



**Ruhrfestspielstadt
RECKLINGHAUSEN**

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb für ISEK Hiller-
heide, Recklinghausen – Quartiersenergieversorgung

Anlage 01 – Allgemeine Vergabeunterlage

Stand: 30.09.2026



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	3
2	Rahmenbedingungen und Leistungsumfang	5
2.1	Politische, rechtliche und wirtschaftliche Zielsetzung	6
2.2	Zielsetzung des Energieversorgungskonzepts	6
2.3	Übergeordnete Bauablauftechnische Zusammenhänge	7
2.4	Bearbeitungsstand QEV	8
2.5	Elemente des Energieversorgungskonzepts	10
2.6	Termine	11
2.7	Kosten	12
3	Verfahrenshinweise	13
3.1	Vertraulichkeit	13
3.2	Datenschutz	13
3.3	Nebenangebote	13
3.4	Ortsbesichtigungen	13
4	Verfahrensablauf	13
4.1	Zeitlicher Ablauf	13
4.2	Teilnahmewettbewerb	14
4.3	Verhandlungsverfahren	16
4.3.1	Erstangebote	16
4.3.2	Verhandlungsgespräche Nr. 01	16
4.3.3	Überarbeitete Angebote	17
4.3.4	Weitere Verhandlungsgespräche	18
4.3.5	Finale Angebote	18
4.4	Gesamtauswertung	18
5	Hausanschlusskosten und Baukostenzuschüsse (BKZ)	20
6	Ergänzende rechtliche Hinweise	20
6.1	Rechtsgrundlage des Verfahrens	20
6.2	Nachprüfung / Vergabekammer	21
6.3	Rechtsgrundlage des Verfahrens	21
6.4	Vertragserfüllungsbürgschaft	21
6.5	Kosten für die Teilnahme am Verfahren	21
6.6	Formblätter	21
6.7	Aufhebungsgründe	21

1 Ausgangssituation

Das 1. Leitprojekt bildet mit der Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche des ehemaligen Trabrennbahnareals das Kernstück der Stadtteilentwicklung. Die angrenzenden Bereiche der Blitzkuhlenstraße (2. Leitprojekt) und des Gertrudisplatz (3. Leitprojekt) stehen in direktem Zusammenhang zu der zu entwickelnden Fläche und sollen im Zuge der Entwicklungsmaßnahme verkehrstechnisch optimiert und städtebaulich aufgewertet werden. Das 4. Leitprojekt „Stadtteilleben“ beinhaltet sozialflankierende Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, die von einem externen Stadtteilbüro umgesetzt werden. Die „Energetische Quartierssanierung“ (5. Leitprojekt) im Stadtumbaugebiet erfolgt durch ein beauftragtes Sanierungsmanagement, das im Rahmen des KfW-Programms 432 „Energetische Sanierung“ gefördert wird.

Die Umsetzung des Gesamtprojekts wird mit Bundes- und Landesmitteln aus dem Programm der Städtebauförderung gefördert.

Die Brachfläche der ehemaligen Trabrennbahn liegt an der Blitzkuhlenstraße im Stadtteil Recklinghausen Hillerheide und umfasst rund 34 ha (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Luftbild Entwicklungsgebiet "Leitprojekt 1"

Die Masterplanung zur Umsetzung des Konzepts „Wohnen am Wasser“ wurde durch die Büros De Zwarte Hond GmbH & Co. KG und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln erarbeitet. Der aktuelle Planstand kann der Abbildung 2 sowie der **Anlage 07.1 zum Betreibervertrag** entnommen werden.



Abbildung 2: Masterplanung DZH (Stand: Januar 2026)

Zurzeit wird von den genannten Planzahlen ausgegangen. Für die Planung des Teilnehmenden an diesem Vergabeverfahren ist dabei insbesondere zu beachten, dass keine verbindlichen Bebauungspläne vorliegen. Wie bekannt, ist selbst dann eine Veränderung, gerade der WE durch die jeweiligen Eigentümer im Rahmen der Freiheitsgrade des Bebauungsplans und auf Grund von Befreiungen möglich.

► Anzahl Wohneinheiten (WE) gesamt	1.129 WE
► Baufelder 2.1–4.2:	751 WE
► BGF (Baufelder 2.1–4.2):	126.733,0 m ²
► Baufelder 5.1–6.3:	378 WE
► BGF (Baufelder 5.1–6.3):	40.562,2 m ²
► BGF Wohnen	120.554,7 m ²
► BGF Nahversorger	2.937,0 m ²
► BGF Quartiersgarage	21.076,0 m ²
► BGF Schule	8.851,0 m ²
► BGF Kita	907,5 m ²

Durch das Büro DFIC – Dr. Fromme International Consulting erfolgte die Erarbeitung eines Grobkonzeptes zur Umsetzung eines Energieversorgungskonzeptes (EVK). Auf Grundlage des Grobkonzeptes wurde die FC-Gruppe mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (Wärmenetzsysteme 4.0)“ des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle“ (kurz: BAFA) sowie den Leistungsphasen 1 - 3 beauftragt.

Gegenstand dieses Vergabeverfahrens sind die erforderlichen Leistungen der

- Planung, Errichtung und Betrieb der Quartiersenergieversorgung

Eine differenzierte Leistungsbeschreibung ist der **Anlage 01 zum Betreibervertrag „Funktionale Leistungsbeschreibung“** zu entnehmen.

Als **Anlage 06** ist der Entwurf des Betreibervertrages beigelegt.

2 Rahmenbedingungen und Leistungsumfang

Die Einzelheiten zur Aufgabenstellung sind in dieser Allgemeinen Vergabeunterlage, im Pflichtenheft, der Funktionalen Leistungsbeschreibung sowie den weiteren beigelegten Unterlagen dargestellt. Es sind die beigelegten Anlagen und im Laufe des Verfahrens hochgeladene Unterlagen und sonst gegebene Auskünfte (etwa die Beantwortung schriftlicher Fragen) zu beachten. Der Bewerber bzw. Bieter hat alle Angaben jedoch selbst zu prüfen und trägt das Risiko insbesondere bei der Kalkulation für sein Angebot selbst. Eine Haftung für die Richtigkeit, der in den Unterlagen enthalten Annahmen und Informationen wird seitens der Konzessionsgeberin nicht übernommen.

