

Borken, den 30.06.2026

Auswahlverfahren zur Vergabe von Planungsleistungen des Architekten

Projekt:

Erweiterung und Sanierung der Cordula Grundschule - 1. Bauabschnitt - Cordulastr. 1, 46325 Borken-Gemen

Erläuterung zum Projekt:

Die Stadt Borken liegt im westlichen Münsterland und zählt rd. 42.000 Einwohner/-innen. Das Baugrundstück befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Gemen, eingfasst von der Coesfelder Straße, der Cordulastraße und dem Röwekamp.

Das Hauptgebäude der Cordula Grundschule wurde im Jahr 1954 errichtet und in den folgenden Jahrzehnten mehrmals umgebaut und erweitert. Altersbedingt weist das Gebäude erhebliche bauliche und räumliche Unzulänglichkeiten aus. Deshalb beabsichtigt die Stadt Borken, die Grundschule durch einen Anbau zu erweitern und den Altbau zu sanieren.

Die Erweiterung und Sanierung der Grundschule erfolgen in zwei Bauabschnitten. Zunächst soll der Anbau (1. Bauabschnitt) errichtet werden und im Anschluss das Bestandsgebäude (2. Bauabschnitt) saniert werden.

Der Anbau bzw. die Erweiterung des Schulgebäudes ist Teil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und wird durch Bundes- und Landesfinanzmitteln (Städtebauförderrichtlinie 2023 – FRL) gefördert. Vorgaben aus Förderbescheid sind im Planungsprozess zu berücksichtigen.

Die Leistungsphasen 3 und 4 der Objektplanung werden durch den Fachbereich 65 – Hochbau erbracht.

Die Tragwerksplanung, der vorbeugende Brandschutz, die Bauphysik sowie die Technische Ausrüstung sind bereits bis Leistungsphase 3 vergeben. Die Beauftragung weiterer Leistungsphasen erfolgt nach Abschluss der Entwurfsplanung Ende Juni 2026.

Die Genehmigungsplanung wird voraussichtlich bis Ende August 2026 erstellt. Die Baugenehmigung sollte bis Ende November 2026 vorliegen.

Die Beauftragung der anzubietenden Planungsleistungen für die Objektplanung (Lph. 5 bis Lph. 9) ist für Mitte Oktober 2026 geplant.

Zu Beginn der Ausführungsplanung ist von dem Bieter eine eigene Kostenberechnung nach DIN

276:2018-12 sowie ein Bauzeitenplan anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen aus der Lph. 3 und Lph. 4 zu erstellen. Die Kosten für diese zusätzlichen Leistungen sind im Honorar mit 1,25 % der Leistungsphase 3 berücksichtigt.

Die Sanierung des Altbaus wird zwar zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, ist aber in der Ausführungs- und Detailplanung des Neubaus und dessen Anbindung an den Altbau räumlich zu berücksichtigen.

Ebenso sind kleinere bauliche Maßnahmen, zum Beispiel im Untergeschoss des Bestandsgebäudes zu berücksichtigen, die für den technischen Betrieb des Neubaus erforderlich sind.

Gegenstand des zu vergebenden Auftrags mit nachfolgenden Planungsdisziplinen

Die Beauftragung der Planungsleistungen wird gemäß der Objektplanung für Gebäude u. Innenräume, §§ 33 f. HOAI für die folgenden Leistungsphasen erfolgen:

- **LPH 5 – Ausführungsplanung (25%)**
- **LPH 6 – Vorbereitung der Vergabe (10%)**
- **LPH 7 – Mitwirkung bei der Vergabe (4%)**
- **LPH 8 – Objektüberwachung (32%)**
- **LPH 9 – Objektbetreuung (2%)**

Termine:

Die Beauftragung der anzubietenden Planungsleistungen der Objektplanung für Gebäude und Innenräume (Lph. 5 bis Lph. 9) ist für Mitte Okt. 2026 terminiert.

Die Bauphase startet ab Anfang November 2027 mit dem Herrichten des Grundstücks. Die Bauzeit erstreckt sich voraussichtlich über ca. 24 Monaten.

Die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts ist für Ende 2029 geplant.

