahmen der kommunalen Wärmenetzstrategie mehrseitig zu prüfen.

In diesem Rahmen sind frühzeitig mögliche **Versorgungsvarianten** vorzuschlagen.
Die **Nutzung regenerativer Energien** ist ausdrücklich gefordert, wenn sich deren Einbindung wirtschaftlich darstellen lässt.

Insbesondere sind folgende Anlagen zu planen:
- Wärmeerzeugung, zentrale Wassererwärmungsanlagen, Beckenwassererwärmungsanlagen, Pumpen und Verteiler,
- Rohrleitungen für Raumheizflächen, raumlufttechnische Anlagen und sonstige Wärmeverbraucher, Heizkörper, Flächenheizsysteme
- anlagenspezifische Mess-, Steuer- und Regeleinrichtungen.

d) Lufttechnische Anlagen

Die lüftungstechnischen Anlagen sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für den Bau und Betrieb entsprechend den Forderungen nach sparsamen, umweltschonenden und nachhaltigen Energieverbrauch zu planen und zu errichten.

Der **Aufstellort des Lüftungsgerätes** ist frühzeitig, spätestens Anfang Leistungsblock A festzulegen und die Aufstellbedingungen, sofern im Außenbereich erforderlich, mit der Genehmigungsbehörde (vor-) abzustimmen.

Die Lüftungsanlagen sind so zu dimensionieren und zu betreiben, dass Feuchteschäden am Baukörper vermieden und behagliche Raumluftzustände sichergestellt werden.
Die verschiedenen Temperaturanforderungen in den unterschiedlichen Lüftungsbereichen sind wie folgt definiert:

- <u>Trainingsbetrieb</u>
  Schwimmhallen: Wasser 27 °C, Luft 29 °C
  Nichtschwimmerbecken: Wasser 30 °C, Luft 32 °C
- <u>Wettkampfbetrieb</u>
  Schwimmhallen: Wasser 26 °C, Luft 26 °C
  Umkleide: Luft 25 °C – 30 °C
  Dusch- und Sanitärbereich: Luft 25 °C – 32 °C
  Eingangsbereich: Luft 22 °C
  übrige Räume: Luft 21 °C

Im Übrigen sind die gültigen Normen und Vorschriften für derartige Schwimmbadbauten zu beachten, z. B. VDI- Richtlinie 2089 „Technische Gebäudeausrüstung von Schwimmbädern“ sowie u. a. Einhaltung M LüAR.

Die ausreichende Versorgung der Wasseroberfläche mit Frischluft durch gleichmäßigen Luftwechsel ist zu berücksichtigen und nachzuweisen.
Insbesondere sind folgende Anlagen zu planen:
- Lufttechnische Anlagen entsprechend den raumspezifischen Erfordernissen
- anlagenspezifische Mess-, Steuer- und Regeleinrichtungen.

e) Starkstromanlagen, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Die elektrotechnischen Anlagen sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für den Bau und Betrieb entsprechend den Forderungen nach sparsamen, umweltschonenden und nachhaltigen Energieverbrauch zu planen und zu errichten.
Einzuhalten ist dazu u. a. die M LAR.

Die Beleuchtungsanlage soll in verschiedenen Schaltgruppen mit separater Abschaltung und zugeordneten Sicherungen und Fehlerstromschutzschalter (RCD) ausgestattet sein. Steckdosen sind über verschiedene RCD - Gruppen zu schalten.

Die besonderen Anforderungen an den Beckenumgang sind zu beachten.
Weiterhin sind zu berücksichtigen (Übersicht, auszugsweise):

- der Einsatz von elektrischen Hände- und Haartrocknern in den Umkleide- und Sanitärbereich,
- die leichte Zugänglichkeit der Leuchten für Wartungszwecke besonders im Schwimmhallenbereich,
- die Zugänglichkeit der Unterverteilungen, um den ungehinderten Zugang des Personals zu diesen zu ermöglichen,
- die klimatischen Bedingungen bei Anordnung der Schaltanlagen (Wärme, Feuchtigkeit, chlorhaltige Luft),
- die Ausstattung der Verteilungen mit Hauptschalter, Überspannungsschutz und Phasenüberwachung,
- die dauerhafte und eindeutige Beschriftung der elektrischen Betriebsmittel und Stromkreise und
- der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Steuerung der Beleuchtung im Besucherbereich (WC, Duschen, Flure).

Die Sicherheitsbeleuchtungsanlage ist mit einer Einzelleuchtenüberwachung auszustatten einschl. Protokollierung von Fehlermeldungen.

