



Objektplanung Gebäude

Neubau Feuerwehr Ahlen-Dolberg

Leistungsbeschreibung

(Stand: 05.2026)

Inhalt

A. Beschreibung des Vorhabens	2
1. Vorbemerkungen	2
2. Örtliche Gegebenheiten	2
3. Stand des Bauvorhabens	2
4. Vorgaben für die Ausschreibung	2
5. vorhandene Unterlagen	3
B. Leistungen des Auftragnehmers	3
1. Beauftragte Leistungsbilder und Leistungsphasen	3
2. Grundleistungen	3
3. Besondere Leistungen	3
C. Kosten	3
D. Zeitliche Vorgaben	3
E. Honorar	4
F. Bewertungs- und Zuschlagskriterien	4

A. Beschreibung des Vorhabens

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Ahlen schreibt die Architekten- und Planungsleistungen zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Dolberg aus.

Es handelt sich hierbei um die Leistungsphasen 5-9. Die vorangegangenen Leistungsphasen, bis zur Einreichung des Bauantrages am 15.06.2026, sind zum Zeitpunkt der Beauftragung abgeschlossen. Etwaige Nachforderungen der Bauordnung sind nicht Bestandteil dieser Ausschreibung.

Die Anforderungen und Aufgaben ergeben sich aus der nachfolgenden Leistungsbeschreibung und deren Anlagen.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das vorhandene Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Ahlen im Ortsteil Dolberg, entspricht nach über 50 Jahren Nutzung nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Arbeitsschutz, Technik der Feuerwehr und soziale Änderungen erfordern einen Neubau, eine Überarbeitung des vorh. Standortes ist nach Prüfung nicht als sinn- und zeitgemäß realisierbar gewesen.

Errichtet werden soll ein Gebäude für ca. 60 Feuerwehrfrauen und -männern (20/40) sowie eine Jugendfeuerwehr mit ca. 15 Mitgliedern. Neben den Räumlichkeiten gem. DIN 14092-1 ist eine Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen zu planen.

Standort für das Gebäude ist Alleestraße / Am Königsbusch
59229 Ahlen – Flur 112 – Flurstück 171 und 174 tlw.

Alle Versorgungsleitungen liegen in der Alleestraße, Regenwasser muss über eine Verdunstung / Verbrauch (Grauwasser) entsorgt werden. Ein Bodengutachten ist vorhanden.

3. Stand des Bauvorhabens

Das Projekt befindet sich derzeit in der finalen Phase der Leistungsphase 3. Die Genehmigungsplanung wird parallel dazu eingeleitet, um einen nahtlosen Übergang zu gewährleisten.

Die Kostenberechnung nach DIN 276 auf Basis der Entwurfsplanung wird derzeit fertiggestellt. Die Abgabe der geprüften Kostenberechnung ist geplant für den 06.05.2026.

Die Unterlagen für den Bauantrag werden aktuell finalisiert. Dieser soll am 15.06.2026 beim Bauamt der Stadt Ahlen eingereicht werden.

4. Vorgaben für die Ausschreibung

Die Beauftragung des Objektplaners ab Lph 5 erfolgt nach Einreichung des Bauantrags, die Bearbeitung läuft parallel. Ziel ist eine Beauftragung spätestens Anfang August 2026, um direkt mit der Ausführungsplanung beginnen zu können.

Der Beauftragung liegen die genehmigungsfähigen Entwurfspläne sowie die detaillierte Kostenberechnung zugrunde.

Ein straffer Übergang von Lph 4 zu Lph 5 wird vorausgesetzt, um den geplanten Baubeginn Ende November 2026 zu halten.

5. vorhandene Unterlagen

- Lageplan
- Pläne Stand Lph 3 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Kostenberechnung
- Bauzeitenplan

Die vollständige Aushändigung der o. g. Unterlagen erfolgt nach der Auftragsvergabe an den AN.

B. Leistungen des Auftragnehmers

1. Beauftragte Leistungsbilder und Leistungsphasen

Gegenstand des Auftrags sind die zur Umsetzung des in Teil A beschriebenen Vorhabens erforderlichen Architektenleistungen für das Leistungsbild **Objektplanung Gebäude und Innenräume** gemäß Teil 3 Abschnitt 1 der HOAI i.V.m. Anlage 10 zur HOAI in den **Leistungsphasen 5 bis 9**.

2. Grundleistungen

Der Auftragnehmer hat zu den gemäß Abschnitt 1 beauftragten Leistungsphasen sämtliche Grundleistungen gemäß der Anlage 10 zur HOAI zu erbringen und zwar unabhängig davon, ob ihre Erbringung aus Sicht des Auftragnehmers für den vertraglich geschuldeten Erfolg notwendig ist oder nicht.

Von der Leistungspflicht des Auftragnehmers ausgenommen sind nur diejenigen Grundleistungen, die in dem beigefügten Teilleistungsverzeichnis für das beauftragte Leistungsbild ausdrücklich gestrichen sind.

