

**Stadt Sondershausen**  
**Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb**  
**„Ersatzneubau der Kindertagesstätte „Anne Frank“ in Sondershausen“**

## 1 Auftraggeber/ Bauherr

Auftraggeber des Verfahrens ist die **Stadt Sondershausen**, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Steffen Grimm

Markt 7  
99706 Sondershausen

Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch:

### **Landratsamt Kyffhäuserkreis**

Dipl.-Ing. (FH) G. Schreivogel  
Tel.: 03632 – 741-386 - Email: g.schreivogel@kyffhaeuser.de  
Fax: 03631 – 741-88380

**Weitere Kontaktstellen: (siehe Punkt 13)**

## 2 Anlass, Zweck, Gegenstand

Erbringung von Leistungen im Leistungsbild Objektplanung nach §34ff HOAI 2021 für den Ersatzneubau der Kindertagesstätte „Anne Frank“ in Borntalstraße 17c in 99706 Sondershausen

Informationen zum Verfahren:

In der ersten Stufe (Teilnahmewettbewerb) wird nur die fachliche Eignung ermittelt und bewertet. Ein Preis- bzw. Honorarangebot wird erst in der 2 Stufe (nach Angebotsaufforderung) notwendig.

Die Stadt Sondershausen plant am o.g. Standort den Neubau einer Kindertagesstätte für 75 Kinder.

Die Kitas im Stadtgebiet von Sondershausen sollen schrittweise grundlegend saniert, umgebaut bzw. durch Ersatzneubauten erneuert werden. Grundlage für die Herangehensweise der Stadt Sondershausen ist dabei die „Kita- Bedarfsprognose“ aus dem Jahr 2021 sowie der aktuelle Bericht der Kommunalberatung der Thüringer Aufbaubank über die „Zukünftige Entwicklung der Kindertageseinrichtungen aus wirtschaftlicher Sicht“ (Stand 04/2025).

Am konkreten Standort bedeutet dies, den Rückbau (Abriss) der Altbebauung und den Ersatzneubau einer bedarfsgerechten Kita mit 75 Plätzen.

### 3 Standort/ Grundstück

Der Standort befindet sich am Rand eines historisch gewachsenen Wohngebietes aus den 1960er Jahren und ist mit einer Kindereinrichtung aus dieser Zeit bebaut. Das Bestandsobjekt, ein DDR-Kindergarten-Typenprojekt, ehemals für rund 180 Kinder errichtet, ist derzeit nur noch teilweise in Nutzung und wird im Herbst 2025 leergezogen. Das Objekt soll für den geplanten Neubau abgerissen werden. Die bestehenden Freiflächen (Spielbereiche) der Kita-Nutzung sollen weitgehend erhalten und der neuen Kita wieder zur Verfügung gestellt werden.

Kennzahlen:	Grundstücksgröße gesamt:	7.793 m <sup>2</sup>
	Fläche Freianlagen zum Erhalt:	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
	Eigentum:	Stadt Sondershausen



Abbildung 1: Luftbild KITA- Gelände mit Gebäudebestand und Außenflächen

### 4 Allgemeine planerische und bauliche Zielstellung

Erklärtes Ziel des neuen Projektes ist das wirtschaftliche, nachhaltige und zeitlich optimierte Planen und Bauen. Hierbei rücken innovative Ansätze in den Fokus. Wobei nicht nur der ressourcenschonende Einsatz von Baumaterialien (z.B. CO<sub>2</sub>-Neutralität, Recycling/Upcycling-Komponenten) sondern auch interdisziplinäre Ansätze verfolgt werden, welche einen Einklang von Flächenverbrauch, Ressourceneinsatz, technischer und Prozessexpertise sowie soziale Aspekte verknüpft.

Um eine möglichst zeitnahe Fertigstellung zu realisieren, soll eine Bauweise gewählt werden, die eine zügige Bezugsfertigkeit ermöglicht. Um die wirtschaftlichen, qualitativen und zeitlichen Zielstellungen des Projektes zu erreichen, stehen serielle bzw. modulare Lösungen mit entsprechendem Vorfertigungsgrad (z.B. Kita in Holzbauweise/Holzrahmenbau) im Fokus der Planung.

Als Vorbereitung für den Neubau ist das Kita-Bestandsgebäude vollständig zurückzubauen/ abzureißen. Dieser Rückbau wird erster Bestandteil der Planungsaufgabe am Vorhaben (1. Bauabschnitt). Es handelt sich beim Bestandsgebäude um einen Kindergarten-Typenprojekt aus der DDR-Zeit für ca. 180-200 Kinder, gegliedert mittels zweier Hauptgebäude in ehemals Kinderkrippen-Bereich bzw. Kindergarten-Bereich. Als Baujahr kann 1961 benannt werden.

