

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Neugestaltung der Entwässerung sowie des Parkplatzes und

der Außenanlage des Rathauses in Marl

Leistungsbeschreibung

Marl, im April 2026

Projektdaten:

Projektbezeichnung:	Neugestaltung des Rathaus Parkplatz
PLZ:	45768
Ort:	Marl
Straße:	Adolf-Grimme-Straße

Auftraggeberdaten:

Auftraggeber:	Stadt Marl
Straße:	Carl-Duisberg-Straße 165
PLZ:	45772
Ort:	Marl

Vergabedaten:

Art der Ausschreibung:	Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
Ort der Angebotsabgabe:	Carl-Duisberg-Str. 165, 45772 Marl
Datum der Angebotseröffnung:	s. Anfrage zur Angebotsabgabe
Uhrzeit der Angebotseröffnung:	s. Anfrage zur Angebotsabgabe
Zuschlagsfrist:	s. Anfrage zur Angebotsabgabe

Ausführungstermine:

Ausführungsbeginn: (Soll)	Nach Auftragserteilung
Ausführungsende: (Soll)	Schnellstmöglich

1. Vorbemerkungen

Im Rahmen der Finalisierung der Arbeiten am Rathaus Marl wird das Verfahren zur Neugestaltung des äußeren Areals der Verwaltungsgebäude eingeleitet. Ziel ist die Neugestaltung der Ableitung von Regenwasser sowie eine ästhetisch ansprechende, funktionale Gestaltung. Außerdem sollen die Parkplatzflächen und die angrenzenden Grünflächen neu geordnet und optimal genutzt werden.

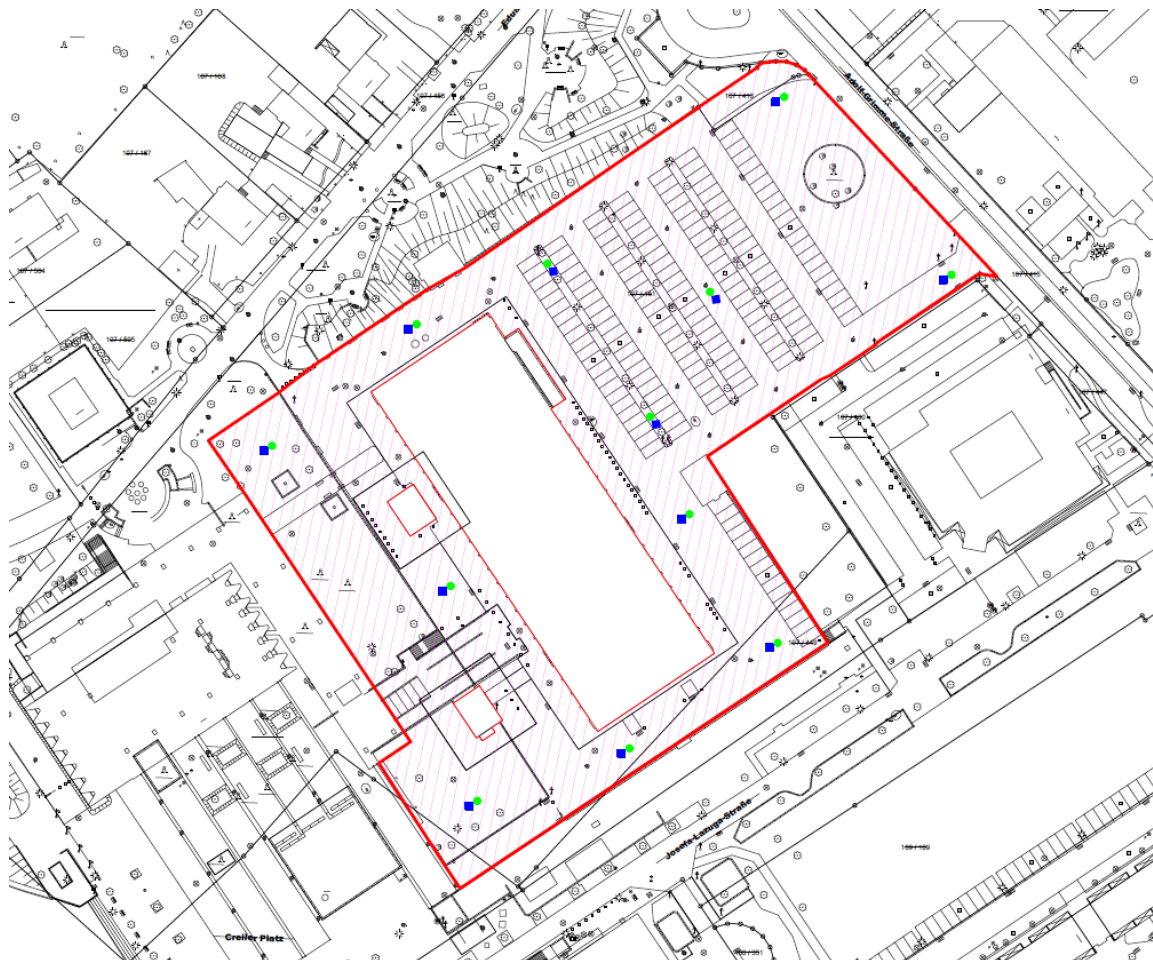
Die Maßnahme schließt folgende Architektenaufträge ein:

