

## Offenes Verfahren gemäß §15 VgV

Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV)



Grünordnungsplan (§ 24 HOAI)



# Projekt- und Leistungsbeschreibung: Grünordnungsplan

## FUTURE SITE InWEST

Geilenkirchen-Lindern

**November 2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Anlass.....	4
1.2.	Sachstand Gutachten .....	5
<b>2.</b>	<b>Leistungsbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Leistungsumfang .....	8
2.2.	Leistungsbeginn und -zeitraum.....	8
2.3.	Auftragskonditionen .....	9
2.4.	Honorarangebot.....	9
<b>3.</b>	<b>Informationen zum Vergabeverfahren .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Allgemeines zum Vergabeverfahren .....	12
3.2.	Mindestkriterien .....	12
3.3.	Zuschlagskriterien .....	12
<b>4.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>14</b>
	<b>Impressum .....</b>	<b>16</b>

# 1. Allgemeines

---

## 1.1. Anlass

Die FSI GmbH hat die Aufgabe, die ca. 258 ha große LEP-Fläche in Geilenkirchen-Lindern in den kommenden Jahren zu einem innovativen und nachhaltigen Industriearéal FUTURE SITE InWEST für flächenintensive Großvorhaben zu entwickeln (siehe allg. Projektbeschreibung). Als Standort für die „Industrie von Morgen“ sollen ideale Rahmenbedingungen für einen klimaneutralen Industriestandort geschaffen werden. Dieses formulierte Ziel muss sich in der künftigen Planung widerspiegeln und die heutigen Anforderungen an das Thema Klimaneutralität erfüllen (siehe Anlage 5). Durch festgelegte Benchmarks wird die Vorgabe der Schaffung eines nachhaltigen und zukunftsweisenden Industriegebietes erreichbar und überprüfbar gemacht.

Zur Entwicklung der Gesamtfläche wurden drei Abschnitte gebildet, für die jeweils ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Der erste Bauabschnitt umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 97,5 ha. Für diese Fläche wurde im Oktober 2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Geilenkirchen – Industriegebiet Lindern „FUTURE SITE InWEST“ gefasst. Im Zuge des Verfahrens ist ein Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen.

Auf Grundlagen der bereits durchgeführten Fachgutachten (u.a. Artenschutzprüfung, Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan) soll nun ein Grünordnungsplan erstellt werden. Hierzu erforderliche Ingenieurleistungen werden über dieses Verfahren beschafft.