3. Besondere Leistungen

Darüber hinaus werden dem Auftragnehmer die in der Anlage, Teilleistungsverzeichnis Gebäude, ausdrücklich aufgeführten besonderen Leistungen übertragen, und zwar jeweils mit Beauftragung der Leistungsphase, welcher die besondere Leistung zugeordnet ist.

C. Kosten

Die Einhaltung des Kostenrahmens wird ausdrücklich als Planungs- und Überwachungsziel vereinbart. Die genaue Aufteilung des Kostenrahmens bleibt den weiteren Planungen und Abstimmungen zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und sonstigen Planungsbeteiligten vorbehalten.

D. Zeitliche Vorgaben

Der Auftragnehmer hat mit der Erbringung seiner Leistungen unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen. Als Planungs- und Überwachungsziele werden folgende Terminziele vereinbart (gem. vorliegendem Zeitplan):

- | | |
|--|------------|
| - Fertigstellung Leistungsphase 5 | 02.11.2026 |
| - Baubeginn | 23.11.2026 |
| - Bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens | 24.04.2028 |

Die im Bauzeitenplan festgelegten Termine (insbesondere Übergabe- und Fertigstellungstermine) gelten als verbindliche Vertragsfristen. Der Bauzeitenplan wird Bestandteil des Vertrages.

E. Honorar

Die Ermittlung des Honorars erfolgt gem. dem beigefügten Honorarermittlungsbogen. Basis der Honorarermittlung ist die HOAI Stand 2021.

Am Ende des Bogens kann der Auftragnehmer einen entsprechenden Auf- oder Abschlag eintragen. Zur Ermittlung des Honorars ist vom ermittelten Kostenrahmen auszugehen, d.h.

- 2.627.122,63€ netto für KG 300
- 891.722,28€ netto für KG 400

In dem Honorar ist die aufgewendete Arbeitszeit (u.a. Besprechungen inkl. Vor- und Nachbereitung, Protokollierung, Berichterstattung, Ergebnispräsentation in Gremien) abgegolten.

Die Nebenkosten umfassen auch sämtliche Sachkosten im Rahmen des Auftrages für die Abstimmungstermine (inkl. Protokollführung).

F. Bewertungs- und Zuschlagskriterien

Zuschlagskriterien

1. Projektkonzept
2. Projektorganisation – Verfügbarkeit des Projektteams / Präsenz vor Ort während der Leistungserbringung
3. Gesamthonorar nach HOAI

Bewertungsmatrix

Anhand der folgenden Leistungskriterien werden die Angebote gewertet.

Nr.	Kriterium	Gewichtung
1	Projektkonzept	35 Punkte
2	Projektorganisation - Verfügbarkeit des Projektteams/Präsenz vor Ort	35 Punkte
3	Gesamthonorar nach HOAI (netto)	30 Punkte
	Summe	100 Punkte

Allgemein zu den Leistungskriterien:

Die Wertungsgewichte der Kriterien 1, 2 und 3 werden mit den Bewertungszahlen 0 bis 5 bewertet und mit ihrer Gewichtung multipliziert. Es können maximal 500 Bewertungspunkte erreicht werden. Der Bieter mit der höchsten Punktzahl erhält den Auftrag.

Zu 1 Projektkonzept

Es wird erwartet, dass der Bieter ein eigenes Konzept für die Herangehensweise an die Aufgabenstellung erstellt, indem er die Projektorganisation beschreibt oder schematisch darstellt (methodisch-organisatorische Herangehensweise an die Aufgabenstellung). Die Beschreibung soll aufzeigen, welche Personen im Projekt für welche Aufgaben und Entscheidungen zuständig und verantwortlich sind. Dabei soll auch der geplante Weg der Kommunikation mit dem Auftraggeber erkennbar werden.

Es wird erwartet, dass der Bieter auf allgemeine Ausführungen in epischer Breite möglichst verzichtet und sich stattdessen auf eine am konkreten Vorhaben orientierte Darstellung zu den jeweiligen Einzelthemen konzentriert. Dabei genügt eine kompakte, aber umfassende Darstellung der jeweils wesentlichen Aspekte (auch vermeintlicher Selbstverständlichkeiten). Konkret erwartet werden Aussagen zu den nachfolgenden Themen, die im Projektkonzept klar gegliedert und getrennt dargestellt werden sollen:

- Wie teilen Sie die Projektbearbeitung innerhalb Ihres Projektteams sinnvoll auf?
- Wie stellen Sie allgemein eine effiziente Zusammenarbeit innerhalb des Projektteams sicher?
- Wie stellen Sie die Abstimmung mit dem Bauherrn/Architekten und der Fachplanung Technische Ausrüstung sicher?

Das Konzept ist frei, d. h. ohne Verwendung eines vom Auftraggeber vorgegebenen Formulars zu erfassen. Das Projektkonzept ist in Textform auszuformulieren. Zur Veranschaulichung können ergänzend Schaubilder, Muster oder sonstige Abbildungen verwendet werden. Der Umfang des Konzepts (Seitenzahl) ist nicht begrenzt, sollte aber ein dem Verfahrensumfang angemessenes, noch überschaubares Maß nicht überschreiten. Unvollständige Projektkonzepte führen nicht zum Angebotsausschluss. Die Unvollständigkeit wird im Rahmen der Angebotswertung berücksichtigt. Das Konzept wird im Auftragsfall Vertragsbestandteil, d. h. der Auftragnehmer ist an seine diesbezüglichen Zusagen gebunden.