Bei der Planung der starkstrom- und informationstechnischen Anlagen für den Beckenbereich ist eine wettkampfgerechte Ausführung in der Kategorie C gemäß FINA-Richtlinie zu gewährleisten.
Insbesondere sind folgende Anlagen zu planen:

Starkstromanlagen

- Eigenstromversorgungsanlagen: Stromerzeugungsanlagen, zentrale Batterie als unterbrechungsfreie Stromversorgungsanlage (USV)
- Photovoltaik ist als ALTERNATIVE bzw. OPTION zum BHKW zu prüfen.
- Niederspannungsschaltanlagen: Niederspannungshauptverteiler,
- Niederspannungsinstallationsanlagen: Kabel, Leitungen, Unterverteiler, Verlegesysteme

Installationsgeräte

- Beleuchtungsanlagen: ortsfeste, vandalenfeste Leuchten, Sicherheitsbeleuchtung
- Wettkampf- und Trainingsbeleuchtung schaltbar in Stufen, Regelung tageslichtabhängig; Ausführungen ballwurfsicher
- Beleuchtungskonzept (Tages- und Kunstlicht) für das Gesamtobjekt
- Blitzschutz- und Erdungsanlagen: Fangeinrichtungen, Ableitungen, Erdungen, Potentialausgleich
- OPTION: Eine Energieoptimierungsanlage als Spitzenlastmanagement in Kopplung mit dem BHKW ist zu prüfen.

Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- Telekommunikationsanlagen
- Such- und Signalanlagen: Personenrufanlagen, Lichtruf- und Klingelanlagen
- Zeitdienstanlagen: Uhren- und Zeiterfassungsanlagen mit 2 Trainingspausenuhren
- Elektroakustische Anlagen: u. a. Gegen- und Wechselsprechanlagen, ELA in der Schwimmhalle, Foyer, Garderoben

Gefahrenmelde- und Alarmanlagen
- Brandmeldeanlagen, Feuerlöschanlagen, Zugangskontrollanlagen, Beschallungsanlage gekoppelt mit Brandmeldeanlage als Alarmierungsanlage mit Sprachausgabe Nutzung (auch) als Musikanlage, mit Modulen für schurlose Mikrofone und Hörschleifen, Aufteilung in mehrere Nutzungseinheiten
- Übertragungsnetze in strukturierter Verkabelung

f) Gebäudeautomation

Es ist eine **zentrale Gebäudeleittechnik mit Visulisierungsstation** vorzusehen. Die Bedienung der GLT soll über verschiedene Bedienungslevel (mind. 4 Stück) erfolgen. Staffelung von Level 1 (Veränderung von vorgegebenen Sollwerten) bis Level 4 (Bedienung und Programmierung der gesamten GLT durch eingewiesenes Fachpersonal).

Zur Optimierung des Betriebes sollen Daten der Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Elektrotechnik und Wasseraufbereitung erfasst, dargestellt und gespeichert werden.

Mit Hilfe eines **übergeordneten Energiemanagements** ist eine energieeffiziente Betriebsweise aller Anlagenteile im Sinne des hinterlegten Betriebskonzeptes sicherzustellen und zu dokumentieren.

Über eine Datenverbindung soll eine Fernüberwachung und der externe Zugriff bzw. das Störmeldemanagement möglich sein.

Die **Beleuchtungssteuerung und -regelung** ist in die GLT zu integrieren. Das gilt auch für etw. **Sonnenschutz-, Sichtschutz- und Verdunklungsanlagen**.

Ein abgesetztes **Störmeldetableau im Kassenbereich** ermöglicht die ständige Anlagenkontrolle.

Die **Aufschaltung auf die GLT des Sport- und Freizeitbetriebes Weißenfels** ist ein weiteres konkretes Ziel der technischen Planung. Zu den speziellen Anforderungen an die Technik, Schnittstellen und Software holt der AN rechtzeitig erforderliche Informationen beim AG ein.

Insbesondere sind folgende Anlagen zu planen:

- **Anlagenübergreifende Gebäudeautomation** einschließlich Automationssystem mit Bedien- und Beobachtungseinrichtungen, Gebäudeautomationsfunktionen, Anwendungssoftware, Lizenzen, Sensoren und Aktoren, Schnittstellen zu Feldgeräten und anderen Automationseinrichtungen, Schaltschränken zur Aufnahme von Automationssystemen mit Leistungs-, Steuerungs- und Sicherungsbaugruppen einschließlich zugehöriger Kabel und Leitungen sowie Verlegesysteme,

- **Management- und Bedieneinrichtung mit übergeordneten Einrichtungen für Gebäudeautomation** und Gebäudemanagement mit Bedienstation, Programmiereinrichtungen, Anwendungssoftware, Lizenzen, Servern und Schnittstellen zu Automationseinrichtungen, ggf. Raumautomationssysteme mit Bedien- und Anzeigeeinrichtungen, Übertragungsnetze.

Zur Koordinierung des Planungsprozesses ist durch den AN frühzeitig ein Schnittstellenkatalog zu erarbeiten und mit dem AG abzustimmen, der bspw. auch die folgende **Haustechnik** beinhaltet:

- Lüftung
- MSR, Datentechnik
- Brandmeldetechnik
- ELA
- EMA
- Sicherheitsbeleuchtung

5. EIGNUNGSKRITERIEN

Die für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) für alle LOSE relevanten und einzureichenden Unterlagen sind in der **ANLAGE „Eignungskriterien“ zusammenfassend** erfasst. Nachfolgend finden sich dazu Erläuterungen.

