

Das Vorhaben

Die Landeshauptstadt Erfurt beabsichtigt, den Neubau von zwei Zweifeldhallen in Stotternheim und Ilversgehofen im Rahmen einer Gesamtvergabe von Planungs- und Bauleistungen durch einen privaten Partner errichten zu lassen. Zur Umsetzung der Bedarfe sollen jeweils ein Neubau am bestehenden Schulstandort der Staatlichen Grund- und Regelschule Stotternheim sowie ein Neubau in der Hugo-John-Straße im Stadtteil Ilversgehofen geschaffen werden.

Die Leistungen des Auftragnehmers umfassen die Planung, die schlüsselfertige Errichtung der beiden Neubauten, die Herrichtung der Außenanlagen sowie die Wartung innerhalb der verlängerten Gewährleistungsfristen sowie die Einregelung von technischen Anlagen.

Vergabeverfahren

Bei der Ausschreibung der o.g. Leistungen verfährt die Landeshauptstadt Erfurt nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) vom 12.04.2016 in Übereinstimmung mit der VOB/A 2019 Abschnitt 2 (Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24/EU, VOB/A – EU) vom 31.01.2019 und führt gemäß VOB/A § 3a EU Abs. 2 Nr. 1b und 1c nach einem europaweiten öffentlichen Teilnahmewettbewerb mit ausgewählten Bewerbern ein Verhandlungsverfahren nach VOB/A § 3 EU Nr. 3 durch.

Das Verhandlungsverfahren verläuft in mehreren Phasen, wobei der Kreis der im Verfahren verbleibenden Bieter sukzessive eingeschränkt wird. Eine Verkleinerung des Bieterkreises erfolgt stets auf der Basis einer Bewertung anhand der vorab bekannt gemachten Zuschlagskriterien (siehe auch Abschnitt: „Auswahl- und Zuschlagskriterien“).

Städtebau / Einordnung des Baukörpers auf dem Grundstück

Sporthalle Stotternheim

Der Sporthallenneubau soll auf dem Schulgrundstück der Grund- und Regelschule in Stotternheim im nordwestlichen Grundstücksbereich positioniert werden.



Abbildung 1: Baufeld der Sporthalle (rot markierte Fläche) auf Schulgrundstück inkl. Grundstücksgrenzen und -zugängen

Hierbei soll der im Nordwesten vorhandene Grundstückszugang von der Geheimrat-Goethe-Straße, welcher zusätzlich als Feuerwehrezufahrt dient, nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Der Haupteingang der Sporthalle soll so positioniert werden, dass neben der Zugänglichkeit für Schüler auch die einfache und schnelle Zugänglichkeit für Externe/Vereinsmitglieder gewährleistet ist, welche ohne Zugang zum Schulgrundstück in die Sporthalle gelangen müssen.

Der Sporthallenneubau soll in die bestehenden Außenanlagenflächen des Schulstandortes eingebunden werden. Hierfür sind die Außenanlagen im in Abbildung 1 markierten Planungsbereich neu herzustellen und an die bestehenden Außenanlagenflächen anzuarbeiten.

Da durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten von Schule und Vereinen kein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht, werden im Zuge des Sporthallenneubaus lediglich zwei behindertengerechte PKW-Stellplätze neu errichtet. Darüber hinaus werden 90 Fahrradstellplätze neu geschaffen.

Landeshauptstadt Erfurt
Neubau von 2 Zweifeldhallen in Stotternheim und Ilversgehofen
Eckpunkte der Aufgabenstellung (Stand: 22.04.2025)

Sporthalle Ilversgehofen

Der Sporthallenneubau soll nordöstlich des an der Magdeburger Allee 216 liegenden Ausweichschulstandortes an der Hugo-John-Straße errichtet werden.



Abbildung 2: Baufeld der Sporthalle (rot markierte Fläche)

Die zu überplanende Fläche wird aktuell zu großen Teilen als PKW-Stellplatzanlage genutzt.