Zusätzliche Anforderungen an den Planer:

Die Baumaßnahme wird mit öffentlichen Mitteln gefördert, so dass hier strenge formale Anforderungen sowie Kosten- und Terminvorgaben einzuhalten sind.

In regelmäßigen Abständen finden in den Räumen der Stadtverwaltung Planungsbesprechungen statt, um die Arbeitsergebnisse der Planer mit weiteren an der Planung Beteiligten abzustimmen. Die Planungsbesprechungen sind vom Bieter zu organisieren und zu protokollieren.

Der Bieter muss auch für Fragen in städtischen Gremien, bei Bürgerinformationsterminen, bei Anliegerbeteiligungen und auch bei Fragen der städtischen Fachbereiche sowie der Verwaltungsvorstände zur Verfügung stehen.

Zudem wird erwartet, dass eine detaillierte, belastbare Kostenverfolgung- und Bauablaufplanung erarbeitet und fortgeschrieben wird.

Erläuterungen zum Vergabeverfahren (EU-weit):

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt im offenen Verfahren ohne vorgelagerten Teilnahmewettbewerb. Der Teilnehmerkreis soll nicht begrenzt sein.

1. Eignungsprüfung

Folgende Eignungskriterien sind zu erfüllen:

- Nachweis der Befähigung u. Erlaubnis zur Berufsausübung/Berufsqualifikation (Mitgliedschaft im Berufsverband (z.B. AKNW, Ing.-Kammer))
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung
- Eigenerklärung über den Gesamtumsatz der letzten drei Geschäftsjahre
- Eigenerklärung über Anzahl der technischen Fachkräfte oder der technischen Stellen, die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung eingesetzt werden sollen:
 - Ingenieure/Architekten: mind. 2
 - Technische Mitarbeiter/Bauzeichner/Techniker: mind. 2
- Angabe zu geeigneten Referenzen (Referenzobjekte betreffend Leistungen mit vergleichbaren (Planungs-) Anforderungen)
 - Neubauten, Umbauten, Fertigstellung in den letzten fünf Jahren
 - Bauwerkskosten (KG 300-400) mind. 2 Mio. Euro netto

2. Bewertung der Angebote (Zuschlagskriterien)

Die Auswertung der zugelassenen Angebote erfolgt anhand einer Bewertungsmatrix:

Kriterium	Punkte	Gewichtung	max. Punkte	min. Punkte
Honorar	1 - 5 Punkte	40%	200	40
Projektteam und Projektorganisation	1 - 5 Punkte	30%	150	30
Präsenz vor Ort während der Leistungserbringung	1 - 5 Punkte	20%	100	20
Kosten-, Qualitäts-, Termin- und Nachtragsmanagement	1 - 5 Punkte	10%	50	10

Im Rahmen der Angebotsabgabe werden ausführliche Angaben/Erläuterungen zu den o.g. Bewertungskriterien erwartet. Die Erläuterungen zur Bewertungsmatrix sind als gesondertes Dokument in den Vergabeunterlagen enthalten.

Angaben zu den anrechenbaren Kosten und weitere Vorgaben:

Für die Abgabe des Honorarangebots ist das den Vergabeunterlagen beigelegte Formblatt (Honorarberechnung Architekt) zu verwenden.

Die Ausloberin ordnet die zu vergebende Planungsleistung der Honorarzone III gem. § 35 HOAI zu. Sollte der Anbieter zu einem anderen Ergebnis kommen, so ist dieses detailliert zu begründen.

Dem Bieter obliegen weitere Annahmen wie Einstufung innerhalb der Honorarzone, Notwendigkeit und Höhe von Umbau- oder Modernisierungszuschlägen sowie Angaben zur ggf. geforderten Vergütung von Nebenkosten. Dies ist in prozentualen Zu- und Abschlägen in das Formblatt einzutragen, so dass sich die Summen der Honorarberechnung im Formblatt entsprechend ändern.

Bei dem von dem Bieter eingereichten Honorarangebot handelt es sich um ein Pauschalpreisangebot (einschließlich aller Zuschläge und Nebenkosten) auf Grundlage der von der Stadt Borken zur Verfügung gestellten Kostenberechnung vom 30.06.2026. Dies bedeutet, dass das Honorar auch nach Vorlage einer eigenen Kostenberechnung im Rahmen der Lph. 5 nicht mehr variabel ist.