Für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) für alle LOSE besonders relevant:

Öffentliche Aufträge werden an fachkundige und leistungsfähige (geeignete) Unternehmen (Büros) vergeben, die nachfolgende Eignungskriterien nachweisen.
Teilnahmeanträge von Bewerbern / Bewerbergemeinschaften, welche die nachfolgend genannten Mindestanforderungen an die Eignung nicht erfüllen, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Der AG legt Wert auf eine nachvollziehbare Präsentation der o. g. Nachweise, wozu **die grün markierten Unterlagen zwingend einzureichen sind.**

Die hier in der ANLAGE 1 verwendeten Farbcodes haben sich zur schnellen und einfachen Lesbarkeit bewährt. Die **vollständige Auflistung der zur 1. Stufe des VV einzureichenden Unterlagen** findet sich unter **Pkt. 10 dieser ANLAGE 1.**

5.1 Rechtliche, wirtsch.-finanzielle und organis.-strukturelle Eignung

Die rechtliche, wirtschaftlich-finanzielle und organisatorisch-strukturelle Eignung wird zunächst anhand der nachfolgend gelisteten Formulare, Bescheinigungen und Unterlagen nachgewiesen und kann durch den Bieter ergänzt werden.

Juristische Personen sind gemäß § 75 (3) VgV zugelassen, wenn sie für die Durchführung der Aufgabe einen verantwortlichen Berufsangehörigen benennen, der die beschriebenen Zulassungsvoraussetzung erfüllt. Handelt es sich bei dem Bewerber um eine juristische Person, OHG, KG oder Partnerschaftsgesellschaft (auch als Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft), so ist dem Teilnahmeantrag ein aktueller Auszug aus dem Handels- oder Partnerschaftsregister oder vergleichbaren Registers des Herkunftslandes des Bewerbers beizufügen, der nicht älter als 12 Monate sein darf.

A Rechtliche Eignung

Teilnahmeberechtigt sind zunächst Bieter, die zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Ingenieur“ berechtigt sind oder über eine vergleichbare Befähigung nach den Richtlinien 2005/36/EG und 89/48/EWG verfügen. Der AG behält sich vor, auch Bewerber zuzulassen, die persönlich nicht Kammermitglied einer AK oder IK sind, jedoch eine vergleichbare Befähigung, Reputationen und Erfahrungen nachweisen.

A1
Der **Nachweis der „Bauvorlageberechtigung“** ist für **LOS 1** zwingend erforderlich.

Juristische Personen sind berechtigt, wenn für die Durchführung der Aufgabe ein verantwortlicher Bearbeiter benannt werden kann, der die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt. Die Anforderungen sind auch durch eine Bietergemeinschaft nachzuweisen. Mindestens ein Mitglied der Bewerber-ARGE muss diese Anforderung erfüllen.

A2
Eigenerklärungen nach beiliegendem Angebotsformular zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen §§ 123, 124 GWB sind mit der Bewerbung abzugeben – **Anlage A**

B Wirtschaftlich – finanzielle Eignung

Der Umsatz des Unternehmens für Planungsleistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren ist über das beigestellte **Formblatt 124 LD** einzureichen.

B1
Formblatt 124 LD „Eigenerklärung zur Eignung …"

B2
Eigenerklärung zur wirtsch. u. finanziellen Leistungsfähigkeit – ANLAGE B

C Organisatorisch – strukturelle Eignung

Eine **aussagefähige Unternehmensdarstellung als Eigenerklärung** (Name, Anschrift, Rechtsform, Büroinhaber bzw. bei juristischen Personen bevollmächtigter Vertreter, Gründungsdatum, Leistungsspektrum, Niederlassungen, Position, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) ist einzureichen. Dies ist zur 1. Stufe VV formlos möglich.

C1
Eigenerklärung Unternehmensdarstellung

ARGEn / Bewerbergemeinschaften können bereits in der 1. Stufe eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung, in der alle Mitglieder der späteren Bietergemeinschaft aufgeführt sind, mit folgendem Inhalt vorlegen (Option):

a) Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft im Auftragsfall wird erklärt.
b) Der für die Durchführung des Vertrages und die rechtsverbindliche Vertretung aller Mitglieder gegenüber dem AG bevollmächtigte Vertreter wird benannt.
c) Die gesamtschuldnerische Haftung aller Mitglieder wird bestätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Mehrfachbeteiligungen einzelner Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft unzulässig sind und in der Regel zur Nichtberücksichtigung aller betroffenen Bewerbergemeinschaften im weiteren Verfahren führen.

Inanspruchnahme von Kapazitäten Dritter

Wenn zur Erfüllung des Auftrages Kapazitäten Dritter herangezogen werden (bei Bietergemeinschaften: auch von einzelnen Mitgliedern), sind **Art und Umfang der durch Dritte zu erbringenden Leistungen mit der Bewerbung anzugeben**. Vorzulegen ist

C2
Formblatt 235 „Eigenerklärung zu geplanten Nachunternehmern"

Wenn sich der Bieter (bei Bietergemeinschaften auch einzelne Mitglieder) im Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit auf die Kapazitäten von Nachunternehmern (§ 36 (1) S.3 VgV) beruft, ist spätestens mit dem Angebot (2. Stufe VV) anzugeben, inwiefern sich der Bieter bzw. die Mitglieder einer Bietergemeinschaft auf welche Kapazitäten welches Nachunternehmers berufen möchte(n).

