

Vergabeunterlagen nach VgV-Standard

Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung

„Ankerplatz" auf Norderney

Abschnitt 1: Allgemeine Angaben

1.1 Art des Auftrags

Planungsleistungen gemäß §§ 34, 39, 51, 55 HOAI sowie Energieeffizienz-Experten-Leistungen

1.2 Vergabeverfahren

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

1.3 Elektronische Vergabe

Die Vergabe erfolgt elektronisch über die Vergabeplattform des Hochsauerlandkreises.

Abschnitt 2: Angaben zum Auftraggeber

2.1 Auftraggeber

Hochsauerlandkreis

Fachdienst 15

Steinstraße 27

59872 Meschede

Abschnitt 3: Gegenstand der Vergabe

3.1 Projektbezeichnung

Energetische und funktionelle Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung
„Ankerplatz" auf Norderney

3.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Hochsauerlandkreis beabsichtigt die umfassende Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung „Ankerplatz" auf Norderney. Ziel ist die Entwicklung eines ganzheitlichen Energie-, Nutzungs- und Förderkonzeptes als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Planungs-, Investitions- und Förderentscheidungen.

3.3 Art und Umfang der Leistungen

Es werden folgende Planungsleistungen vergeben:

Leistungsbild	HOAI-Paragraf
Objektplanung	§ 34 HOAI
Freianlagenplanung	§ 39 HOAI
Tragwerksplanung	§ 51 HOAI
Planung der technischen Gebäudeausrüstung (Anlagengruppen 1–8)	§ 55 HOAI
Bauphysik	Anlage 1, Ziffer 1.2 HOAI
Energieeffizienz-Experten-Leistungen (BEG)	entsprechend Förderrichtlinien

Abschnitt 4: Leistungsbeschreibung

4.1 Objektangaben

Position	Beschreibung
Objektbezeichnung	Ankerplatz Norderney
Adresse	Marienstraße 16, 26548 Norderney
Baujahr	1928 (Bauteil A), 1938 (Bauteil B), 1959 (Bauteil C)
Letzte Modernisierung	1969
Nutzungsart	Kinder- und Jugendeinrichtung / Soziale Zwecke
Bruttogrundfläche	2.256 m ²
Anzahl Geschosse	3 Vollgeschosse oberirdisch + Untergeschoss mit Schwimmbad
Bauweise	An drei Seiten freistehend, im Bereich der Ostseite direkter Anbau eines Apartmenthauses (seit 2020)

4.2 Gebäudezustand

Das Gebäude entspricht im Wesentlichen dem baulichen Standard der Errichtungs- bzw. Modernisierungszeit (1928/1969) und ist in massiver Bauweise ohne zeitgemäße

Wärmedämmung ausgeführt. Lediglich die West- und Südseite sind nachträglich mit 8 cm Dämmung aufgedämmt worden.

Bauliche Mängel:

- Dachkonstruktion ohne Dämmung und ohne funktionstüchtige Unterspannbahn
- Dacheindeckung aus Betonpfannen
- Fensteranlagen doppelt und teilweise einfach verglast ohne Wärmeschutz
- Keine Sicherheitsvorkehrungen an Fenstern (Sicherheitsverglasung, abschließbare Griffe)
- Holztüren teilweise mit Glasausschnitten; eine Tür steht unter Denkmalschutz
- Raumgestaltung funktional, teilweise ohne ganzheitliches Nutzungskonzept

Technische Mängel:

- Gasheizungsanlage aus 2004 (technisch und wirtschaftlich abgängig)
- Zwei BHKWs außer Betrieb (Rückbau erforderlich)
- Veraltete Wärmeverteilung (Heizkörper, Aufputzleitungen)
- Veraltete Elektroinstallation (nicht zeitgemäß hinsichtlich Sicherheit und Netzwerkanbindung)
- Trinkwasser- und Abwasserinstallationen teilweise aus den 1930er- und 1960er-Jahren
- Kein Energieausweis vorhanden
- Einstufung als „Worst-Performing Building“ (WPB) wahrscheinlich

Vorhandene nutzbare Anlagen:

- Schwimmbadtechnik (2025 saniert)
- Zwei Schmutzwasser-Hebeanlagen
- Brandmeldeanlage
- Blitzschutzanlage
- Personenaufzug (Baujahr 2014–2016)

4.3 Zu erbringende Leistungen

4.3.1 Grundleistungen nach HOAI

Es sind sämtliche Grundleistungen der dem Leistungsbild zugehörigen Anlagen der HOAI zu erbringen:

- Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI (Objektplanung)
- Anlage 11 zu § 39 Abs. 4 HOAI (Freianlagenplanung)
- Anlage 14 zu § 52 HOAI (Tragwerksplanung)
- Anlage 15 zu § 55 HOAI (Technische Gebäudeausrüstung)
- Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 HOAI (Bauphysik)

4.3.2 Besondere Leistungen

Folgende besondere Leistungen sind im Rahmen der Leistungsphase 1 zu erbringen:

- Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms

Die Vergütung besonderer Leistungen erfolgt auf Nachweis zu den im Honorarangebot benannten Stundensätzen.