An die Stelle des abzubrechenden Bestandsgebäudes soll ein modern gestalteter Kita-Ersatzneubau treten. Der Neubau soll in Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung zu einem ansprechenden freundlichen Erscheinungsbild werden, welches auf Kinder, Erzieher, Eltern, Besucher und Anwohner offen und einladend wirkt. Die Attraktivität des Standortes aufgrund des vorhandenen Naturraumes soll dabei eine maßgebliche Rolle bei der Gebäude- und Freiflächengestaltung spielen.

Mit dem Neubau (2. Bauabschnitt) soll eine integrative Einrichtung für 75 Kinder geschaffen werden. Wünschenswert wäre die Ausrichtung auf einen eingeschossigen Neubau. Der Kita-Neubau ist so zu konzipieren, dass die Option einer späteren Erweiterung um 15 Kita-Plätze besteht- ohne größere Umbaumaßnahmen durchführen zu müssen.

Der nördliche/ nordwestliche Grundstücksbereich bietet sich selbstredend für den Neubau-Standort an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ausreichend PkV-Stellplätze auf dem Grundstück Beachtung finden sollen. Versorgungstechnische Anbindungen sind vorhanden. Die Versorgungsträger verlaufen unmittelbar nördlich und östlich vor dem Grundstück in den Wegeflächen der Borntalstraße. Das Bestandsobjekt ist bereits fernwärmeversorgt.

Der südlich bestehende Außenbereich mit Wegen, Spielflächen und Spielgeräten soll zwingend erhalten und für die spätere Kita-Nutzung wiederverwendet bzw. eingegliedert werden. Insbesondere der Baumbestand in diesem Bereich mit vielen Großbäumen sowie Hecken und Anpflanzungen sind über Jahrzehnte gewachsen und stellen einen qualitativ hohen Wert dar. Der weiter südlich angrenzende Naturraum bis zum Höhenzug „Hainleite“ vermittelt mit dem Bestandsgrün des Objektes eine naturbezogene Atmosphäre, die erhalten und für die neue Einrichtung genutzt bzw. ausgebaut werden soll.

Das freizügige Außengelände mit den vielen Bäumen und der Nähe zum Wald begünstigt die Umsetzung des pädagogischen Schwerpunktes „Natur und Umwelt“. Ein ausgiebiger Freiluftaufenthalt lädt die Kinder nicht nur zum Spielen, sondern auch zum Beobachten, Erforschen und Entdecken ein. Hier erfahren und beobachten die Kinder die Natur mit allen Sinnen. So lernen sie, Zusammenhänge und Verbindungen zu bereits Erlebtem, Gesehenen und Gehörtem zu vertiefen. Ziel soll es sein, den Kindern eine naturnahe-, gesundheits- und bewegungsfördernde Erziehung zu vermitteln bzw. zu gewährleisten. Das tägliche unmittelbare Erleben von Natur fördert die Sinneswahrnehmung, Motorik, Wahrnehmung und Orientierungsvermögen der Kinder auf eine spielerische/ kreative Art und Weise. Hierbei sollen das Sozialverhalten und Naturbewusstsein und die Unterstützung der ganzheitlichen Entwicklung des Kindes gefördert werden. Der natürliche Bewegungsdrang kann ausgelebt werden. Hüpfen, springen, klettern, kriechen, balancieren sind ständige Bewegungsabläufe, die mithelfen, die eigenen körperlichen Grenzen zu erproben und Selbstsicherheit zu erlangen.

Für die neue Einrichtung sollen die Anforderungen an eine integrative Kindertagesstätte erfüllt werden. Um die Barrierefreiheit herzustellen, sind ein Aufzug (bei Variante einer zweigeschossigen Einrichtung) und Rampenanlagen erforderlich sowie barrierefreie WCs, ausreichende Bewegungsflächen und entsprechende Türbreiten. Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die DIN 18040-1, werden hierbei Beachtung finden.

Die Anforderungen, die durch das Gebäude-Energiegesetz (GEG) und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmG) gestellt werden, sind zwingend umzusetzen. Mit dem Neubau des Objektes ist auf einen angemessenen Energie- und Ressourcenverbrauch, eine Verringerung der Umweltbelastungen und auf bestmögliche Wirtschaftlichkeit (Betriebskosten) zu orientieren.

Deshalb soll als Planungsgrundlage mindestens ein Effizienzhaus 70-Standard zur Ausführung kommen.

## 5 Kennzahlen und Planungshinweise

### **Angedachte Kinderzahl:**

75 Betreuungsplätze

- U3-Bereich: 26 Plätze (davon 13 Plätze 1-2 Jahre, 13 Plätze 2-3 Jahre)
- Ü3-Bereich: 49 Plätze (3-6 Jahre)

(1x U3-Bereich ca. 26 Plätze, 3x Ü3-Bereich je ca. 16-17 Kinder)

Die Planungsaufgabe beinhaltet einen Vorschlag, mittels möglichen späteren Anbau die Kita um 15 Betreuungsplätze zu erweitern.