In diesem Fall muss der Bieter spätestens mit dem Angebot nachweisen, dass ihm die Kapazitäten des Nachunternehmers zur Verfügung stehen, beispielsweise durch eine Verpflichtungserklärung. Ferner muss der Bieter spätestens mit dem Angebot Unterlagen vorlegen, die belegen, dass der Nachunternehmer über diejenige Eignung auch tatsächlich verfügt, auf die sich der Bieter beruft.

Sofern eine **Eignungsleihe gemäß § 47 VgV** vorgesehen ist (bei Bietergemeinschaften auch von einzelnen Mitgliedern), ist spätestens mit dem Angebot anzugeben, in wie fern sich der Bieter bzw. die Mitglieder einer Bietergemeinschaft auf welche Eignung welcher anderen Unternehmen berufen möchten. In diesem Fall muss der Bieter spätestens mit dem Angebot nachweisen, dass ihm die Kapazitäten des anderen Unternehmens zur Verfügung stehen, beispielsweise durch eine Verpflichtungserklärung.
Ferner muss der Bieter spätestens mit dem Angebot (2. Stufe VV) Unterlagen vorlegen, die belegen, dass das andere Unternehmen über diejenige Eignung auch tatsächlich verfügt, auf die sich der Bieter beruft.

Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften sind zugelassen. Falls das Angebot (2. Stufe VV) durch eine Bietergemeinschaft abgegeben wird, sind die **Bietergemeinschaftserklärung(en)** zur gesamtschuldnerischen Haftung und die Erklärung des bevollmächtigten Vertreters, Angaben zum Vertretungsberechtigten, der Unterauftragnehmer und deren Kapazitäten abzugeben. Ferner ist spätestens mit dem Angebot anzugeben, welches Mitglied der Bietergemeinschaft welche Leistungen im Auftragsfall erbringen wird.

5.2 Technisch - berufliche Eignung

Die technisch-berufliche Eignung wird zunächst durch die **Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister sowie durch Referenzen** nachgewiesen und kann durch den Bieter ergänzt werden. Dies ist zur 1. Stufe formlos möglich.

A Referenzen

Zur Überprüfung der Eignung des Bieters verlangt der AG den Nachweis über bereits erbrachte Planungsleistungen bei vergleichbaren Objekten / Bauvorhaben.

a
Eigenerklärung mit Darstellung von Referenzen
hilfsweise
Formblatt 444 …

Mindestanforderungen

Diese **Referenzleistungen** müssen folgende **Mindestanforderungen** erfüllen:

- Erfahrungen beim **Neubau von Hallenbädern** vergleichbarer Objekte als verantwortlicher Planer oder vergleichbar mit mind. **zwei Referenzen auf max. zwei A4 Seiten (Fotos und Kurzbeschreibung)**
- Zwei Referenzen mit **mind. Honorarzone III** (analog HOAI) inkl. Objektüberwachung und Erfahrungen mit örtlicher Bauüberwachung (öBÜ)
- Fertigstellungsdatum der Referenzen / Projekte **nicht älter als 10 Jahre**, davon **mind. eine Referenz nicht älter als 5 Jahre**

- Ggf. auch Planungen im Bestand mit touristischer Nutzung
- vorzugsweise Neubauten von modernen Hallenbädern einschl. Technik
- Eine der Referenzen muss **mind. eine der nachfolgenden 3 Kriterien** erfüllen:
  - **modernes Hallenbad** im o. g. Kontext mit Schulschwimmen, Wettkampf- und Trainingsbetrieb touristischer Sportnutzung o. ä.
  - **professionelle Sportattraktionen und Therapiebetrieb** im o. g. Kontext
- Erfahrungen mit Landes-, Bundesprogrammen und Bundesfördermitteln
- mehrfach mindestens LPH 2 - 9 (analog HOAI) erfolgreich erbracht
- Gesamtbaukosten (KG 200 - 600), mind. 10.000 T€ netto je Referenz

Die Darbietung der Referenzen ist durch den Bewerber frei wählbar und zur 1. Stufe formlos möglich, so dass auf bereits vorliegende Formate zurückgegriffen werden kann.

Bewerber, die zur 1. Stufe (VV) die geforderten Referenzen und Nachweise auf dem gewünschten Niveau nach den folgenden **Auswahlkriterien** erfüllen, werden entsprechende hohe Bewertungen erhalten.

Auswahlkriterien

Die Referenzobjekte der Bewerber sollen die tatsächlichen fachlichen Anforderungen widerspiegeln, die sich aus der Gesamtheit der Ausschreibungsunterlagen ergeben.
Bei der Bewertung von Referenzen bezieht sich die Jury nicht nur die Gebäudenutzung, sondern vor allem auch auf die Komplexität der Referenzen und deren strukturelle, denkmalpflegerische, technische und statisch-konstruktive Herausforderungen, soweit diese aus den Bewerbungen erkennbar sind.