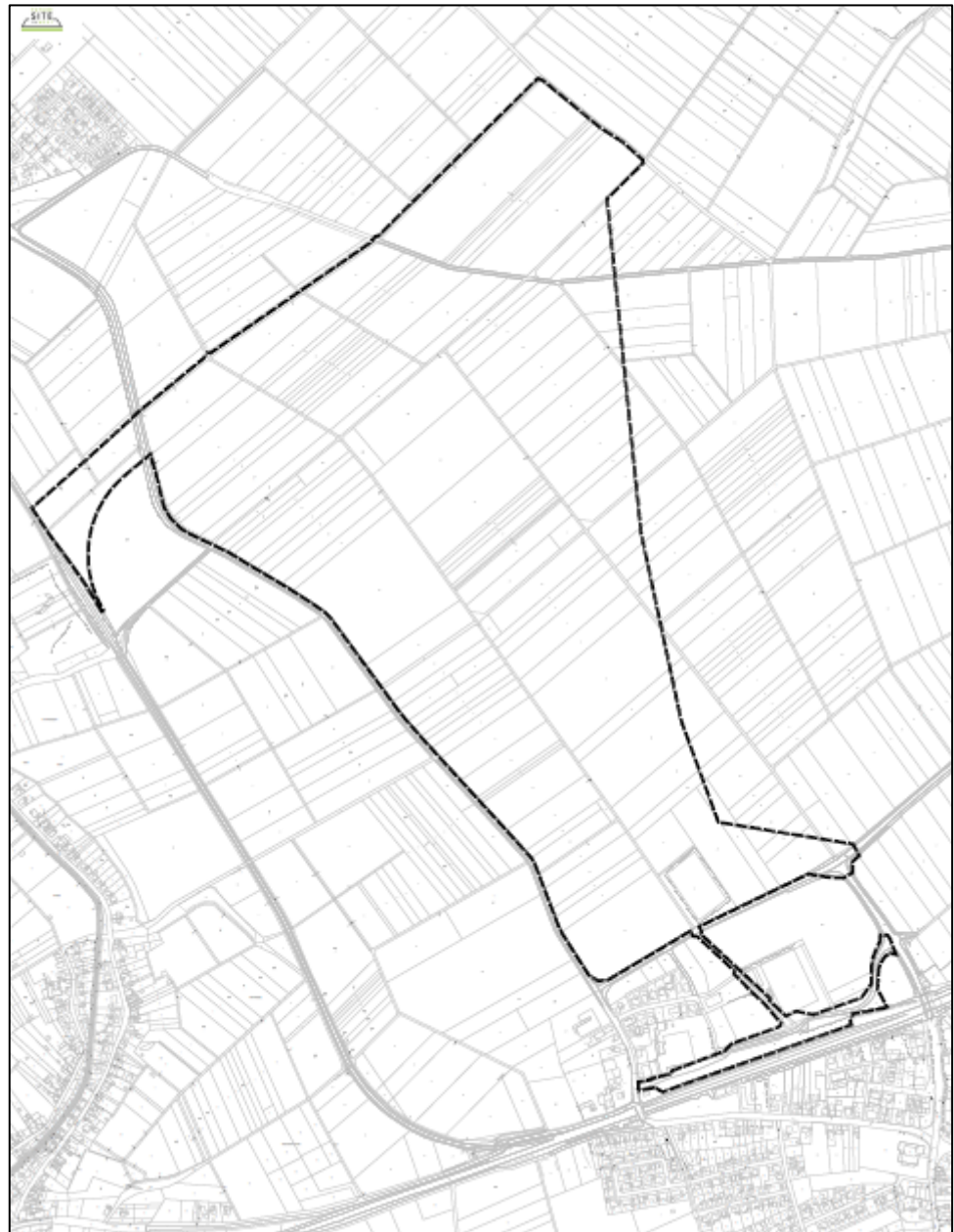


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 122, Bearbeitungsgebiet

## 1.2.

### Sachstand Gutachten

#### 1.2.1.

##### ASP I und II

2022-2023 wurde sowohl die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I, s. Anlage 6) als auch die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 2 (ASP II, s. Anlage 7) durch das Büro D. Liebert erarbeitet. Zwischen März

und September 2022 wurden Fledermäuse, Amphibien sowie die Vögel (insbesondere Brutvögel, Rebhuhn, Wachtel, Eulen) erfasst.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG wurden verschiedene Maßnahmen formuliert.

Für die nachstehenden Arten müssen, neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, zusätzlich folgende CEF-Maßnahmen umgesetzt werden:

- Extensivierung von Intensiväckern/Grünland für die Feldlerche und das Rebhuhn,
- Anlage bzw. Umpflanzung von Feldgehölzen für den Bluthänfling, die Turteltaube und die Nachtigall,
- Extensivierung von Intensiväckern/Wiesen für den Kiebitz,
- Installation von drei Kunsthorsten für den Mäusebussard.

### 1.2.2. [Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen](#)

Die weitere Planung und Umsetzung der genannten Ausgleichsmaßnahmen befindet sich derzeit durch das Büro STRIX in Erarbeitung. Die ersten Ergebnisse hieraus zeigen (s. Anlage 10):

- nach aktuellem Stand sind für den ersten Bauabschnitt 27 ha bzw. 22 ha (davon 21 ha für Feldlerche und Rebhuhn) und für Bauabschnitt 2 derzeit 19 ha (davon 18 ha für Feldlerche und Rebhuhn) CEF-Flächen als Ausgleich nötig
- Durch die Teichbachaue als geeigneter Lebensraum für Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz sowie für Hecken- und Waldrandarten stehen genug Flächen als CEF-Maßnahmen für den BA 1 zur Verfügung.
- weiterhin liegen vielversprechende Ackerflächen zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen nach der vorliegenden Auswertung in den Bereichen südlich und westlich sowie östlich in den Nachbargemeinden Heinsberg und Hückelhoven.