Die Wärmeversorgung soll für das neu entstehende Baugebiet nach Möglichkeit vollständig aus lokalen regenerativen Quellen erfolgen. Dies kann an diesem Standort nur durch den Einsatz von Luft-, Wasser-, Erd- und Solarwärme erreicht werden, weil angenommen wird, dass die Verfügbarkeit von biomasse-basierten erneuerbaren Energieträgern, wie z. B. Biogas, Holzpellets, Holzhackschnitzel aus lokalen Quellen hier nicht dauerhaft im erforderlichen Umfang gewährleistet werden kann und deren Einsatz seitens der Konzessionsgeberin nicht gewünscht ist. Bei der Nutzung von Solarenergie ist zu berücksichtigen, dass Solarwärme und Solarstrom zumindest teilweise in Konkurrenz um die gleichen Flächen stehen und sich für beide Energiequellen im Süden des Areals entlang der Autobahn Einschränkungen ergeben, um eine Blendwirkung für den Straßenverkehr auszuschließen. Bezüglich der Nutzung von Grundwasser sind die geologischen Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung mangels eines geeigneten Grundwasserleiters nicht gegeben.

Hingegen bietet der künstliche See mit ca. 135.000 m³ Volumen und einer Tiefe von bis über 3 m grundsätzlich die Möglichkeit einer thermischen Nutzung, weil der Wasserkörper die im Sommer eingetragene Wärme bis in den nachfolgenden Winter hinein speichert. Eine zunächst erwogene direkte Nutzung des Seewassers in Wärmepumpen wird allerdings verworfen und soll gem. Bewertung der Konzessionsgeberin nicht weiterverfolgt werden, weil die zu erwartende Wasserqualität den Wartungsaufwand und das Ausfallrisiko deutlich erhöhen würden.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtgebiet von Recklinghausen, im Stadtteil Hillerheide, auf dem Gelände der ehemaligen Trabrennbahn Recklinghausen in einem Bereich zwischen der Blitzkuhlenstraße im Norden, der Straße Am Sattelplatz im Westen, der Bundesautobahn 2 im Süden sowie der Forstfläche Siemensstraße mit angrenzenden Gewerbegrundstücken im Osten. Nicht Teil des Geltungsbereichs ist die bestehende Kleingartenanlage im südöstlichen Teil des ehemaligen Trabrennbahnareals.

Eine entsprechende Karte, die der Übersicht über den Geltungsbereich der Anschluss- und Benutzungszwangssatzung entspricht, ist als **Anlage 08 zum Betreibervertrag** beigelegt.

2.1 Politische, rechtliche und wirtschaftliche Zielsetzung

Die Gewährleistung marktdäquater bzw. unterhalb des Marktdurchschnitts liegender Wärmegestehungskosten bzw. Wärmepreise für die zukünftigen Bewohner des Gebietes – insbesondere in Verbindung mit einer hohen Preisstabilität über einen langen Zeitraum – ist ebenfalls ein wichtiges Anliegen und Zielsetzung dieser Ausschreibung.

2.2 Zielsetzung des Energieversorgungskonzepts

Für die nachhaltige Quartiersentwicklung ist ein zukunftsweisendes Leitbild definiert worden. Hierbei sind die nachfolgenden Ziele und Vorgaben von besonderer Bedeutung:

- ▶ Keine Erschließung / Wärmeversorgung mit Fernwärme aus bestehenden Wärmenetzen
- ▶ Keine Erschließung / Wärmeversorgung mit Gas
- ▶ Auf erneuerbaren Energien basierende Energieversorgung
- ▶ 100% CO₂-/ klimaneutrale Wärmeversorgung
- ▶ Niedrigenergiestandards (max. KfW 55) für Gebäude
- ▶ Perspektivische Entwicklung zum „Energie+“ Quartier.

Diese Zielsetzungen sind in die bisherigen Konzeptionen eingeflossen und auch in der weiteren Planung und im Betrieb zu berücksichtigen.

2.3 Übergeordnete Bauablauftechnische Zusammenhänge

Die Umsetzung der QEV ist lediglich ein Bestandteil der Gesamtentwicklung des Gebietes.

Darüber hinaus sind folgende, wesentliche Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich:

Baureifmachung und Sanierung inkl. Errichtung Lärmschutzbauwerk

Der Rückbau der vorhandenen Bebauung sowie die Baugrunduntersuchungen auf dem Gelände sind bereits erfolgt. Die einzelnen Baufelder des Gebietes (außer zukünftige Seefläche) wurden bis zur vorhandenen Auffüllung abgetragen und für die Errichtung eines Lärmschutzbauwerkes am südlichen Rand des Gebietes zur lärmtechnischen Abschirmung ggü. der BAB2 verwendet.

Seeaushub und Flächenprofilierung

Der Seeaushub erfolgte ab Anfang 2024. Das ausgehobene Material wurde bodenmechanisch verbessert und anschließend in die Bereiche der vorgesehenen, angrenzenden Baufelder zur Flächenprofilierung eingebracht. Diese Maßnahmen wurden im Sommer 2025 weitgehend abgeschlossen, sodass die Seeherstellung sowie die nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen im Gebiet im Anschluss umgesetzt werden können.

Seeplanung

Der Grundwasserstand sinkt vom nördlichen in den südlichen Bereich des Gebietes ab. Die aktuelle Seeplanung sieht einen im Norden unabgedichteten und im Süden teilweise abgedichteten Seekörper (mineralische Abdichtung) vor, welcher in das vorhandene Grundwasser eingreift. Daher ist für die Genehmigung des Sees ein PFV gem. WHG¹ erforderlich. Der Planfeststellungsbeschluss hat Anfang Oktober 2023 Rechtskraft erlangt. Mit den baulichen Maßnahmen des Sees wurde im Sommer 2025 begonnen.