Eine isolierte funktionale Betrachtung und eine zu starre Nutzungskategorisierung soll ebenso vermieden werden, wie eine Überbewertung lösungsrelevanter konstruktiver, bautechnischer, kultureller und ingenieurtechnischer Aspekte mit dem Ziel, eine möglichst realistische Eignungs- und spätere Angebotsbewertung zu schaffen.
Insofern werden für die Bewertung geeigneter Referenzen auch sogenannte Überkategorien aus dem BKZ wie „Bäder“, „Hallenbäder“, „Sportstätten“ und „Freizeitbäder“ als Sammelbegriff herangezogen.

Der AG möchte insbesondere hochqualifizierte Planungs-, Architektur- und Ingenieurbüros in das VV einbeziehen, die umfassenden Erfahrungen und ausreichenden Personalbesatz (auch als ARGE) vorweisen können, sofern diese ihre Eignung nachweisen können. Der AG will sicherstellen, dass die **Auswahlkriterien** bereits zur Eignung (1.Stufe VV) auf fachlich relevanten Kriterien basieren und sieht dazu folgende Schwerpunkte:

1.
Gebäude- bzw. Objekttypik (städtebaulicher Kontext, Sportstätten)
Referenzobjekte sollen hinsichtlich der Bauzeiten und des Anspruches mit dem Ausschreibungsobjekt offenkundig vergleichbar sein

2.
Bauart (Bauweise, Material)
Vergleichbare Referenzen können Planungen sein bei ähnlichen Bauweisen und Materialien.
Vorfertigungsgrad im Zusammenhang mit Bauzeit, modulares Bauen, Erweiterungsmöglichkeiten, Gründungsart

3.

Instandsetzung / Umbau (Umbaugrad, Gebäudestruktur, Geometriekomplexität)
Entfällt

4.
Technische Anlagen (Ausstattungsgrad, techn. Infrastruktur, Vernetzungen)
Gewünschte moderne Techniken sollten, sofern bereits benennbar, vergleichbar sein mit dem Objekt dieses VV (bspw. Heizung, Lüftung, Sanitär, EMA, BMA, Aufzüge)

5.
Gebäudenutzung (plangemäß)
Die tatsächliche Nutzung oder auch die Nutzungskategorie eines Objektes / Gebäudes (bspw. Hallenbad, Bäder, Sportbad) werden ausschlaggebend sein für die Anerkennung von Referenzobjekten.
Der AG legt maßgeblich Wert auf eine gebäudestrukturelle, technische und konstruktive Vergleichbarkeit der Objekte insbesondere hinsichtlich der Komplexität.

6.
Baukosten KG 300 und 400 gemäß DIN 276 (Vergleichbarkeit)
Die Dimensionierung und Komplexität der Referenzobjekte sollen sich vorallem auch in den wichtigsten Baukosten KG 300 + 400 (DIN 276) widerspiegeln.

7.
Weitere Planungsanforderungen / Umsetzungsanforderungen

- Erfahrungen bei der „LPH 0“ und Qualifizierung von Bedarfsplanungen des AG
- ergänzende Qualifikationen bspw. für Brandschutz, SiGeKo
- bewährte Teams / ARGEn für komplexe und große Objekte (Nachweise)
- Planen und Integration von Barrierefreiheit
- Machbarkeitsstudien mit Visualisierung zur Idee / Prüfung der Machbarkeit
- Innenraumgestaltung - Schwerpunkte in der Raumgestaltung, Interieur
- 3D-Visualisierung von Ideen zur Veranschaulichung
- Möglichkeiten zur Integration von Planungen Dritter (Fachplanungen, Sonderfachplanungen wie Lichtplanung, Akustikplanung u. a.)

Bewertung / Wichtung

Bei der Bewertung der Bewerbungen wichtet der AG bezüglich der **Referenzen** wie folgt:

sehr wichtige Kriterien
- innovative / substanzschonende / energetische Optimierung
-Sportattraktionen, öffentliches Schwimmen, Lehrschwimmen, Therapiebecken, Zuschauerbereiche, Sauna
- Hallenbad, Sportbad, Bad sowie Veranstaltungsreferenzen

wichtige Kriterien
- Gebäude ähnlicher Nutzungskomplexität in herausragender Qualität
- Lösungen für moderne Details
- innovative statisch-konstruktive Lösungen
- unauffällig Integration von Brandschutz und Haustechnik / TA
- innovative Integration sportlicher und eventmäßiger Nutzungen

weitere Kriterien
- Verwendung von öffentlichen (Förder-) Mitteln

B Qualifikationen / Fachkräfte

Der AG stellt im Folgenden Anforderungen an die fachliche und technische Leistungsfähigkeit des / der Bieter, die für alle LOSE gelten.

b1
Eigenerklärung Anzahl der fest Beschäftigten – ANLAGE D

b2
Eigendarstellung Geschäftstätigkeit / Berufsausübung, Fachkunde, Berufserfahrung u. a. des Bewerbers / der Bewerber