**Kita- Konzept/ Pädagogischer Schwerpunkt:** Umwelt und Natur

**Flächenbedarf:** nach § 15 ThürKigaG

### **Weitere Planungsgrundlagen:**

ThürKigaG

Hygienische Mindestanforderungen des Thüringer Landesamts für Verbraucherschutz

## 6 Projektziele

Das wesentliche Ziel der Bauaufgabe ist es, die Anforderungen an eine moderne Kindertagesstätte umzusetzen und einen effizienten und uneingeschränkten Kindergartenbetrieb zu gewährleisten. Der Neubau soll die bestehende Grundstückssituation effektiv ausnutzen, die bestehenden Freiflächen sinnvoll integrieren und eine verbesserte Verkehrsanbindung beinhalten

Darüber hinaus sollen folgende gestalterische Ziele verwirklicht werden:

- Schaffung von Räumen, die im Sinne des pädagogischen Konzeptes die unterschiedlichsten Funktionen erfüllen (z.B. Kommunikations-, Bewegungs- und Ruhezone, Freiflächen),
- attraktives und einladendes äußeres Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes, welches sich harmonisch in die umliegende Bebauung und den angrenzenden Naturraum einfügt,
- optimale Nutzbarkeit und Belüftung der Räume,
- wirtschaftliche und flächeneffiziente Grundrissgestaltung,
- sehr gute, den Anforderungen entsprechende Raumakustik in allen Bereichen,
- hohe Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, soziokulturell, technisch und funktional),
- Erfüllung der energetischen und brandschutztechnischen Anforderungen,
- Beachtung der Möglichkeit einer integrativen Einrichtung (Barrierefreiheit),
- Beachtung der Möglichkeit der Erweiterung der Einrichtung um 15 KITA- Plätze durch einen späteren Anbau,
- Einbeziehen der vorhandenen und zu erhaltenden südlichen Freiflächen inkl. Spielgeräte
- Optimierte Bewirtschaftungskosten,
- Effiziente Gestaltung der nördlichen Freiflächen inkl. Integrieren von PkW- Stellplätze (Eltern und Mitarbeiter), und funktioneller Verkehrsanbindung
- Mindest-Erfüllung Effizienzhaus 70-Standard

## 7 Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

Es handelt sich bei diesem Verfahren um ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb **ohne Planung**. Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

## 8 Teilnehmer

### 8.1 Grundsätzliches

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen:

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Bezeichnung Architekt zu führen. Ist in dem jeweiligen Heimatstaat die Berufsbezeichnung nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis [VgV §75 (1)+(2)] verfügt, dessen Anerkennung gemäß Artikel 46 bis 49 der Richtlinie 2005/36/EG Berufsanerkennungsrichtlinie gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsmäßigen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Juristische Personen haben einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist. Der bevollmächtigte Vertreter und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Mehrfachbewerbungen oder Mehrfachteilnahmen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

Als Teilnahmeantrag ist zwingend das Bewerbungsformular zu verwenden, welches über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt wird. Gewertet werden nur vollständig ausgefüllte und im Original unterzeichnete bzw. mit einer gültigen elektronischen Signatur versehene Bewerbungsformulare und die geforderten Anlagen, die elektronisch über die Vergabeplattform einzureichen sind. Der Bewerbung ist zwingend elektronisch einzureichen. Bei Bietergemeinschaften ist für jedes selbstständige Büro ein Formblatt zu verwenden und der bevollmächtigte Vertreter zu benennen.

Ergänzende Informationen zur Aufgabe werden allen Bewerbern über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt. Eine Vervielfältigung dieser Unterlagen oder anderweitige Weiterverwendung derselben über die Bearbeitung der Bewerbung hinaus ist unzulässig.

### 8.1.1 Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den **formalen Kriterien** ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der vom Auftraggeber vorgegebenen Bewerbererklärung und mit Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

#### Zwingende Zulassungskriterien

- Fristgerechte und vollständige Bewerbung
- Eigenerklärung zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen gem.§43 (3) VgV
- Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gem.§42 (1) VgV i.V. mit §123 und §124 GWB
- Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit gem.§45 (1) VgV
- Nachweis/Erklärung zur Berufshaftpflichtversicherung (2,0 Mio € Personenschäden / 2,0 Mio € Sach- und Vermögensschäden)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Kopie Eintragungsurkunde, Bauvorlageberechtigung) gemäß §46 (3) Nr.2 VgV
- Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit gem.§46 (3) VgV mit Eigenerklärung
- Eigenerklärung, dass die Ausschlusskriterien des § 48 VgV nicht zutreffen
- Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnehmereberechtigten (im Bewerbungsformular)

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien für die qualitative Auswahl.