Die außerhalb der zu überplanenden Fläche gelegene Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt von der Hugo-John-Straße soll erhalten bleiben und als Zufahrt sowie als Stellplatzanlage für die Sporthalle dienen.

Der Haupteingang der Sporthalle soll so positioniert werden, dass neben der Zugänglichkeit für Schüler auch die einfache und schnelle Zugänglichkeit für Externe/Vereinsmitglieder gewährleistet ist.

Die nach Positionierung des Sporthallenneubaus auf dem Baufeld verbleibenden Außenanlagenflächen sind neu herzustellen, mit Außensportgeräten auszustatten und an die bestehenden Außenanlagenflächen der angrenzenden Bereiche anzuarbeiten.

Fassade

Die Neubauten sollen ein modernes und attraktives äußeres Erscheinungsbild erhalten. Sie sollen auf alle Schüler, Lehrer, Sportler und Besucher offen und einladend wirken. Die Außenwirkung der Gebäude sollte sich durch die verwendeten Gestaltungselemente klar strukturieren. Durch die Fassadengestaltung sollen die Haupteingänge klar ablesbar sein. Dies kann durch die Gestaltung eines entsprechenden Vorplatzes unterstützt werden.

Raumprogramm / Nutzungskonzept

Das Raumprogramm für die beiden Zweifeldsporthallen orientiert sich im Wesentlichen an der DIN 18032-1.

Die Hauptnutzung der Sporthallen erfolgt durch den Schulsport. Montags bis freitags in den Nachmittags- und Abendstunden sowie ganztägig am Wochenende können die Sporthallen darüber hinaus durch lokale Sportvereine genutzt werden.

Der Eingangsbereich beider Hallen soll neben einem barrierefreien WC inkl. Dusche jeweils eine Fläche für Zuschauer erhalten, von wo aus jeweils ca. 40 bis 50 Personen einen Einblick in die Hallen erlangen können.

Neben der Zweifachhalle in den Standard-Abmessungen gemäß DIN 18032-1 (22m x 45m) und den beiden zugehörigen Geräteräumen, sind im Hallenbereich ein weiterer Geräteraum für Vereine, ein Lagerraum für Veranstaltungsmöbel und Bodenschoner, ein Regieraum sowie ein Fitnessraum vorgesehen.

Die Sporthallen sollen u.a. für die Sportarten Volleyball, Handball, Fußball, Floorball und Badminton geeignet sein. Die Sporthalle in Stotternheim erhält eine lichte Raumhöhe von 7m, während in der Sporthalle in Ilversgehofen die Schaffung einer lichten Raumhöhe von 9m beabsichtigt ist, um dort neben Ballsport z.B. auch Cheerleading anbieten zu können. Darüber hinaus soll der Sportboden in der Sporthalle in Stotternheim für Rad- und Rollsport geeignet sein.

Der Umkleidebereich der Sporthallen gliedert sich in 2 Umkleide- und Sanitär-Kleineinheiten für Schüler-/innen und Sportler-/innen gemäß DIN 18032-1 je Hallenfeld (insgesamt 4 Stück je Sporthalle). Darüber hinaus ist je Hallenfeld eine Umkleide- und Sanitäreinheit für Lehrer-/innen vorgesehen.

Ergänzend werden in den beiden Sporthallen Hausmeister- und Putzmittelräume berücksichtigt.

Die vollständigen, verbindlichen Raumprogramme sind in Anlage 1 des Eckpunktepapiers tabellarisch dargestellt.

Barrierefreiheit

Die Sporthallengebäude werden inkl. aller neu zu schaffenden Wege in den Außenanlagen gemäß der Vorschriften der Landesbauordnung sowie der DIN 18040-1 vollständig barrierefrei ausgebildet.

Hierbei wird insbesondere eine vollständig gewährleistete rollstuhlgerechte Nutzbarkeit durch u.a. eine schwellenfreie Ausführung in allen Gebäudeteilen, die Ausbildung der erforderlichen Bewegungsflächen vor Türen und Durchgängen sowie durch eine rollstuhlgerechte Ausbildung aller Fußbodenbeläge gewährleistet.