4.3.3 Energieeffizienz-Experten-Leistungen (BEG)

Folgende Leistungen sind entsprechend den Bundesförderprogrammen zu erbringen:

- Beratung zu Förderprogrammen (BEG, KfW NWG, BEG NWG, BEG-Einzelmaßnahmen)
- Fachplanung
- Bestätigung zum Antrag / Technische Projektbeschreibung
- Lebenszyklusanalyse / Ökobilanz (bei Neubau)
- Energetische Baubegleitung
- Erfassung und Bestätigung der förderfähigen Kosten
- Bestätigung nach Durchführung / Technischer Projektnachweis
- Dokumentation der energetischen Fachplanung und Baubegleitung

4.4 Planungsziele

Die Planungen haben folgende Ziele zu verfolgen:

1. Energetische Optimierung

- Identifikation der energetischen Potenziale des Gebäudes
- Bewertung wirtschaftlich sinnvoller Sanierungsvarianten
- Entwicklung einer Strategie zur Nutzung regenerativer Energien

2. Funktionelle Optimierung

- Entwicklung eines bedarfsgerechten Raum- und Nutzungskonzeptes
- Erhöhung der betrieblichen Funktionalität
- Attraktivitätssteigerung für Jugendliche und Einrichtungspersonal
- Berücksichtigung von Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit

3. Nachhaltigkeit

- Langfristig nachhaltige, wirtschaftliche und zukunftsichere Aufstellung
- Berücksichtigung moderner Anforderungen an Funktionalität, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität

4. Standortbezogene Anforderungen

- Einhaltung der geltenden Satzungen der Stadt Norderney (Gestaltung, baufreie Zeiten)
- Berücksichtigung der Logistikbedingungen
- Anpassung an die klimatischen Besonderheiten des maritimen Klimas

5. Förderfähigkeit

- Systematische Erschließung möglicher Förderprogramme
- Gestaltung der Planungen unter Einbeziehung der Förderkriterien
- Erarbeitung einer übersichtlichen Förderstrategie

4.5 Besondere Anforderungen

4.5.1 Vorgaben der Stadt Norderney

Zwingend zu berücksichtigen sind die Vorgaben der Stadt Norderney hinsichtlich:

- Logistik
- Baulärmstopp (saisonale Beschränkungen)

Als Informationsquelle dient die Website der Stadt Norderney:

<https://www.stadt-norderney.de/bauen-umwelt/bauen-auf-norderney/>

4.5.2 Unterlagen

Die Umsetzung der Planungsleistungen hat unter Berücksichtigung der Pläne in der Anlage B.1 der Projektbeschreibung zu erfolgen.

Abschnitt 5: Stufenweise Leistungsbeauftragung

5.1 Leistungsphasen

Der Leistungsabruf erfolgt stufenweise nach Leistungsphasen:

5.2 Beauftragungsumfang

Stufe 1	Leistungsphase 1
Stufe 2	Leistungsphase 2
Stufe 3	Leistungsphase 3
Stufe 4	Leistungsphase 4
Stufe 5	Leistungsphase 5
Stufe 6	Leistungsphase 6
Stufe 7	Leistungsphase 7
Stufe 8	Leistungsphase 8
Stufe 9	Leistungsphase 9

Mit der Zuschlagserteilung werden zunächst lediglich die **Leistungsphasen 1 bis 3** beauftragt.

Die Beauftragung weiterer Stufen behält sich der Auftraggeber vor. Eine Verpflichtung zur Beauftragung weiterer Stufen besteht ausdrücklich nicht.

5.3 Ergebnis der Leistungsphasen 1–3

Im Ergebnis der Planungen aus den Leistungsphasen 1 bis 3 ist den politischen Gremien des Hochsauerlandkreises eine **Machbarkeitsstudie** vorzulegen, die Folgendes umfasst:

- Wirtschaftliche Bewertung der notwendigen Maßnahmen (vergleichende Darstellung)
- Vorschläge zur zeitlichen Realisierung der Maßnahmen

Über die konkrete Umsetzung wird auf Basis dieser Machbarkeitsstudie entschieden.

Abschnitt 6: Teilnahmebedingungen / Eignungskriterien

6.1 Mindestanforderungen an das Planungsteam

Das Generalplanungsteam muss folgende Qualifikationen nachweisen:

- Befähigung zur Erbringung der Leistungen nach §§ 34, 39, 51, 55 HOAI
- Nachweis der Energieeffizienz-Experten-Qualifikation (BEG)
- Referenzen im Bereich der Sanierung von sozialen Einrichtungen
- Erfahrung mit Förderprogrammen (BEG, KfW)

Abschnitt 7: Fristen und Termine

7.1 Zeitplan

Meilenstein	Zeitpunkt
Planungsbeginn	Nach Auftragserteilung
Entscheidung über die weitere Vorgehensweise voraussichtlich	Q2/2027
Baubeginn	geplant für 2028

Abschnitt 8: Sonstige Angaben

8.1 Vergabeunterlagen

Die vollständigen Vergabeunterlagen stehen elektronisch auf der Vergabeplattform des Hochsauerlandkreises zur Verfügung.

8.2 Rückfragen

Sind über die Vergabeplattform einzureichen.

8.3 Besichtigungstermin

Ein möglicher Besichtigungstermin kann mit dem Hochsauerlandkreis abgestimmt werden.