Kanal- und Entwässerungsplanung

Die Kanal- und Entwässerungsplanung steht im direkten Zusammenhang mit der Funktionsweise des Sees. So wird der Großteil des Niederschlagswassers der angrenzenden, befestigten Flächen des Gebietes über zwei Retentionsbodenfilter (Nord und Süd) in den See geleitet, um den Seewasserspiegel über das Jahr möglichst konstant zu halten. Das Schmutzwasser wird in einem separaten Leitungsnetz zur weiteren Behandlung außerhalb des Gebietes abgeführt.

Insbesondere hinsichtlich der Verlegung des Nahwärmenetzes sind intensive Abstimmungen mit der Kanal- und Entwässerungsplanung (vergleichbare Leitungswege und resultierende Engstellen) erforderlich.

¹ Wasserhaushaltsgesetz

Verkehrsanlagenplanung

Die Verkehrsanlagenplanung umfasst neben allen Straßen und verkehrlich genutzten Wegen im Gebiet (LP 1) auch die Sanierung und Umgestaltung der angrenzenden Blitzkuhlenstraße inkl. des Knotenpunktes Blitzkuhlenstraße/ Herner Straße mit angrenzenden Straßebereichen (LP 2). Die verkehrliche Erschließung des Gebietes und die Abhängigkeiten zwischen den Leitprojekten 1 und 2 ist für den Bauzustand und den Endausbau zwischen den Planungsbeteiligten noch dezidiert festzulegen. Die Umsetzung der verkehrlichen Erschließung ist dabei – insbesondere aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten – nur parallel mit der infrastrukturellen Erschließung bzw. direkt nachfolgend denkbar. Eine gemeinsame Leitungsverlegung aller Medien vor Erstellung der Verkehrsflächen im Endausbau ist umzusetzen. Wenngleich wird die verkehrliche Erschließung im Endausbau voraussichtlich den einzelnen Hochbaumaßnahmen und Bauabschnitten nachlaufen und – teilweise – Umsetzung in Bauabschnitten erforderlich machen.

Insbesondere hinsichtlich der Verlegung des Nahwärmenetzes sind intensive Abstimmungen mit den Verkehrsanlagen (Planung oberer Promenade und weitere Straßen und Wege) erforderlich.

Freianlagenplanung

Die Freianlagenplanung umfasst im Wesentlichen die Flächen im südlichen und östlichen Bereich sowie die untere Promenade, Spielflächen (ohne Blockinnenbereiche), den nördlichen und südlichen See Kopf, die Steganlage und weitere Grünflächen in den Verkehrsanlagen.

2.4 Bearbeitungsstand QEV

Auf dem Gelände der ehemaligen Trabrennbahn sollen gemäß Annahmen der Machbarkeitsstudie² vom 22.08.2023 ca. 360 Gebäude mit rund 900 Wohneinheiten und einer Brutto-Grundfläche (BGF) von 157.000 m² entstehen. Darüber hinaus ist eine Schule mit Sporthalle, eine Kita, ein Nahversorger sowie Flächen für Gewerbe vorgesehen.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wurde in der bisherigen Planung der WEV ein Gebäudestandard nach KfW 40 angesetzt. Der Wärmebedarf für Heizung und Trinkwarmwasserbereitung für die zu versorgende Gebäude wurde auf Basis des Gebäudestandards sowie der vorgesehen Grundflächen mit ca. 4.750 MWh/a ermittelt. In der weiteren Planung kann durch den Betreiber davon ausgegangen werden, dass als Vorgabe für die hochbauliche Entwicklung die Vorgabe der Umsetzung eines **Gebäudestandards nicht schlechter als KfW 55** in den städtebaulichen Verträgen / Kaufverträgen mit den Eigentümern der Immobilien vereinbart wird.

² Abweichende Werte zu Kap. 1, da Planungsstand Masterplanung aktueller ist

Ausgehend von den bisherigen Voruntersuchungen wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie neben einer Nahwärmeversorgung weitere, denkbare Versorgungsvarianten in Betracht gezogen, aber schlussendlich verworfen. Weitergehend wurden sodann im Rahmen der Machbarkeitsstudie die drei Versorgungsvarianten (Kaltes Nahwärmenetz, Niedertemperaturwärmenetz sowie dezentrale Wärmepumpen) herausgearbeitet und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sowie einer Nutzwertanalyse bewertet. Als Ergebnis dieser Betrachtungen hat sich das **Niedertemperaturwärmenetz** mit Vorlauftemperaturen von ca. 45 - 50 °C und Rücklauftemperaturen von max. 30 C als Vorzugsvariante herausgestellt.

Als Wärmequellen sind die Wärme des Untergrundes, das Wasser des Sees, die Umgebungsluft, sowie optional eine Solarthermieranlage geplant. Die gewonnene Wärme wird bedarfsabhängig direkt genutzt. Überschüsse werden mittels der Erdwärmesonden im Erdreich saisonal gespeichert und im Winterhalbjahr wieder entnommen. Die Wärmeerzeugung erfolgt monovalent über Großwärmepumpen in einer neu zu errichtenden Energiezentrale im Nordosten des Gebietes. Für die Wärmepumpen ist eine Gesamtleistung von ca. 4.000 kW vorgesehen.

Sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll kann Abwärme z. B. aus der Kühlung des Nahversorgers oder aus Abwärmequellen in der unmittelbaren Nachbarschaft mittels dezentraler Einspeisung zusätzlich in das Netz integriert werden.

Im Süden des Projektgebietes werden entlang der Autobahn A2 auf dem Lärmschutzbauwerk im Sinne einer Sektorenkopplung Photovoltaikmodule installiert, sofern eine Installation von Solarthermiemodulen zur Integration in das Nahwärmenetz technisch nicht sinnvoll ist. Der darüber erzeugte Strom soll anteilig für die elektrische Versorgung der Wärmeerzeugungsanlagen sowie bei Überschüssen für die Quartiersversorgung genutzt werden.