1. Bestandserfassung
2. Stützmauern (Betontechnische Untersuchung notwendig)
3. Sanierung Entwässerung (RW)
4. Neugestaltung des Parkplatzes und der Außenanlage Rathaus
5. Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde / LWL – Denkmalpflege

Inhalt dieser Ausschreibung ist die Beauftragung über die Planung gem. HOAI 2021, § 38-40 Leistungsphase 1-3, für die Neugestaltung des Parkplatzes und Außenanlage Rathaus. Die Stadt Marl behält sich vor, die angefragten Leistungsphasen zu den vereinbarten Bedingungen abzurufen und die Leistungsphasen 4-8 nachträglich zu beauftragen.

[illegible]

Grünflächenausschnitt



1. Gestaltungskonzept

Im Zuge der Modernisierung des Rathauses in Marl sollen auch die Außenbereiche der Verwaltungsgebäude (Turm 1, Turm 2, Sitzungstrakt und Zentralgebäude) neugestaltet werden. Der Außenbereich sollte sowohl funktional als auch ästhetisch gestaltet werden.

Der derzeitige Parkplatz entspricht hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze nicht mehr dem Bedarf der Bevölkerung. Aus diesem Grund beabsichtigen wir, den Parkplatz in Richtung Adolf-Grimme-Straße zu erweitern, um den bestehenden Mangel an Parkmöglichkeiten auszugleichen. Vorgesehen ist, versiegelte Flächen zurückzubauen und durch langlebige bzw. belastbare Oberflächenmaterialien die ökologische Bilanz zu verbessern.

Grünflächen müssen so gestaltet werden, dass berücksichtigt wird, dass sie im Bereich unter Denkmalschutz stehen.

Die Gesamtgrundstücksfläche einschließlich der Gebäude beträgt ca. 17.900 m²:

ca. 3.650 m² Gebäude

ca. 3.800 m² unbefestigte Fläche

ca. 10.450 m² befestigte Fläche, davon ca. 4.850 m² Parkplatz

Sie gliedert sich im Wesentlichen in die folgenden Oberflächenbeläge und Materialien:

- Gebäude
- Landschaftsrasen
- Pflaster/ Platten/ Ort beton
- Unbefestigte Fläche

Es liegen detaillierte Planunterlagen und eine Studie über den Parkplatz vor.

2. Entwässerungssituation

Der Stadt Marl hat eine Befahrung der Parkplatzkanalisation durchgeführt und es wird darauf hingewiesen, dass die Parkfläche in den 60er Jahren projektiert wurde und daher nicht mehr den aktuellen Normen entspricht.