Die vorgenannten Erklärungen / Nachweise bewertet der AG wie folgt:

sehr wichtige Kriterien
- **Sachkompetenz und mind. 10 Jahre Berufserfahrungen** der Bearbeiter bzgl. der Schwerpunkte der öffentl. (Förder-) Mittel (u. a. vor dem Hintergrund der Nachweiserstellung, Sicherung etw. Förderung, Erfahrungshintergründe)
- LOS 1: Von **mind. 2 Referenzobjekten** betreffen 2 Referenzen die Architektur / Gebäudeplanung und **mind. eine Referenz** auch die Tragwerksplanung.
- LOS 2: Von **mind. 2 Referenzobjekten** betreffen 2 Referenzen die umfassende Gebäudetechnik und **mind. eine Referenz speziell Bädertechnik**

wichtige Kriterien
- angemessene Bürogröße und Mitarbeiterteam von **mind. 3 qualifizierten Planern/Innen** (prüffähige Nachweise Berufsabschluss, konkrete Präqualifikationen, Reputationen usw.)

weitere Kriterien
- **Beruflichen Befähigung**, insbesondere der für die Leistungen verantwortlichen Personen in Form von entsprechenden (Hochschul-) Abschlüssen oder vergleichbares

Bei Bietergemeinschaften und ARGEn muss die Referenz durch ein Mitglied der Gemeinschaft (d. h. nicht durch jedes einzelne Mitglied) erbracht worden sein. Bei Subplanern sind diese spätestens bei Angebotsabgabe (2. Stufe VV) verbindlich in Person / als Büro nachprüfbar zu benennen.

C Mindestanforderungen zu Versicherung, Umsatz u. a.

Berufshaftpflichtversicherung

Ein aktueller Nachweis einer **Haftpflichtversicherung** ist der Bewerbung beizufügen mit einer Mindestdeckungssumme von
- Personenschäden: 02 Mio €
- Sachschäden / Vermögensschäden: 20 Mio €

(beides mind. je mit zweifacher Maximierung pro Jahr)

Im Falle einer geringeren Deckungssumme der Berufshaftpflicht sind spätestens zur 2. Stufe VV (Angebotsverfahren) verbindliche Erklärungen einer Versicherungsgesell-

schaft abzugeben, dass im Auftragsfalle diese nach geforderter Summe erhöht oder abgeschlossen wird. Bei Bewerbergemeinschaften ist der Versicherungsnachweis für jedes Mitglied einzeln zu führen.

Versicherungsnachweise sind je Tätigkeitsfeld vorzulegen oder als gesamtschuldnerische Haftung bspw. für ein gesamtes Leistungsbild bzw. für das gesamte jeweilige LOS.

c
Versicherungsnachweis(e) Berufshaftplicht

6. LEISTUNGSINHALTE des AG

Der AG wird den AN bei Beauftragung in der Erfüllung seiner Aufgabe unterstützen. Er wird weiterhin bei der Abstimmung mit beteiligten Dritten behilflich sein, sofern sich dieses als notwendig erweisen sollte.
Der AG benennt bspw. verantwortliche Stellen und Personen gegenüber dem AN und stellt die für die Bearbeitung notwendigen Angaben und Unterlagen bereit. Der AN koordiniert die Einholung der Informationen von den jeweiligen Ansprechpartnern des AG und sorgt für einen kontinuierlichen Fortschritt bei der Erstellung der Planungen.
Der AG gewährleistet eine zielorientierte Bearbeitung und Entscheidung bei Fragestellungen des AN, welche sich im Zuge der Erstellung der jeweiligen Planung und bei der Objektüberwachung ergeben.

Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe VV) - hier **zur 1. Stufe nur informativ:**

Folgende (verwaltungstypische) Leistungen werden vom AG selbst erbracht bzw. dem AN beigestellt:

a. Bestandsunterlagen, Bedarfsplanungen und Machbarkeitsstudie
b. Verdingungsunterlagen (Vergabestelle)
c. Ankündigung und Mitwirkung bei der Durchführung der Vergabeverfahrens, soweit nicht vom planenden AN zu erbringen
d. Kassenreifmachung der vom AN geprüften und bescheinigten Kostenrechnungen und Zahlungen
e. Beauftragung(en)

7. BEWERTUNGEN / AUFTRÄGE

Für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) für alle LOSE relevant:

Bei gleicher Eignung von mehr als 5 Bewerbern (pro Los) erfolgt die Bewerberauswahl für das nachfolgende Angebotsverfahren (2. Stufe VV) über eine Jury anhand folgender Kriterien (Wichtung):

50% Referenzen
50% Qualifikationen / Mitarbeiter / Projektteam / ARGE

Zur Vereinfachung und Zielführung des VV wird auf weitergehende Unterkriterien verzichtet, so dass auch und gerade die personellen Qualifikationen und die Referenzen ausschlaggebend sein werden.

Das Angebotsverfahren (2. Stufe VV) ist derzeit im unmittelbaren zeitlichen Anschuss an die Eignungsprüfung (1. Stufe VV) vorgesehen.

Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe VV) - hier **zur 1. Stufe nur informativ:**

Die Bewertung der Angebote der 2. Stufe VV soll nach den folgenden Kriterien erfolgen:

30% Honorar (Quantität)
70% Planungskonzept (Qualität)

Für die Verhandlung im Zusammenhang mit dem 2. Stufe VV wird die Teilnahme derjenigen Person / Personen erwartet, die für die Projektbearbeitung als verantwortlich / federführend vorgesehen sind. Weitere Hinweise zum Bietergespräch / Präsentation / Verhandlung ergeben sich aus dieser Unterlage zur 1. Stufe VV derzeit nur informativ.