### 8.1.2 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Ein Auswahlgremium überprüft anhand dieser Unterlagen die Eignung und Kompetenz der Bewerber und bewertet die dort dargestellten Referenzen. Ausgewählt werden die Bewerber mit der höchsten Punktzahl.

Zu den Verhandlungsgesprächen eingeladen werden mindestens 3 und maximal 5 Bewerber mit der höchsten Punktzahl. Bei Punktegleichstand und Überschreitung der Höchstzahl werden nach § 75 (6) VgV die Bewerber durch Los auf die Höchstzahl reduziert. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer vom Auftraggeber unabhängigen Stelle.

### 8.1.3 Auswahlkriterien

Die Auswahlkriterien sind im Formular zur Eigenerklärung beschrieben. Das Formular ist den Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

## 9 Auswahl zum Verhandlungsgespräch

Der Auftraggeber wird voraussichtlich Anfang September/ Mitte September 2025 mindestens 3 und maximal 5 Teilnehmer mit der höchsten Punktzahl zum Verhandlungsgespräch einladen.

Die Teilnehmer werden anhand von eindeutigen, nichtdiskriminierenden Kriterien im Teilnahmewettbewerb ausgewählt. Den Nachweis der fachlichen Eignung erbringen die Bewerber anhand der Bewerbungsunterlagen, insbesondere anhand der Referenzblätter (DIN A3). Ein Auswahlgremium wird die eingeladenen Bewerber anhand der Zuschlagskriterien nach Punkten bewerten.

Sollten mehrere Teilnehmer die max. Punktzahl erreichen, entscheidet das Los. Den Zuschlag erhält das wirtschaftlichste Angebot in Bezug auf die Kriterien, die in den Ausschreibungsunterlagen, der Aufforderung zur Angebotsabgabe oder zur Verhandlung aufgeführt sind.

### 9.1 Auswahlgremium

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Stadtverwaltung Sondershausen, FB 3, Kinder, Jugend & Sport | Frau Biedermann    |
| • Stadtverwaltung Sondershausen, FB 1, Zentrale Verwaltung    | Herr Aschenbrenner |
| • Stadtverwaltung Sondershausen, FB 2, Bau & Ordnung          | Herr Kleinschmidt  |
| • Stadtverwaltung Sondershausen, FB 2, Bau & Ordnung          | Herr Kühn          |
| • LRA Kyffhäuserkreis Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung    | Herr Tschapeller   |
| • LRA Kyffhäuserkreis Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung    | Herr Schreivogel   |

### 9.2 Zuschlagskriterien

Die Bewertungsmatrix „Stufe 2“ ist als Anlage den Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

## 10 Bewerbungsschluss

Die Bewerbungsunterlagen müssen mit der Kennzeichnung **"VgV-Verfahren Ersatzneubau der KITA „Anne Frank“ Sondershausen bis zum 23. Juli 2025, 24:00 Uhr** eingereicht sein.

## 11 Beauftragung

Die Stadt Sondershausen wird – in Würdigung der Empfehlungen der Verhandlungskommission - einem Teilnehmer die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI stufenweise übertragen. Geplant ist die Beauftragung nach HOAI §34 in 2 Stufen. Ein Anspruch auf Beauftragung der Stufe 2 besteht nicht. Der AN kann aus der stufenweisen Beauftragung/Nichtbeauftragung keine weitergehenden Vergütungs- oder Schadensersatzansprüche ableiten. Die weitere Beauftragung erfolgt vorbehaltlich der Verfügbarkeit in Aussicht gestellter Investitions-/Fördermittel.

## 12 Voraussichtlicher Ablauf des Verfahrens

1. Bekanntmachung	16.06.2025	E-Plattform, LRA
2. Bewerbungsschluss (Abgabe der Bewerbungsunterlagen)	23.07.2025	
3. Auswahl	bis 13.08.2025	
4. Verhandlungsgespräche	ab 03.09.2025	
5. Vergabe+ Vertragsabschluss	01.10.2025	Hauptausschuss
6. Planungsbeginn	15.10.2025	

## 13 Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren:

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Freistaates Thüringen  
Postanschrift: Vergabekammer des Freistaates Thüringen Jorge-Semprún-Platz 4,  
Ort: D-99423 Weimar, Deutschland (DE)  
Telefon: +49 361/573321254  
E-Mail: [vergabekammer@tlvwa.thueringen.de](mailto:vergabekammer@tlvwa.thueringen.de)  
Fax: +49 361/573321059  
Internet-Adresse: (URL) <http://www.thueringen.de/de/tlvwa>

**Sondershausen, 12.06.2025**