Aus diesem Grund ist eine grundlegende Überarbeitung bzw. Neuprojektierung des Systems zur Sammlung von Regenwasser erforderlich. Es ist vorgesehen, dass das Regenwasser in einem getrennten Entwässerungssystem gesammelt wird.

Die Planung und Ausschreibung der Entwässerung für die Neugestaltung des Parkplatzes ist Bestandteil dieser Ausschreibung. Mit dem für die Aufgabe beauftragten Ingenieurbüro ist ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten.

3. Planungs- und Umsetzungsprozess

Die in Absprache mit der Stadt in die Planung einzubindenden Inhalte sind festzulegen und in den Planungsprozess zu integrieren.

Ein Baugrundgutachten befindet sich in der Bearbeitung, mögliche notwendige Vermessungsarbeiten werden vom Auftraggeber übernommen.

4. Rolle im Quartier

Der Parkplatz und die angrenzenden Bereiche des Rathauses Marl erhalten eine neue, moderne und praxisnahe Ausstattung, die Elemente der 60er Jahre mit zeitgemäßen Merkmalen verbindet, um Mitarbeitenden und Besuchenden der Stadtverwaltung ein Gefühl von Sicherheit zu vermitteln. Gleichzeitig wird eine Integration des in der Umgestaltung verfolgten Stils mit dem Projekt Stadtmiete (Marschall 66 – Friedenspark – Creiler Platz) angestrebt. Das vorrangige Ziel der Vernetzung besteht darin, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger zu erhöhen und die Wartungskosten durch die Suche nach nachhaltigen Lösungen zu reduzieren.

Allgemeines:

Für die Zulassung / Auswahl des Ingenieurbüros ist nicht nur der Gesamtpreis, sondern es sind auch die weiteren Kriterien nach Punkt 5 ausschlaggebend!

Durch die Planungen ist ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand zu vermeiden. Sollten Baumfällungen unumgänglich sein, sind diese frühzeitig zu kommunizieren um eine Gefährdung des Zeitplans zu verhindern.

Für sämtliche anstehende Planungen sind die derzeit gültigen Richtlinien zu beachten und an-zuwenden.

Besondere Abstimmungen:

Die notwendigen Vermessungsarbeiten sind bereits durch die Stadt Marl durchgeführt worden, sodass kurzfristig mit den Planungen begonnen werden kann. Die Vermessungsergebnisse sind durch den Auftragnehmer zu überprüfen. Selbiges gilt für das Bodengutachten.

Als wichtige Zusammenfassung werden hier nochmals nachstehende Punkte genannt:

- Mit der Durchführung der Planungsleistungen ist umgehend nach Auftragserteilung zu beginnen.
- Ein Eingriff in den Baumbestand ist zu vermeiden. Wenn nicht anders möglich, ist dieser frühzeitig zu kommunizieren.
- Folgende besondere Leistungen sind zu berücksichtigen:
 - Erstellung von Leistungsbestandsplänen
 - Betoninstandsetzung der Betonmauer und der Beton-Pflanzkübel im Außenbereich

5. Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. (Sonderfachläute können hinzugezogen werden). Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen gegeben, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitekt“ oder gleichwertig zu führen.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person die Fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften zwischen natürlicher und juristischer Person sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Ausschlussgrund:

Mehrfachbewerbungen einzelner Büros führen zum Ausschluss vom Verfahren. Als Mehrfachbewerbungen gelten auch mehrere Bewerbungen von Einzelpersonen innerhalb verschiedener Bewerbergemeinschaften oder Büroniederlassungen.

6. Auswahlkriterien für die Teilnahme

Die Auswahl der Teilnehmer ist auf Grundlage folgender fristgerecht eingegangener Unterlagen vorgesehen:

Formale Voraussetzungen:

Teilnahmeerklärung A4-Blatt (Anlage 1)

- mit Namen, Anschrift, Telefon, Fax, E-Mail, Internetadresse des Büros bzw. der Büros der Bewerbergemeinschaft
- Bei Bewerbergemeinschaften ist das federführende Büro, über das die Kommunikation im Wettbewerbsverfahren geführt wird, zu benennen.
- Die Teilnahmebedingung ist mit jeweils einer rechtsverbindenden Unterschrift zu versehen, mit der die Rechtmäßigkeit der eingereichten Unterlagen erklärt und bei Auswahl eine Teilnahme des Büros bzw. der Bewerbergemeinschaft am Wettbewerb bestätigt wird.