Die erst zur 2. Stufe VV vorgesehene Präsentation, insbesondere die **persönliche Vorstellung eines vergleichbaren Referenzobjektes** wird bereits als Teil des Angebotes erwartet, um seitens des AG zielführende Fragen und etw. Einlassungen vorbereiten zu können.

Eine besondere Gliederung oder Form wird für die Präsentation(en) grds. nicht gefordert. Damit soll vor allem den Bewerbern / Bietern die Möglichkeit geboten werden, den Aufwand für die Bewerbung und ggf. die Angebotserstellung im Rahmen zu halten und den Schwerpunkt auf die persönlichen Gespräche vor Ort zu setzen.

Der AG beabsichtigt eine Vergabe durch Auftragserteilung unter Bezugnahme auf die Ausschreibungsunterlagen und der Angebote vorzunehmen. Die ggf. noch offenen Punkte werden anhand der Angebote der Bieter besprochen (Verhandlungsverfahren - 2. Stufe), ggf. verhandelt und im Auftragsschreiben vom AG ergänzt. Dem Zuschlagsbieter erteilt der AG am Ende des Vergabeverfahrens, nach erfolgten Verhandlungen den Zuschlag, wodurch der Vertrag zustande kommt.

Zur Bewertung der Angebote ist auch hier eine Jury tätig. Zur Vereinfachung und Zielführung des VV wird auch hier auf weitergehende Unterkriterien verzichtet, so dass auch und gerade der **Gesamteindruck des Bewerbers / Bieters**, dessen **Konzept einschl. der Darstellung der Vorgehensweisen** und **Vorstellungen für den Planungs- und Bauablauf** ausschlaggebend sein wird.

Der AG beabsichtigt die Bewertungen und Zulassung zur Angebotsabgabe und etw. späteren Auftragserteilung unter Bezugnahme auf die Ausschreibungsunterlagen und der Angebote **losweise** vorzunehmen.

Bewerber und Bieter können sich **für mehrere Lose gleichzeitig** bewerben/ anbieten. Das betrifft auch Subplaner, Nachauftragnehmer usw.

Die ggf. noch offenen Inhalte werden anhand der Angebote der Bieter besprochen (Verhandlungsverfahren - 2. Stufe), ggf. verhandelt und im Auftragsschreiben vom AG ergänzt. Dem Zuschlagsbieter erteilt der AG am Ende des Vergabeverfahrens, nach erfolgten Verhandlungen den Zuschlag, wodurch der Vertrag zustande kommt.

Der AG behält sich vor, auch bereits ohne Verhandlung (auf Grundlage des Erstangebotes) oder auch nach nur einer Verhandlung den Auftrag zu erteilen.

8. RECHTSBEHELFE

Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung oder in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Angebotsabgabe gegenüber dem AG zu rügen.

Im Übrigen sind Verstöße gegen Vergabevorschriften innerhalb einer Frist von zehn (10) Kalendertagen nach Kenntnis gegenüber der dem AG zu rügen. Ein Nachprüfungsantrag ist innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung des AG, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der zuständigen Vergabekammer zu stellen (§ 160 GWB).

9. DATENSCHUTZ

Die Bieter haben die **Vertraulichkeit der Unterlagen** zu wahren. Eine Weitergabe an Dritte ist streng untersagt und kann zum Verfahrensausschluss führen.

10. UNTERLAGEN der BEWERBUNG (1. Stufe VV)

Die in der vorliegenden Ausschreibung aufgezählten ANLAGEN und dort grün markierten Unterlagen. Mit der Bewerbung (1. Stufe) haben die Bieter **mindestens** folgende Unterlagen / Erklärungen abzugeben, wobei das Fehlen von Unterlagen / Erklärungen zum Ausschluss vom Verfahren führen kann:

Zu 5.1

A1 **Bauvorlageberechtigung / Nachweisberechtigung Standsicherheit**
- legt Bewerber vor

A2 **Eigenerklärung Ausschussgründe – 3 Seiten**
- ANLAGE A (Vordruck)

B1 **Eigenerklärung – 2 Seiten**
- Nr. 124 LD (Formblatt)

B2 **Eigenerklärung zur wirt. u. finanz. Leistungsfähigkeit – 1 Seite**
- ANLAGE B (Vordruck)

C1 **Eigenerklärung Unternehmensdarstellung**
- legt Bewerber vor

C2 **Ergänzendes Angebotsschreiben wg. geplant. Nach-AN – 1 Seite**
- Nr. 235 (Formblatt) (Nr. 234 optional)

Zu 5.2

a **Eigenerklärung u. Darstellung v. Referenzen …**
- legt Bewerber vor (formlos) – *hilfweise* Nr. 444 (Formblatt) – 3 Seiten

b1 **Eigenerklärung Anzahl der fest Beschäftigten … – 2 Seiten**
- ANLAGE D (Vordruck), zudem sind weitere Nachweise formlos möglich

b2 **Eigendarstellung Geschäftstätigkeit / Berufsausübung, Fachkunde, Berufserfahrung u. a.**
- legt Bewerber vor

c **Versicherungsnachweise Berufshaftpflicht**
- legt Bewerber vor

Weitere UNTERLAGEN (unabdingbar)