Ein thermischer Pufferspeicher in der Energiezentrale dient der Glättung des lastabhängigen Betriebes der Wärmepumpen. Bei Stromüberschüssen aus der PV-Anlage oder bei entsprechenden Strommarktsignalen kann der Pufferspeicher aber auch unabhängig vom aktuellen Wärmebedarf des Netzes komplett beladen werden.

Eine weitere Flexibilitätsoption ist die stromgeführte Regeneration der Erdwärmesonden. Dabei kann die Regeneration der Sonden vor allem in den Stunden erfolgen, in denen netzseitig ein Stromüberschuss vorhanden ist.

2.5 Elemente des Energieversorgungskonzepts

Das als Vorzugsvariante identifizierte Niedertemperaturwärmenetz (Vorlauf 45-50 Grad Celsius, Rücklauf max. 30 Grad) würde folgende Elemente enthalten:

Niedertemperaturnetz und Energiezentrale

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Niedertemperaturnetz, bei dem mehrere Wärmequellen in einer zentralen Energiezentrale zusammengeführt werden. Hier heben Wärmepumpen das Temperaturniveau auf ca. 45 °C an. Das Wärmeversorgungsnetz besteht aus gedämmten Kunststoffmantelrohrleitungen und versorgt das Baugebiet über zwei Hauptstränge an der Uferpromenade des künstlichen Sees.

Wärmeübergabe und Trinkwarmwasser

In den angeschlossenen Gebäuden kommen klassische Wärmeübergabestationen zum Einsatz. Heizungspufferspeicher reduzieren die Anschluss Spitzen bei hohem Trinkwarmwasserbedarf. Die Trinkwarmwassererwärmung erfolgt hygienisch über Frischwasserstationen bei ca. 45 °C, mit optionaler elektrischer Nacherwärmung.

Erdwärmesonden

300 Erdwärmesonden mit 120 m Bohrtiefe im östlichen Baugebietsteil speisen ein geschlossenes Kreislaufsystem. Das Wärmeträgermedium (Wasser-Glykol-Gemisch) wird in der Energiezentrale mit Wärmepumpen genutzt. Das modulare Sondenfeld lässt sich bei Bedarf erweitern und kann saisonal als Wärmespeicher dienen. Errichtung und Betrieb erfolgen gemäß VDI 4640 und umweltrechtlichen Vorgaben.

Seewassernutzung

Bis zu 50 Gewässerwärmetauscher im See mit Kapillarmatten entziehen dem Wasser Wärme. Module aus je zehn Wärmetauschern sind über Leitungen an die Energiezentrale angeschlossen. Die Seewassernutzung unterstützt die Wärmeversorgung und verhindert sommerliche Überhitzung des Sees. Auch hier gelten wasserrechtliche Bestimmungen.

Luftkollektoren

Luftkollektoren (Tischkühler) mit 150 kW Leistung je Kollektor gewinnen Wärme aus der Luft. Die Standorte sind abdachflächenabhängig und schalltechnisch bewertet. Der Betrieb kann geschwindigkeitsabhängig angepasst werden, um Schallbelastungen zu minimieren. Alternative Bauformen sind möglich.

Energiezentrale

Die Energiezentrale im nordöstlichen Baufeld integriert vier Wärmepumpen (gesamt ca. 4000 kW) und einen Pufferspeicher (1800 kW für eine Stunde). Sie steuert die Wärmequellen (Erdwärme, See, Luft) hydraulisch und sorgt für effiziente Versorgung und Regeneration der Quellen.

Solarthermie und Photovoltaik

Solarthermie steht als ergänzende Wärmequelle zur Verfügung, wird wegen geringem Beitrag im Winter jedoch nur optional weiterverfolgt. PV-Anlagen auf einem Lärmschutzbauwerk und auf Dächern sind geplant, um Eigenstrom zu erzeugen und mögliche Dienstleistungsoptionen zu bieten.

Wärmeversorgungsnetz (WVN)

Das Netzwerk mit Vorlauftemperaturen zwischen 45 und 50 °C und Rücklauftemperaturen unter 30 °C wird in zwei Strängen ausgeführt, mit differenzierten Rohrsystemen (gedämmte KMR im Hauptnetz, flexible PMR in Verteilleitungen). Kompensationsmaßnahmen erfolgen über Dehnungspolster.

Hausübergabestationen

Die Übergabestationen sind auf den Bedarf der Gebäude eingestellt, mit integrierter Wärmemessung, Heizkreisen und elektrischer Trinkwasser-Nacherwärmung. Puffer zur Spitzenlastreduktion sind vorgesehen.

Modularer Ausbau

Die Energieinfrastruktur wächst mit der Bauentwicklung. Zum Start sind wesentliche Anlagen wie Energiezentrale, erste Wärmepumpen, Speicher, Luftkollektoren und Erdwärmesonden installiert. Weitere Ausbaustufen folgen bedarfsgerecht, inklusive zusätzlicher Wärmepumpen, Quellenfelder und optional Solarthermie.

Weitere Details sind den Planunterlagen der **Anlage 07 zum Betreibervertrag** zu entnehmen.

Die Bieter haben im Betriebskonzept zum Angebot darzustellen, inwieweit sie die optionalen Elemente nutzen und wie die verbindlichen Vorgaben nach diesem Vertrag und insbesondere dem Pflichtenheft eingehalten werden.

2.6 Termine

Die verbindlichen terminlichen Abläufe des Vergabeverfahrens können der Vergabeplattform entnommen werden.

Die nachfolgenden terminlichen Angaben stellen den aktuellen Kenntnisstand für den weiteren Ablauf dar und können sich z. B. durch verfahrenstechnische Rahmenbedingungen verschieben. Sie sind daher nicht verbindlich. Verschiebungen auf Grund verfahrenstechnischer oder baupraktischer Umstände bleiben vorbehalten.