Im Foyer/Eingangsbereich der Halle wird ein barrierefreies WC mit Dusche vorgesehen.

Sämtliche Duschbereiche in den Umkleidebereichen werden schwellenlos erreichbar für Rollstuhlfahrer ausgebildet. Jeweils ein Duschbereich der Jungen und Mädchen wird mit einem Duschplatz vorgesehen, welcher über die erforderlichen Bewegungsflächen für eine barrierefreie (rollstuhlgerechte) Nutzung verfügt.

Im Sinne einer einfachen Orientierung, die auch für Schüler-/innen und Besucher mit Sehbehinderung geeignet sein sollen, wird auf eine kontrastreiche Gestaltung in den Gebäuden geachtet.

Darüber hinaus liegt ein Schwerpunkt der Barrierefreiheit auf der Umsetzbarkeit des Zwei-Sinne-Prinzips gemäß DIN 18040-1. Das Zwei-Sinne-Prinzip ist u.a. für Hörgeschädigte auch auf die Wahrnehmbarkeit sämtlicher akustischer Alarm- und Warnsignale durch zusätzliche visuelle Signale ausgerichtet.

Ökologie, Nachhaltiges Bauen

Nachhaltiges Bauen strebt für alle Phasen des Lebenszyklus von Gebäuden sowie der Außenanlagen eine Minimierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs, eine Verringerung der Umweltbelastungen und eine Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit an. Gleichzeitig wird durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Sicherstellung und Steigerung gesundheits- und behaglichkeitsfördernder Aspekte die Nutzerfreundlichkeit des Gebäudes sowie der Außenanlagen und somit die erhöhte Leistungsfähigkeit in die Betrachtung mit einbezogen.

Gemäß dem Leitfaden des BMI „Nachhaltiges Bauen“ ist dies zu erreichen durch die Berücksichtigung von vorhandenen Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zwischen fünf folgenden, wesentlichen Qualitäten der Nachhaltigkeit:

- **Ökologische Qualität**
(Schutz der natürlichen Ressourcen; Schutz des Ökosystems)
- **Ökonomische Qualität**
(Minimierung der Lebenszykluskosten; Verbesserung der Wirtschaftlichkeit; Erhalt von Kapital/Wert)
- **Soziokulturelle und funktionale Qualität**
(Bewahrung von Gesundheit, Sicherheit und Behaglichkeit; Gewährleistung der Funktionalität; Sicherung der Gestaltungsqualität)

- Technische Qualität
- Prozessqualität
(Planung; Bauausführung; Vorbereitung der Betriebsführung)

Konkret:

- vollflächiges Gründach
- nachhaltiges Regenwassermanagement:
 - vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück
 - unterirdische Regenwasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers als Gießwasser
- Baumschutz

Energetischer Standard

Die zu errichtenden Gebäude sind – über den gesetzlichen energetischen Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehend - mindestens in der KfW-Effizienzgebäude-Stufe 40 auszuführen.

Das bedeutet, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) der zu errichtenden Gebäude maximal 40% des Jahres-Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes gemäß Gebäudeenergiegesetz (QP_{ref}) betragen darf. Zudem sind die in den „Technischen Mindestanforderungen“ zum KfW-Merkblatt "Klimafreundlicher Neubau - Nichtwohngebäude" vorgegebenen Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) für wärmeübertragende Außenbauteile einzuhalten.

Unter diesen Vorgaben bleibt die konkrete Ausgestaltung des energetischen Gesamtkonzeptes den Bietern überlassen, die diese in Ihren Angeboten umfassend darstellen müssen.

Einsatz erneuerbare Energien

Im Rahmen des vorgegebenen energetischen Gebäudestandards kommt es zu einem großflächigen Einsatz erneuerbarer Energien bei den beiden Sporthallengebäuden.

Gemäß dem Gebäudeenergiegesetz Heizungsanlagen müssen z.B. mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt werden. In aktuellen Neubauten kommen aus diesem Grund regelmäßig Wärmepumpen als Heizungsanlage zum Einsatz.