Kammereintragung

- Nachweis des Eintrages in die Liste der entsprechenden Ingenieur-/Architektenkammern (Kopie)

Inhaltliche Voraussetzungen:

Die nachstehenden Auswahlkriterien gelten nicht für junge Büros. Für die Bewerbung von „jungen Büros“ gilt:

Die Bedingung zum Nachweis von Referenzen entfällt. Junge Büros müssen nach dem Stichtag 01.01.2021 gegründet worden sein. Nachweis ist das Eintragsdatum in der Kammerurkunde.

Auswahlkriterien des Teilnahmewettbewerbs:

Es werden zwei Referenzen mit Kriterien gefordert, die als Mindestanforderung erfüllt werden müssen. Die Mindestanforderung betrifft den Nachweis der Bearbeitung mindestens eines vergleichbaren Projektes und mindestens die Bearbeitung eines Projektes mit der Lph 5-8.

Bewerben sich mehr als 10 Büros die die Teilnahmekriterien erfüllen entscheidet das Los. Sofern sich mehr als zwei junge Büros bewerben, entscheidet das Los über die Teilnahme der zwei jungen Büros.

7. Honorarberechnung

Es ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI in der gültigen Fassung 2021 anzuwenden. Der Honorarberechnung ist die Honorarzone IV und der Basissatz des § 39 HOAI mit den anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen, wenn keine Angabe eines Marktpreises erfolgt.

Leistungsverzeichnis: Leistungsbild Freianlagen

Pos.	Leistung	Ansatz	Gesamtpreis
Anrechenbare Kosten: 4.856.250 Mio. € netto			
Leistungsphasen nach § 40 HOAI, Honorarzone IV, Basishonorar			
1	1. Grundlagenermittlung	3 %	20.061,98 €
	2. Vorplanung	10 %	66.873,28 €
	3. Entwurfsplanung	16 %	106.997,25 €
	Zwischensumme LP 1-3		193.932,51 €
2	4. Genehmigungsplanung	4 %	26.749,31 €
	5. Ausführungsplanung	25 %	167.183,21 €
	6. Vorbereitung der Vergabe	7 %	46.811,30 €
	7. Mitwirkung bei der Vergabe	3 %	20.061,98 €
	8. Objektüberwachung	30 %	200.619,85 €
	9. Objektbetreuung	%	X
	Zwischensumme LP 4-8		461.425,65 €
3	Auf (+) – oder Abschlag (-) eindeutig zu kennzeichnen		
	Aufschlag (+)	_____ %	
	Abschlag (-)	_____ %	
	Zwischensumme Pos. 1-3 netto		_____ €
4	Umbauzuschlag (max. 20%)	_____ %	_____ €
5	Nebenkosten	_____ %	_____ €

Pos.	Leistung	Ansatz	Gesamtpreis
6	Besondere Leistungen		
	Erstellung von Leistungsbestandsplänen		_____ €
	Betoninstandsetzung der Betonmauer und der Beton Pflanzkübel im Außenbereich		_____ €
	Zwischensumme Pos. 6 netto		_____ €
	Gesamtsumme Pos. 1–6	-netto-	_____ €
	zzgl. MwSt 19 %		_____ €
	Gesamtsumme	brutto-	_____ €

Die gelben Felder sind vom Bieter auszufüllen.

* Innerhalb der LP 7 erbringt der AG folgende Leistungen:

- Einholen der Angebote
- Rechnerische Prüfung der Angebote
- Preisspiegel

** Mitwirkung im Rahmen der Kooperation und Mitwirkungspflicht eines öffentlichen Auftraggebers.

Anmerkung:

Mit der Abgabe des Angebotes erkennt der Bieter den in der Anlage beige-fügten Mustervertrag der Stadt Marl an. Dieser Vertrag wird Vertragsbe-standteil.