Eine konzeptionelle, stark komprimierte Darstellung der – für diese Leistungen relevanten – Abläufe im Gesamtprojekt wird folgend dargestellt:

▶ Herstellung See	II. Q. 2025 – IV. Q. 2028
▶ Infrastrukturelle Erschließung (West)	IV Q. 2028 – I. Q. 2030
▶ Fertigstellung Hochbau BF 2.1 ³	I. Q. 2030 – IV. Q. 2034
▶ Infrastrukturelle Erschließung (Ost)	I. Q. 2035 – IV. Q. 2035
▶ Hochbau BF 3.1 & BF 3.2	IV. Q. 2032 – IV. Q. 2035
▶ Hochbau BF 4.1 & BF 4.2	IV. Q. 2030 – IV. Q. 2032
▶ Hochbau BF 5.1 - BF 5.4	IV. Q. 2034 – IV. Q. 2037
▶ Hochbau BF 6.1 - BF 6.3	IV. Q. 2036 – III. Q. 2039

Die vorstehende Terminschiene verdeutlicht – aufgrund der Abhängigkeiten zu den weiteren Maßnahmen des Projektes – zu unterschiedlichen Realisierungszeitpunkten der einzelnen Elemente der QEV sowie deren Wärmeversorgung.

2.7 Kosten

Es ist Ziel der Konzessionsgeberin, marktgerechte und für Endkunden möglichst unterdurchschnittliche Wärmepreise unter Wahrung einer angemessenen wirtschaftlichen Tragfähigkeit für den Betreiber zu gewährleisten. Dies ist im Betriebskonzept anhand einer belastbaren Wirtschaftsplanung (Best-/Real-/Worst-Case) darzulegen. Die wirtschaftliche Nachvollziehbarkeit und Tragfähigkeit fließt in die Zuschlagsbewertung ein.

³ Voraussichtlich Erstes Baufeld im Projekt

3 Verfahrenshinweise

3.1 Vertraulichkeit

Die zur Verfügung gestellten Vergabeunterlagen enthalten vertrauliche Informationen. Die Bewerber und Bieter haben die Vertraulichkeit der Unterlagen zu wahren; sie dürfen ausschließlich zur Erstellung des Teilnahmeantrags bzw. des Angebots verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Konzessionsgeberin.

Diese Verpflichtungen gelten in sämtlichen Phasen des Verfahrens (Teilnahmewettbewerb, Verhandlungsverfahren, Angebotsphase).

3.2 Datenschutz

Der Bewerber bzw. Bieter erklärt sich mit der Einreichung seiner Unterlagen damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Vergabeverfahren verarbeitet und gespeichert werden dürfen. Die Konzessionsgeberin verarbeitet die Daten entsprechend den Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Näheres ergibt sich aus den Datenschutzhinweisen gemäß DSGVO-Information, die Bestandteil der Vergabeunterlagen sind.

3.3 Nebenangebote

Nebenangebote sind nicht zugelassen.

3.4 Ortsbesichtigungen

Termine für eine Ortsbesichtigung des Plangebietes können, sofern die Bieter dies für erforderlich erachten, mit der Konzessionsgeberin über die Vergabeplattform angefragt und abgestimmt werden. Die Ortsbesichtigungen werden durch die Konzessionsgeberin für die interessierten Bieter, welche die Eignung im Teilnahmewettbewerb nachgewiesen haben, organisiert und mit Terminvorschlägen kommuniziert. Ortsbesichtigungen im Teilnahmewettbewerb sind nicht vorgesehen.

4 Verfahrensablauf

4.1 Zeitlicher Ablauf

Übergeordnet ist der folgende Verfahrensablauf vorgesehen:

1. Teilnahmewettbewerb (TNW)
2. Verhandlungsverfahren (VV) inkl. Einreichung der Erstangebote und Verhandlungsgesprächen
3. Einreichung überarbeiteter Angebote *inkl. ggf. weiterer Verhandlungsgespräche*
4. *(ggf.) Finale Angebotslegung*

Die nachfolgenden genannten Termine geben lediglich den derzeitigen Planungsstand wieder, dienen zur Orientierung, sind nicht ver-

bindlich und können von der Konzessionsgeberin entsprechend dem Gang des Verfahrens geändert und an die jeweiligen Umstände angepasst werden. Etwaige Änderungen oder Präzisierungen werden allen Bewerbern bzw. Bietern parallel und rechtzeitig mit gesondertem Schreiben bzw. ergänzenden Verfahrensunterlagen bekannt gegeben.

Maßgeblich sind die auf der Vergabeplattform kommunizierten Termine.

Derzeit ist folgender Verfahrensablauf vorgesehen:

- ▶ Veröffentlichung „Auftragsbekanntmachung“
- ▶ Stellung & Beantwortung Bewerberfragen
- ▶ Einreichung der Teilnahmeanträge
- ▶ Versand Absagen TNW / AzA
- ▶ Stellung & Beantwortung Bieterfragen
- ▶ Einreichung Erstantgebote
- ▶ Durchführung Verhandlungsgespräche Nr. 01
- ▶ Versand Aufklärungsschreiben und überarbeitete AzA
- ▶ Einreichung überarbeitete Angebote
- ▶ *Ggf. weitere Verhandlungsgespräche Nr. 02*
- ▶ *Ggf. Versand Aufklärungsschreiben und finale AzA*
- ▶ *Ggf. Einreichung finale Angebote*
- ▶ Versand Informationsschreiben
- ▶ Zuschlagserteilung

Die konkreten Termine werden ausschließlich über die Vergabeplattform kommuniziert; Änderungen oder Präzisierungen werden allen Bewerbern bzw. Bietern rechtzeitig mitgeteilt.

4.2 Teilnahmewettbewerb

Die Bewerber haben ihren Teilnahmeantrag in deutscher Sprache unter Beachtung sämtlicher Anforderungen ausschließlich digital auf der Vergabeplattform einzureichen.

Postalisch eingereichte Teilnahmeanträge sind nicht zugelassen und führen zum Ausschluss des Bewerbers.