Darüber hinaus beinhalten die Ausschreibungsunterlagen die über die Vorgaben des gesetzlichen energetischen Gebäudestandards hinausgehenden Vorgaben der Landeshauptstadt Erfurt, dass auf beiden Sporthallengebäuden jeweils eine größtmögliche Photovoltaikanlage auf sämtlichen dafür zur Verfügung stehenden Dachflächen der Neubauten zu installieren ist.

Landeshauptstadt Erfurt
Neubau von 2 Zweifeldhallen in Stotternheim und Ilversgehofen
Eckpunkte der Aufgabenstellung (Stand: 22.04.2025)

Auch die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zur Schaffung von Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität werden bei der Errichtung der Neubauten berücksichtigt.

Vergabe von Wartungsleistungen

Als Sicherheit für die Landeshauptstadt Erfurt und als Anreiz für eine qualitätsvolle Bauausführung sollen die Gewährleistungsfristen gegenüber den Regelungen der VOB/B auf fünf Jahre für alle Bauleistungen einschließlich der technischen Anlagen und zehn Jahre für die Dichtigkeit der Gebäudehülle einschließlich Dach verlängert werden. Für diesen Zeitraum ist es notwendig, auch die Wartungsleistungen an den Auftragnehmer zu übertragen.

Durch die zusätzliche Vergabe von Einregelungsleistungen über einen Zeitraum von drei Jahren nach Nutzungsbeginn der beiden Sporthallen soll erreicht werden, dass die technischen Anlagen im Interesse der Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz optimal eingestellt werden.

Auswahl- und Zuschlagskriterien

Im europaweiten Teilnahmewettbewerb sollen geeignete Auswahlkriterien sicherstellen, dass nur Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, deren technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Aufgabenstellung entspricht und die über Referenzen belegen können, vergleichbare Planungs- und Bauaufgaben schon erfolgreich realisiert zu haben.

Die Zuschlagskriterien sollen sicherstellen, dass nicht allein wirtschaftliche Kriterien den Ausschlag geben und nur der kostengünstigste Bieter den Zuschlag erhalten kann. Vielmehr sollen auch qualitative Aspekte in die Bewertung einbezogen werden. Die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes soll im Sinne des besten Preis-Leistungsverhältnis erfolgen.

Dieses PreisLeistungsverhältnis wird für beide Sporthallen zusammengenommen durch den Quotienten aus einem Punktwert für Qualität und den Gesamtkosten für den Preis ermittelt. Dadurch fließen Preis und Qualität beider Sporthallen gleichgewichtig in die Wertung ein.

Die Qualität der Angebote bildet sich in den folgenden drei Hauptkriterien (1. Ebene) je Sporthallengebäude ab:

- Städtebau & Architektur (außen): 25 %
- Organisation & Funktionalität (innen): 40 %
- Bauliche Qualität & Nachhaltigkeit: 35 %

Diese Hauptkriterien werden durch weitere, objektivierbare Unterkriterien differenziert (2. Ebene).

Die Auswahl und Gewichtung der Ober- und Unterkriterien soll zudem dem Markt signalisieren, welche Aspekte für die Vergabeentscheidung der Landeshauptstadt Erfurt besondere Priorität haben und im Rahmen des Entwurfes besonders berücksichtigt werden sollen.

Landeshauptstadt Erfurt

Neubau von 2 Zweifeldhallen in Stotternheim und Ilversgehofen

Eckpunkte der Aufgabenstellung (Stand: 22.04.2025)

Die vollständige Bewertungsmatrix der 1. und 2. Ebene ist in Anlage 2 dieses Eckpunktepapers dargestellt.

Die Wertung der Angebote in den verschiedenen Runden des Verhandlungsverfahrens erfolgt durch die Lenkungsgruppe bestehend aus Vertretern der Verwaltung, der zukünftigen Nutzer und den Beratern des Auftraggebers.