### 1.2.3. [Umweltbericht \(UB\)](#)

Aktuell wird für das Bauvorhaben außerdem ein Umweltbericht durch das Büro D. Liebert erstellt. Ein Zwischenbericht ist aus der Anlage 8 zu entnehmen.

Im Rahmen dieses Berichts wurden die Umweltbelange umfassend geprüft. Die Schutzgüter Boden, Fläche und Kultur- und Sachgüter werden als mittel beeinträchtigt eingestuft, während die Auswirkungen auf Landschaft, Luft

und Klima, Menschen, Tiere, Pflanzen, Wasser sowie Natura 2000-Gebiete als gering bewertet werden.

Zur Minderung der Auswirkungen werden vielfältige Maßnahmen vorgeschlagen: Dazu gehören bodenschonende Bauweisen, getrennte Lagerung und Wiederverwendung von Ober- und Unterboden, die Schaffung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung, Retentionsbecken zur Wasser-rückhaltung sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen. Staub- und Emissionsminderungen während der Bauphase sowie Schutzmaßnahmen für vorhandene Vegetationsbestände werden ebenfalls vorgeschlagen.

#### 1.2.4. [Landschaftspflegerischer Begleitplan \(LBP\)](#)

Parallel dazu wird aktuell auch der Landschaftspflegerische Begleitplan durch das Büro D. Liebert erstellt. Ein Zwischenbericht ist aus der Anlage 9 zu entnehmen.

Das Plangebiet wird derzeit vor allem durch eine großflächige, strukturarme Ackerlandschaft geprägt, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Zur Ermittlung des gesamten Kompensationsbedarfs wurde im vorliegenden Zwischenbericht des LBP das Verfahren des LANUV (2021) zur „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ angewendet. Dabei wurde zunächst die aktuelle Situation der biotischen Faktoren erfasst und bewertet. Im Anschluss wurden die geplanten Maßnahmen bewertet und der daraus resultierende Gesamtkompensationsbedarf berechnet. Nach aktuellem Verfahrensstand ergibt sich dabei ein Defizit von 534.460 Biotopwertpunkten.

## 2. Leistungsbeschreibung

### 2.1. Leistungsumfang

Die hiermit ausgeschriebene Planungsaufgabe besteht in der Erstellung des Grünordnungsplans im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Geilenkirchen – Industriegebiet Lindern „FUTURE SITE InWEST“. Das Leistungsbild entspricht den Ansätzen der Anlage 5 zu § 24 Abs. 2 der HOAI. Im Einzelnen sind das die folgenden Leistungen:

Grünordnungsplan gemäß HOAI Anlage 5 zu § 24 Abs. 2

Leistungsphasen 1 bis 4

Leistungsphase 1: Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs

Leistungsphase 2: Ermitteln der Planungsgrundlagen

Leistungsphase 3: Vorläufige Fassung

Leistungsphase 4: Abgestimmte Fassung

### 2.2. Leistungsbeginn und -zeitraum

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen nach Maßgabe der Vertragsbedingungen zu erbringen. Ein abgestimmter Terminplan ist innerhalb von drei Wochen nach Vertragsabschluss vorzulegen. Die Aufnahme der Tätigkeit durch den Auftragnehmer ist unverzüglich nach Auftragserteilung vorgesehen.

Die Leistungsphase 1 (Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfangs) ist spätestens bis zum 01.02.2026 abzuschließen.

Die Leistungsphase 2 (Ermitteln der Planungsgrundlagen) ist spätestens bis zum 01.03.2026 abzuschließen.

Die Leistungsphase 3 (vorläufige Fassung) ist bis spätestens bis zum 01.06.2026 dem Auftraggeber vorzulegen.