Aus Gründen der Transparenz und Gleichbehandlung der Bewerber können Bewerberfragen lediglich bis zur genannten Frist gestellt werden. Die Bewerber haben sich insbesondere unmittelbar nach Erhalt der Vergabeunterlagen für den Teilnahmewettbewerb über deren Vollständigkeit zu vergewissern. Die Bewerber sind verpflichtet, die Vollständigkeit und Lesbarkeit aller Unterlagen sofort zu überprüfen. Enthalten die übergebenen und zugänglich gemachten Unterlagen oder sonstigen Informationen Unklarheiten oder verstoßen diese gegen geltendes Recht, so weist der Bewerber die Konzessionsgeberin unverzüglich in Textform darauf hin. Anderenfalls kann er sich auf die

Anlage 01 – Allgemeine Vergabeunterlage

Unklarheiten oder die Rechtsverstöße möglicherweise nicht berufen. Die Beantwortung wird allen Bewerbern zeitnah, jedoch bis spätestens bis zur benannten Frist über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt.

Die Prüfung der Eignung der Bewerber erfolgt ausschließlich anhand der in der Auftragsbekanntmachung und dem Teilnahmeantrag benannten Mindestanforderungen und geforderten Teilnahmeunterlagen (vgl. **Anlage 02 & 03**). Die Auftraggebende behält sich vor, fehlende oder unklare Nachweise oder Eintragungen nachzufordern bzw. aufzuklären.

Alle Bewerber, die die Mindestanforderungen erfüllen und bei denen kein Ausschlussgrund vorliegt, werden unabhängig von ihrer relativen Eignung zur Abgabe eines ersten indikativen Angebots im Verhandlungsverfahren zugelassen. Eine weitergehende Auswahlbeschränkung in der TNW-Phase findet nicht statt.

4.3 Verhandlungsverfahren

4.3.1 Erstangebote

Die Bewerber, welche ihre Eignung nachgewiesen haben, werden zur Abgabe eines Erstangebotes aufgefordert.

Eine konkrete Terminvorgabe zur Einreichung der Erstangebote erfolgt mittels einer separaten Angebotsaufforderung.

Die blau eingefärbten Felder des Angebotsblattes (vgl. **Anlage 04.1**) sind durch den Bieter bzw. durch die Bietergemeinschaft vollständig auszufüllen. Die Erläuterungen zum Ausfüllen des Angebotsblattes können der **Anlage 04.2** entnommen werden.

Mit dem Erstangebot ist zwingend das Konzept einzureichen (ausschließlich digital über die Vergabeplattform), welches sich an den Zuschlagskriterien der **Anlagen 05** orientieren soll. Dieses Konzept ist in gleicher Form in den Verhandlungsgesprächen zu präsentieren, sofern diese stattfinden. Von der Erstellung verschiedener Fassungen (Berichtsform / Präsentationsform) ist abzusehen.

4.3.2 Verhandlungsgespräche Nr. 01

Sämtliche Bieter, die nach Einreichung eines wertungsfähigen Erstangebots zu Verhandlungsgesprächen eingeladen werden, erhalten die Gelegenheit, ihre Herangehensweise an das Projekt sowie ihr Angebot vor den Vertreter/innen der Konzessionsgeberin zu präsentieren und den Angebotsinhalt zu erörtern. Sofern erforderlich, wird im Rahmen des Verhandlungsgesprächs über die vorgelegten Erstangebote und den zugrundeliegenden Leistungsumfang verhandelt. Sofern sich kalkulations- oder leistungsumfangsrelevante Abstimmungen aus den Verhandlungsgesprächen ergeben, werden diese protokolliert und dem Bieter im Nachgang zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der finalen Angebotslegung übermittelt.

Bieter, die nicht zu den weiteren Verhandlungsgesprächen eingeladen werden, erhalten hierüber eine schriftliche Mitteilung unter Angabe der Gründe.

Die Bewertung der Erst-, aller überarbeiteten und der finalen Angebote erfolgt anhand der beigefügten Bewertungsmatrix (vgl. **Anlage 05**) durch das Auswahlgremium, welches sich aus Vertreter/innen der Konzessionsgeberin zusammensetzt. Die einzelnen Kriterien der Bewertungsmatrix werden durch das Bewertungsgremium mit einer Punktzahl von 0 bis 5 Punkten bewertet. Die einzelnen Kriterien sind entsprechend ihrer Relevanz für das Projekt zur Bewertung der Bieter hinsichtlich ihrer fachlichen Leistungsfähigkeit gewichtet. Aus der Multiplikation der Bepunktung mit der Wichtung je Kriterium ergeben sich die Gewichtungspunkte je Kriterium. Aus der Summe der Gewichtungspunkte je Kriterium ergeben sich die Gewichtungspunkte des Verhandlungsverfahrens (max. 500 Punkte). Die Bewertungsmaßstäbe je Kriterium sind der **Anlage 05** zu entnehmen.

4.3.3 Überarbeitete Angebote

Die Konzessionsgeberin behält sich das Recht vor, den Auftrag auf der Grundlage der überarbeiteten Angebote zu vergeben, ohne weitere Verhandlungen durchzuführen.

Sofern Änderungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen werden bzw. sich wesentliche kalkulationsrelevante Änderungen am Leistungsumfang oder der Leistungserbringung aus einzelnen Verhandlungsgesprächen ergeben, werden die neu bzw. ergänzend zu berücksichtigenden Bedingungen an **alle Bieter im Verfahren parallel** übermittelt.

Auf Grundlage der jeweils neuesten, gegebenenfalls angepassten Vergabeunterlagen werden die Bieter zur Abgabe eines überarbeiteten Angebotes bzw., wenn dies notwendig wird, weiterer Angebote jeweils innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert. Die konkrete Frist wird mit den Bietern in den Verhandlungsgesprächen vorabgestimmt. Maßgeblich sind die über die Vergabeplattform kommunizierten Fristen.