Anlagen

Anlage 1 - Raumprogramme

Anlage 2 - Zuschlagskriterien

Landeshauptstadt Erfurt
Neubau einer Zweifelhalle in Stotternheim

Raumprogramm

| Raumbezeichnung | Flächen (Soll) | | |
|--|----------------|--------------------------|-------------------------------|
| | Anzahl | Fläche [m ²] | gesamt [m ²] |
| Nutzungsfläche - NUF | | | |
| I. Nutzungsbereich - Eingangsbereich | | | |
| Eingangsbereich | 1 | 30,00 m ² | 30,00 m ² |
| Fläche Zuschauer | 1 | 40,00 m ² | 40,00 m ² |
| barrierefreies WC/Dusche | 1 | 8,00 m ² | 8,00 m ² |
| | <u>3</u> | | <u>78,00 m²</u> |
| Summe I. Nutzungsbereich | | | 78,00 m² |
| II. Nutzungsbereich - Halle | | | |
| Zweifachhalle (22m*45m) | 1 | 990,00 m ² | 990,00 m ² |
| Regieraum | 1 | 6,00 m ² | 6,00 m ² |
| Geräteraum 1 | 1 | 65,00 m ² | 65,00 m ² |
| Geräteraum 2 | 1 | 35,00 m ² | 35,00 m ² |
| Geräteraum 3 | 1 | 12,00 m ² | 12,00 m ² |
| Lager Mobiliar (Veranstaltungsmöbel, Bodenschoner) | 1 | 30,00 m ² | 30,00 m ² |
| Fitnessraum | 1 | 40,00 m ² | 40,00 m ² |
| | <u>7</u> | | <u>1.178,00 m²</u> |
| Summe II. Nutzungsbereich | | | 1.178,00 m² |
| III. Nutzungsbereich - Umkleiden und Sanitärbereich | | | |
| Schüler/-innen Umkleide- und Duschbereich | 4 | 30,00 m ² | 120,00 m ² |
| Schüler/-innen WC | 4 | 8,00 m ² | 32,00 m ² |
| Lehrer/-innen Umkleide | 2 | 10,00 m ² | 20,00 m ² |
| Lehrer/-innen WC/Dusche | 2 | 6,00 m ² | 12,00 m ² |
| | <u>12</u> | | <u>184,00 m²</u> |
| Summ III. Nutzungsbereich | | | 184,00 m² |
| IV. Nutzungsbereich - Sonstige Nutzungsflächen | | | |
| Werkstatt / Lager Hausmeister | 1 | 40,00 m ² | 40,00 m ² |
| Umkleide- und Aufenthaltsraum Hausmeister | 1 | 9,00 m ² | 9,00 m ² |
| Putzmittelraum | 1 | 6,00 m ² | 6,00 m ² |
| | <u>3</u> | | <u>55,00 m²</u> |
| Summ IV. Nutzungsbereich | | | 55,00 m² |
| Summe NUF gesamt (inkl. konzeptabhängige Flächen) | | | 1.495,00 m² |