Eigenerklärung „Russland – Formblatt“ - Vordruck (BMWK v. 14.04.2022)

„SCHIEDSVEREINBARUNG“ - Vordruck (durch Bewerber vorab zu bestätigen)

ggf. eigene, weitergehende Präsentationsunterlagen des Bewerbers

Die Bewerbungsunterlagen müssen umfänglich eingescannt (einschl. sämtlicher Anlagen) und zusammen mit den ggf. vorhandenen Konzepten elektronisch zugestellt werden. Die digitale Einreichung erfolgt ausschließlich über die **Vergabeplattform evergabe.** Das Zustellungsrisiko trägt jedenfalls der Bewerber / Bieter.

11. ZEITRAHMEN des VERFAHRENS (auszugsweise)

Mit Abgabe der Bewerbung (1. Stufe VV) und ggf. weiterer Angebote zu dieser Ausschreibung erklären die Bewerber / Bieter ausdrücklich ihr Einverständnis zum Zeitrahmen und den Fristen einschl. der kurzen Bieterfristen für etw. weitere Angebote.

Insbesondere die Präsentationstermine sollten bereits im Zusammenhang mit der Bewerbung unbedingt gesichert werden.

Beginn TN-Wettbewerb	28.07.2025
Bewerbungsende (Zugang) (leicht verkürzte Frist)	24.08.2025
Beginn Angebotsphase	03.09.2025
Ende Fragestellung	16.09.2025
Ende Angebotsfrist (Erstangebot)	22.09.2025
Ggf. 1. Präsentation / Verhandlung (geplant)	
LOS 1	**01.10.2025**
LOS 2	**02.10.2025**
Zuschlagstermin(e) (geplant)	03.11.2025
Ablauf Bindefrist(e) (max.)	24.11.2025

Wichtiger HINWEIS:

Der AG behält sich ausdrücklich vor auch ohne Nachangebot zu vergeben oder weitere Verhandlungsrunden als die unten beschriebenen einschl. Nachreichung von weiteren Angeboten dazu kurzfristig anzusetzen.

12. HINWEISE zum weiteren VERFAHRENSVERLAUF

Der AG informiert bereits heute - vorab einer etw. Einladung nach Eignung - alle Bewerber (ohne Rechtsanspruch des Bewerbers auf Teilnahme, da das Ergebnis der Eignungsprüfung - 1. Stufe - nicht vorweggenommen werden kann) bzgl. einer etwaigen Präsentation ihres Angebots und zur ersten Verhandlungsrunde am

30.09.2025 – LOS 1 (vorl. avisiertes Datum und Zeitrahmen ab 09 Uhr in WSF
01.10.2025 – LOS2 (vorl. avisiertes Datum und Zeitrahmen ab 09 Uhr in WSF

*Die Präsentation/ Verhandlung (max. 45 min pro Bieter) erfolgt **abwechselnd zwischen den LOSEN** und ist derzeit wie folgt vorgesehen:*

-Begrüßung
-Präsentation Bieter (max. 25 min mit Schwerpunkt Referenzprojekt und Darstellung der geplanten bürotypischen Arbeitsweisen für das Objekt Schwimmhalle) Die Form ist durch den Bieter frei wählbar.
-Verhandlung (Fragen/ Antworten) (max. 20 min)
-Verabschiedung

Unverzüglich danach ist das verhandelte 1. Nachangebot zu erstellen und zuzustellen:
07.10.2025 - Einreichung 1. Nachangebot im Ergebnis der Verhandlungen
Weitere Verhandlungen sind ggf. vorbehalten.

13. ANLAGEN

Allen Anlagen voran ergeht der nochmalige Hinweis zum **vertraulichen Umgang** mit den zu diesem VV zur Verfügung gestellten Unterlagen. So dürfen alle Pläne, Gutachten und Bestandfotos usw. dürfen ausschließlich im Rahmen der Teilnahme am VV genutzt werden und darüber hinaus nicht vervielfältigt und Dritten / Unbefugten auch nicht zugänglich gemacht werden.

ANLAGEN als Kopien (siehe einzelne Pkt. vorn im Text)
Farbcode:
… hier an die Bewerber zur 1. Stufe VV (Eignung) – besonderes relevant
… nur für die Bieter zur 2. Stufe VV (Angebot) – derzeit (zur 1. Stufe VV) nur informativ

Unterlagen zum VERBLEIB

Baufeld Neubau Stadtbad WSF	(Fläche auf Luftbild)	1 Seite
Überschwemmungskarte mit Text (v. 20.03.2025; aus geoportal)		4 Seiten
Hochwassergefahrenkarte HQextrem		1 Seite
Überschwemmungsgebiet Bereich Stadthalle		1 Seite
Raumgliederung – Technikgeschoss und Besuchergeschoss		2 Seiten

Unterlagen zur RÜCKSENDUNG

div. UNTERLAGEN zur 1. Stufe VV wie Formblätter, Muster s. Pkt. 10,

dabei u. a. auch

Schiedsvereinbarung	2 Seiten

ENDE