Erfahrung	
Mindestens 1 vergleichbares Projekt in den Leistungsphasen 1-8 im entsprechenden Leistungsbild in den letzten 3 Jahren	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Mehrere vergleichbare Projekte in den Leistungsphasen 1-8 im entsprechenden Leistungsbild in den letzten 3 Jahren	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Zusammenarbeit mit Fachplanern bei vergleichbaren Projekten	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Mitarbeit bei geförderten Projekten (bereits abgeschlossene Baumaßnahmen)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Organisation und Durchführung von Planungswerkstätten	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Berufserfahrung bis zu drei Jahren	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Berufserfahrung von bis zu fünf Jahren	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Berufserfahrung von mehr als 5 Jahren	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Qualifikation	
Drei oder mehr fachbezogene Fort- oder Weiterbildung in den letzten drei Jahren	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Universitätsabschluss im Fachbereich Landschaftsarchitektur oder ein vergleichbares Studium	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

(Es können maximal 10 Punkte erreicht werden. Jedes „ja“ ergibt einen Punkt)

Für die Projektarbeit sind folgende Mitarbeiter/innen vorgesehen:

(Die Nachweise der beruflichen Qualifikation sind beizufügen.)

Angebote denen die geforderten Nachweise nicht beigelegt werden, werden nicht gewertet.

8. Gewichtung der Zuschlagskriterien

Zuschlagskriterien		Gewichtungsfaktor	Punktezahl	Punkte max. je Kriterium
1	Preis	40	Es werden Punkte von 1 bis 10 vergeben. Das Angebot mit der niedrigsten Wertsumme erhält 10 Punkte. Ein virtuelles Angebot mit dem 2-fachen der niedrigsten Wertsumme erhält 0 Punkte. Angebot darüber erhalten ebenfalls 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. Formel: $10 - ((10 / X) * Y)$ X = Abstand zwischen dem Preiswertesten Angebot und dem 2-fachen der niedrigsten Wertstufe Y = jeweiliger Abstand zum Preiswertesten Angebot	10
2	Qualifikation u. Erfahrung des eingesetzten Personals	60	Bewertet werden die Qualifikation und Erfahrung des eingesetzten Personals auf Grundlage des vom Bieter ausgefüllten Fragebogens.	10

Die Wertung der Angebote erfolgt nach folgenden Kriterien:

- 40 % Honorarangebot
- 60 % Qualifikation und Erfahrung des eingesetzten Personals

Für die Wertung der Angebote wird die erreichte Gesamtpunktzahl gemäß Zuschlagskriterien berücksichtigt. Im Falle der Punktegleichheit wird der zu beauftragende Bewerber im Losverfahren ermittelt.

Mit der Abgabe des Angebotes erkennt der Bieter den in der Anlage beige-fügten Mustervertrag der Stadt Marl an. Dieser Vertrag wird Vertragsbestandteil

Anmerkung:

Es werden alle Leistungsphase 1 – 8 zusammen vergeben.

Für die Wertung der Angebote wird die Gesamtsumme sowie die Zuschlagskriterien nach den vorstehenden Tabellen (Seite 10 – 12) berücksichtigt.

Weitere Bewerbungsunterlagen

Von den Anbietern werden innerhalb der gesetzten Frist folgende Unterlagen erwartet:

- Honorarangebot (Tabelle auf Seite 10-11)
- Angabe über die Erfahrung und Qualifikation/Nachweise/Eignungen des eingesetzten Personals (Tabelle auf Seite 12)
- Benennung der für die Projektstätigkeit vorgesehenen Personen (Seite 13)

Vertragliche Anmerkung:

Mit der Abgabe des Angebotes erkennt der Bieter den in der Anlage beige-fügten Mustervertrag der Stadt Marl an. Dieser Vertrag wird Vertragsbestandteil.

Bei einer Bietergemeinschaft ist der Vertragspartner für den abzuschließenden Vertrag zu benennen.