Landeshauptstadt Erfurt
Neubau einer Zweifelhalle in Ilversgehofen

Raumprogramm

| Raumbezeichnung | Flächen (Soll) | | |
|--|----------------|--------------------------|-------------------------------|
| | Anzahl | Fläche [m ²] | gesamt [m ²] |
| Nutzungsfläche - NUF | | | |
| I. Nutzungsbereich - Eingangsbereich | | | |
| Eingangsbereich | 1 | 30,00 m ² | 30,00 m ² |
| Fläche Zuschauer | 1 | 40,00 m ² | 40,00 m ² |
| barrierefreies WC/Dusche | 1 | 8,00 m ² | 8,00 m ² |
| | <u>3</u> | | <u>78,00 m²</u> |
| Summe I. Nutzungsbereich | | | 78,00 m² |
| II. Nutzungsbereich - Halle | | | |
| Zweifachhalle (22m*45m) | 1 | 990,00 m ² | 990,00 m ² |
| Regieraum | 1 | 6,00 m ² | 6,00 m ² |
| Geräteraum 1 | 1 | 65,00 m ² | 65,00 m ² |
| Geräteraum 2 | 1 | 35,00 m ² | 35,00 m ² |
| Geräteraum 3 | 1 | 12,00 m ² | 12,00 m ² |
| Lager Mobiliar (Veranstaltungsmöbel, Bodenschoner) | 1 | 30,00 m ² | 30,00 m ² |
| Fitnessraum | 1 | 40,00 m ² | 40,00 m ² |
| | <u>7</u> | | <u>1.178,00 m²</u> |
| Summe II. Nutzungsbereich | | | 1.178,00 m² |
| III. Nutzungsbereich - Umkleiden und Sanitärbereich | | | |
| Schüler/-innen Umkleide- und Duschbereich | 4 | 30,00 m ² | 120,00 m ² |
| Schüler/-innen WC | 4 | 8,00 m ² | 32,00 m ² |
| Lehrer/-innen Umkleide | 2 | 10,00 m ² | 20,00 m ² |
| Lehrer/-innen WC/Dusche | 2 | 6,00 m ² | 12,00 m ² |
| | <u>12</u> | | <u>184,00 m²</u> |
| Summ III. Nutzungsbereich | | | 184,00 m² |
| IV. Nutzungsbereich - Sonstige Nutzungsflächen | | | |
| Werkstatt / Lager Hausmeister | 1 | 40,00 m ² | 40,00 m ² |
| Umkleide- und Aufenthaltsraum Hausmeister | 1 | 9,00 m ² | 9,00 m ² |
| Putzmittelraum | 1 | 6,00 m ² | 6,00 m ² |
| | <u>3</u> | | <u>55,00 m²</u> |
| Summ IV. Nutzungsbereich | | | 55,00 m² |
| Summe NUF gesamt (inkl. konzeptabhängige Flächen) | | | 1.495,00 m² |

**Landeshauptstadt Erfurt
Planung und Neubau von 2 Zweifeldhallen in Stotternheim und Ilversgehofen**

Bewertungsmatrix qualitative Kriterien (je Sporthalle)

| Bewertungskriterium | Gewichtung / max. Punkte | | Anteil Bewertungskriterium | Punkte |
|---|--------------------------|--|----------------------------|--------------------|
| 1 Städtebau und Architektur | 25% | Gestaltung Gebäude und Außenraum | max % | max. Punkte |
| | | 1.1 Baukörper und Raumbildung | 35% | 43,75 |
| | | 1.2 Fassadengestaltung | 30% | 37,50 |
| | | 1.3 Gliederung und Gestaltung des Außenraums und äußere Erschließung | 35% | 43,75 |
| Summe | 125 | | 100% | 125 |
| 2 Organisation und Funktionalität | 40% | Nutzungszusammenhänge, innere Gebäudestruktur und Innenraumqualitäten | max % | max. Punkte |
| | | 2.1 Erschließung / Orientierung im Gebäude Einschließlich Barrierefreiheit | 15% | 30,00 |
| | | 2.2 Umsetzung von Raumprogramm und Funktionsflächen | 10% | 20,00 |
| | | 2.3 Bereich I und II - Eingangsbereich und Halle: Funktionalität | 45% | 90,00 |
| | | 2.4 Bereich III - Umkleiden und Sanitärbereich: Funktionalität | 30% | 60,00 |
| Summe | 200 | | 100% | 200 |
| 3 Bauliche Qualität und Nachhaltigkeit | 35% | Qualitäten und Nachhaltigkeit der Baukonstruktion und der Anlagentechnik, Lebenszyklus | max % | max. Punkte |
| | | 3.1 Konstruktion und Material | 30% | 52,50 |
| | | 3.2 Energetische Konzepte | 35% | 61,25 |
| | | 3.3 Nachhaltigkeit und Betrachtung des Lebenszyklusansatzes | 35% | 61,25 |
| Summe | 175 | | 100% | 175 |
| Gesamt | 500 | | | 500 |