Die Wertung erfolgt nach folgendem Schlüssel:

	Wertung
Sehr gut erkennbare Zuordnung von Verantwortung und Zuständigkeit, sehr klare Kommunikationswege mit dem Auftraggeber und anderen fachlich Beteiligten.	5
Gut erkennbare Zuordnung von Verantwortung und Zuständigkeit, klare Kommunikationswege mit dem Auftraggeber und anderen fachlich Beteiligten.	4
Mäßig erkennbare Zuordnung von Verantwortung und Zuständigkeit, mäßig klare Kommunikationswege mit dem Auftraggeber und anderen fachlich Beteiligten.	3
Gering erkennbare Zuordnung von Verantwortung und Zuständigkeit, wenig klare Kommunikationswege mit dem Auftraggeber und anderen fachlich Beteiligten.	2
Keine erkennbare Zuordnung von Verantwortung und Zuständigkeit, unklare Kommunikationswege mit dem Auftraggeber und anderen fachlich Beteiligten.	1
Keine oder unzureichende Angaben, Anforderungen nicht erfüllt	0

Zu 2 Projektorganisation – Verfügbarkeit des Projektteams/Präsenz vor Ort

Es wird erwartet, dass der Bieter eine Personalzusage mit Verfügbarkeit, sowie Erreichbarkeit und Sicherstellung örtlicher Präsenz beschreibt. Der Bieter benennt einen Projektleiter und ggf. ein Projektteam, inkl. Angaben zur Berufsqualifikation und Erfahrung. Die Beschreibung soll aufzeigen, ab wann und in welchem Umfang das Personal zur Verfügung steht. Die Darstellung der Verfügbarkeit des Projektteams in den einzelnen Projektphasen kann unter Angabe der örtlichen Präsenz in Form einer Personaleinsatzplanung (mit Angabe der vorgesehenen Stunden bzw. Tage pro Woche in den einzelnen Projektphasen) erfolgen. Konkret erwartet werden Aussagen zu den nachfolgenden Themen:

- Wer leitet das Projekt?
- Gibt es ein Projektteam?
- Ist der Projektleiter sofort verfügbar?
- Wie hoch ist der Anteil seiner Arbeitszeit für das Projekt?
- Wie stellen Sie in zeitlicher Hinsicht (Frequenz und Dauer) eine angemessene Baustellenpräsenz sicher?
- Wie stellen Sie eine Vertretung bei vorübergehendem Ausfall des Projektleiters bzw. eines Projektmitarbeiters (z. B. Krankheit oder Urlaub) sicher?

Die Beschreibung ist frei, d. h. ohne Verwendung eines vom Auftraggeber vorgegebenen Formulars zu erfassen. Die Beschreibung wird im Auftragsfall Vertragsbestandteil, d. h. der Auftragnehmer ist an seine diesbezüglichen Zusagen gebunden. Bewertet wird die durch den Bieter zugesicherte durchschnittliche Arbeitskapazität des vorgesehenen Projektteams für das ausgeschriebene Projekt während der Lph 5-9. Maßgeblich ist die vom Bieter zugesicherte durchschnittliche personelle Verfügbarkeit des benannten Projektteams für die Bearbeitung des Projekts einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Termine. Die Wertung erfolgt nach folgendem Schlüssel:

	Wertung
≥ 80 % der Arbeitskapazität für das Projekt verfügbar	5
≥ 70 % bis < 80 % der Arbeitskapazität für das Projekt verfügbar	4
≥ 60 % bis < 70 % der Arbeitskapazität für das Projekt verfügbar	3
≥ 50 % bis < 60 % der Arbeitskapazität für das Projekt verfügbar	2
< 50 % der Arbeitskapazität für das Projekt verfügbar	1
Keine Angaben	0

Zu 3 Gesamthonorar nach HOAI

Der Bieter hat über das Preisblatt die Möglichkeit von den Vorgaben bezüglich der Honorarvereinbarung des Auftraggebers abzuweichen.

Zur Ermittlung des Honorars ist vom ermittelten Kostenrahmen auszugehen, wie unter Punkt E bereits beschrieben, d.h.

- 2.627.122,63€ netto für KG 300
- 891.722,28€ netto für KG 400

Das wirtschaftlichste Angebot mit dem niedrigsten Gesamthonorar erhält die volle Punktzahl. Die weiteren Angebote werden prozentual im Verhältnis zum niedrigsten Angebot bewertet. Die Wertung erfolgt nach folgendem Schlüssel:

	Wertung
Niedrigstes wertbares Gesamthonoar	5
Bis 5% über dem niedrigsten Angebot	4
Mehr als 5% bis 10% über dem niedrigsten Angebot	3
Mehr als 10% bis 15% über dem niedrigsten Angebot	2
Mehr als 15% über dem niedrigsten Angebot	1
Keine Angaben / unvollständiges Angebot	0