Nach Abschluss der Verhandlungsgespräche erfolgt eine erneute vorläufige Bewertung der überarbeiteten Angebote anhand der Zuschlagskriterien gemäß **Anlage 05**. Auf dieser Grundlage behält sich die Konzessionsgeberin vor, das Teilnehmerfeld für die finale Angebotsrunde zu beschränken. An der finalen Angebotsrunde werden beteiligt:

- ▶ alle Bieter, deren Gesamtpunktzahl **mindestens 50 % der erreichten Gesamtpunktzahl** des Erstplatzierten Bieters mit der höchsten Punktzahl im Bieterfeld, erreicht;
- ▶ soweit vorhanden, **mindestens jedoch die drei bestplatzierten Bieter**

Bieter, die nicht zur finalen Angebotsrunde zugelassen werden, erhalten hierüber eine schriftliche Mitteilung unter Angabe der Gründe.

4.3.4 Weitere Verhandlungsgespräche

Werden nach dem ersten Verhandlungsgespräch weitere Verhandlungsgespräche durchgeführt, erhalten die aufgeforderten Bieter, die ein wertungsfähiges überarbeitetes Angebot abgegeben haben, erneut die Gelegenheit, ihre Herangehensweise an das Projekt sowie ihr Angebot vor den Vertreter/innen der Konzessionsgeberin zu präsentieren und den Angebotsinhalt zu erörtern. Sofern sich kalkulations- oder leistungsumfangsrelevante Abstimmungen aus den Verhandlungsgesprächen ergeben, werden diese protokolliert und dem Bieter im Nachgang übermittelt.

4.3.5 Finale Angebote

Sofern keine Beauftragung auf Grundlage der überarbeiteten Angebote erfolgt und Verhandlungsgespräche stattgefunden haben, werden alle bzw. die nach 4.2.2 für das Teilnehmerfeld beschränkten Bieter im Verfahren zur Abgabe finaler, verbindlicher Angebote aufgefordert.

Sofern Änderungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen werden bzw. sich wesentliche kalkulationsrelevante Änderungen am Leistungsumfang oder der Leistungserbringung aus einzelnen Verhandlungsgesprächen ergeben, werden die neu bzw. ergänzend zu berücksichtigenden Bedingungen an alle Bieter im Verfahren parallel übermittelt.

Auf dieser Grundlage werden die Bieter sodann zur Abgabe eines finalen Angebotes innerhalb einer angemessenen Frist von >10 Kalendertagen aufgefordert. Die konkrete Frist zur Einreichung der finalen Angebote wird durch die Konzessionsgeberin festgelegt und den Bietern über die Vergabepattform mitgeteilt. Maßgeblich sind ausschließlich die dort kommunizierten Fristen.

Eine weitere Verhandlungsrunde ist derzeit nicht vorgesehen; die Konzessionsgeberin behält sich jedoch vor, bei Bedarf zusätzliche Verhandlungsrunden mit allen im Verfahren verbliebenen Bietern durchzuführen.

4.4 Gesamtauswertung

Die Bewertung der (Erst-)Angebote, überarbeiteten und ggf. der finalen Angebote erfolgt anhand der beigefügten Bewertungsmatrix (vgl. **Anlage 05**) durch das Auswahlgremium, welches sich aus Vertreter/innen Konzessionsgeberin zusammensetzt. Die einzelnen Kriterien der Bewertungsmatrix werden durch das Bewertungsgremium mit einer Punktzahl von 0 bis 5 Punkten bewertet. Die einzelnen Kriterien sind entsprechend ihrer Relevanz für das Projekt zur Bewertung der Bieter hinsichtlich ihrer fachlichen Leistungsfähigkeit gewichtet. Aus der Multiplikation der Bepunktung mit der Wichtung je Kriterium ergeben sich die Gewichtungspunkte je Kriterium. Aus der Summe der Gewichtungspunkte je Kriterium ergeben sich die Gewichtungspunkte des Verhandlungsverfahrens (max. 500 Punkte).

Die Bewertung der Bieter im Verfahren erfolgt unter Zuhilfenahme der Bewertung der eingereichten Konzepte und Angebote gem. der nachfolgend aufgeführten Formel:

1. Die Leistungsbewertung des Bieters fließt zu 40 % (= max. 200 Punkte) in die Gesamtwertung ein.
2. Preisbewertung der „Wärmekosten“ (60 %, max. 300 Punkte):

Die eingereichten „Wärmekosten“ stellen die maßgebliche Einheit zur Preisbewertung dar und werden wie folgt – als arithmetischer Mittelwert über die vier im Angebotsblatt aufgeführten Varianten – aus der Addition der „Anschlusskosten (einmalig)“, der „Grundkosten / a für das Betriebsjahr 15“ und der „Arbeitskosten / a für das Betriebsjahr 15“ – jeweils für private und gewerbliche Endkunden in € – ermittelt. Eine detaillierte Darstellung der Berechnung der wertungsrelevanten „Wärmekosten“ kann dem Übersichtsblatt zum Angebotsblatt in der **Anlage 04** entnommen werden.

Die Berechnung erfolgt nachfolgender Formel:

$$(Niedrigste\ angebotene\ „Wärmekosten“ / „Wärmekosten“\ des\ Bieters) \times 5\ Punkte$$

Der so ermittelte Wert wird mit dem Gewichtungsfaktor 60 multipliziert.

Beispiel:

Leistungsbewertung (gem. Bewertungsmatrix):

- ➔ Bieter A = 140,00 Punkte
- ➔ Bieter B = 170,00 Punkte

Gesamtwärmepreisbewertung:

- ➔ Bieter A: Wärmekosten = 12,5 € → $(8,0 / 12,5) \times 5 = 3,20$ → $3,20 \times 60 = 192$ Punkte
- ➔ Bieter B: Wärmekosten = 8,0 € → $(8,0 / 8,0) \times 5 = 5,00$ → $5,00 \times 60 = 300$ Punkte

Gesamtbewertung:

- ➔ Bieter A = $140,00 + 192,00 = 332,00$ Punkte
- ➔ Bieter B = $170,00 + 300,00 = 470,00$ Punkte

Die Bewertung der Wärmekosten wird in der Bewertungsmatrix zu den Verhandlungen dargestellt und mit einer Wichtung nach Relevanz für das Projekt versehen (vgl. **Anlage 05**).

In die Bewertung fließen alle Angebotsbestandteile (unabhängig davon, ob optional oder nicht) ein.

Der Zuschlag wird an den Bieter mit der höchsten Wertungskennzahl als Gesamtbewertung des Gremiums und der Wärmekosten entsprechend der zuvor beschriebenen Systematik erteilt.

Sämtliche Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, erhalten mindestens 10 Kalendertage vor der geplanten Auftragserteilung eine Information gemäß § 134 GWB über den Grund der Nichtberücksichtigung ihrer Angebote.

5 Hausanschlusskosten und Baukostenzuschüsse (BKZ)

Die Konzessionsgeberin hat entschieden, dass von den Eigentümern und Anschlussnehmern keine Baukostenzuschüsse (BKZ) für das Wärmeverteilnetz erhoben werden. Die entsprechenden Kosten sind vom Betreiber in die laufenden Wärmepreise einzukalkulieren.

Die Errichtung der Hausanschlüsse (Hausanschlussleitung, Übergabestation, Wärmemengenzähler) obliegt der Betreiberin. Für deren Herstellung ist ein einmaliges, kostenorientiertes Anschlussentgelt gemäß § 10 AVBFernwärmeV gegenüber dem jeweiligen Anschlussnehmer zulässig. Hausanschluss- und Übergabestationskosten dürfen nicht zusätzlich in die laufenden Wärmepreise eingerechnet werden. Die Betreiberin ist verpflichtet, für die Hausanschlüsse verfügbare Fördermittel (insbesondere BEW, progres.nrw) zu beantragen und kostensenkend weiterzugeben.

Die Bieter haben im Angebotsblatt (**Anlage 04**) die Höhe des Anschlussentgelts je Wohneinheit – vor und nach Abzug von Fördermitteln – anzugeben sowie darzulegen, wie sich das gewählte Modell auf die angebotenen Endkundenwärmepreise auswirkt.

Der künftige Betreiber wird verpflichtet sein, in sämtlichen Tarifen, Preisblättern, Anschlussverträgen, Wärmeversorgungsverträgen und sonstigen Vereinbarungen mit Endkunden und Anschlussnehmern die in **Anlage 04** abgefragten Preiskategorien gesondert und inhaltlich unverändert abzubilden. Bezeichnungen, Einheiten, Leistungsschwellen und Berechnungsgrundlagen müssen denjenigen der Vergabeunterlagen und des Betreibervertrages entsprechen.

Der Betreiber darf die Preiskategorien weder zusammenfassen noch durch andere Bezeichnungen, Nebenentgelte, Zuschläge, Umlagen, Pauschalen oder sonstige wirtschaftlich gleichwirkende Regelungen umgehen. Er hat der Konzessionsgeberin die verwendeten Vertragsmuster, Preisblätter und Tarife vor ihrer erstmaligen Verwendung sowie bei jeder Änderung vorzulegen, damit die Einhaltung der Höchstpreise überprüft werden kann.

Die vollständigen Regelungen zu Anschlussentgelten, Preisgestaltung und Billigkeitskontrolle sind im Betreibervertrag (vgl. **Anlage 06**, § 5) abschließend geregelt

6 Ergänzende rechtliche Hinweise

6.1 Rechtsgrundlage des Verfahrens

Das Vergabeverfahren wird als Konzessionsvergabeverfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb nach den §§ 97 ff., 149 ff. GWB und der KonzVgV durchgeführt. Die EU-

Bekanntmachung ist verbindliche Grundlage; diese Allgemeine Vergabeunterlage und ihre Anlagen konkretisieren die Anforderungen.

6.2 Nachprüfung / Vergabekammer

Ein Unternehmen, das ein Interesse an der Konzession hat und eine Verletzung von Vergabevorschriften geltend macht, kann einen Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer Westfalen stellen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen ergeben sich aus §§ 160 ff. GWB (insbesondere Rügeobliegenheiten und Fristen).

Behörde, an die sich der Bewerber oder Bieter zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen die Vergabebestimmungen wenden kann:

(Vergabekammer § 156 GWB)
Vergabekammer Westfalen bei der Bezirksregierung Münster
Albrecht Thaer Str. 9
48147 Münster

6.3 Rechtsgrundlage des Verfahrens

Das Vergabeverfahren wird als Konzessionsvergabeverfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb nach den §§ 97 ff., 149 ff. GWB und der KonzVgV durchgeführt. Die Bekanntmachung ist verbindliche Grundlage; diese Allgemeine Vergabeunterlage und ihre Anlagen konkretisieren die Anforderungen.

6.4 Vertragserfüllungsbürgschaft

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, zur Absicherung der vertragsgemäßen Erfüllung seiner Leistungspflichten aus dem Betreibervertrag (**Anlage 06**) Sicherheitsleistungen in Form von Vertragserfüllungsbürgschaften zu stellen. Die Bürgschaftspflicht erstreckt sich sowohl auf die Bauphase als auch auf die Betriebsphase des Betreibervertrages.

6.5 Kosten für die Teilnahme am Verfahren

Für die Teilnahme an dem Verfahren, insbesondere für die Ausarbeitung der Teilnahmeanträge und Angebote, erfolgt keine Vergütung, Kostenerstattung oder Entschädigung.

6.6 Formblätter

Für die Erstellung von Teilnahmeanträgen und Angeboten sind die von der Konzessionsgeberin vorgegebenen Formblätter zwingend zu verwenden. Änderungen an den Formblättern sind unzulässig und können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen.

6.7 Aufhebungsgründe

Die Konzessionsgeberin behält sich vor, das Vergabeverfahren aufzuheben, wenn das Vergabeverfahren kein wirtschaftliches Ergebnis erzielt hat.