Die Leistungsphase 4 (endgültige Fassung) ist bis zum 30.06.2026 fertigzustellen.

Die Termine werden verbindliche Bestandteile des zu schließenden Vertrages.

## 2.3.

### Auftragskonditionen

Die Leistungen sollen an ein Planungsbüro oder eine Büro- bzw. Bietergemeinschaft vergeben werden.

Der Auftraggeber behält sich vor, im eigentlichen Vertragstext für die Auftragsvergabe eine Klausel aufzunehmen, dass eine vorzeitige Beendigung des Auftrages nach Abschluss einzelner Leistungsteile unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Die Wertung der Angebote erfolgt über das gesamte Leistungsspektrum.

Die Vergütung erfolgt grundsätzlich gemäß HOAI. Das Honorar für die Erstellung von Grünordnungsplänen berechnet sich nach der Gesamtfläche des Untersuchungsraums in Hektar und nach der Honorarzone.

Für den Grünordnungsplan wird die Honorarzone I verbindlich festgelegt.

Für die Angebotsermittlung sind die folgenden Gesamtflächen zu Grunde zu legen: ca. 97,5 ha

## 2.4.

### Honorarangebot

Das Honorarangebot ist ausschließlich unter Verwendung des vom Auftraggeber bereitgestellten Honorarangebotsblattes zu erstellen.

Im Hinblick auf das Urteil des EuGHs vom 04.07.2019 zur Europarechtswidrigkeit der Mindest- und Höchstpreisvorgaben in der HOAI verfährt der Auftraggeber wie folgt:

- Die Honorarberechnung orientiert sich im Grundsatz weiter an den einschlägigen Tafelhonoraren nach HOAI, die als Referenzhonorare

dienen. Bei deren Berechnung gelten allerdings die nachfolgend erläuterten Besonderheiten.

- Die Honorarzonen als Berechnungsgrundlage für die Honorarermittlung sind im Honorarangebotsblatt durch den Auftraggeber festgelegt.
- Der Honorarsatz ist vom Auftraggeber festgelegt.
- Der Bieter ist berechtigt, auf die nach den vorstehenden Parametern in Anlehnung an die HOAI ermittelten Tafelhonorare einen Auf- oder Abschlag zu kalkulieren und anzubieten, und zwar separat für jedes Leistungsbild. In den Aufschlag ist ein möglicherweise anzuwendender Umbauzuschlag einzukalkulieren. Dieser Auf- oder Abschlag wird verbindlich vereinbart. Möchte der Bieter weder einen Aufschlag noch einen Abschlag anbieten, kann an der entsprechenden Stelle im Honorarangebotsblatt der Wert „0,00“ angegeben werden. Ist kein Wert angegeben, stellt dies **keine fehlende Preisangabe** dar; es gilt dann weder ein Auf- noch ein Abschlag als angeboten und das Honorarangebot wird hier mit dem Wert „0,00“ gewertet.
- Die Nebenkostenpauschale kann vom Bieter frei kalkuliert werden, Dies schließt auch die Angabe einer Nebenkostenpauschale von 0 % ein. Ist keine Nebenkostenpauschale angegeben, stellt dies eine fehlende Preisangabe dar.

Die im Honorarangebotsblatt vorgegebenen anrechenbaren Kosten sind vorläufig beziffert und für die spätere Honorarabrechnung nicht maßgeblich, sondern dienen nur der vergleichenden Bewertung der Honorarangebote.

Die im Honorarangebotsblatt angegebenen **Honorarzonen** beruhen jeweils auf der eigenen Bewertung des Auftraggebers. Die im späteren Honorarangebotsblatt für das finale Honorarangebot vom Auftraggeber vorgegebenen Honorarzonen sind verbindlich.

Die **Prozentwerte** für die Grundleistungen der einzelnen zu vergebenden Leistungsphasen sind auftraggeberseitig verbindlich vorgegeben. In den Leistungsbildern sind die vom Auftragnehmer zu erbringenden Teilleistungen für alle Leistungsphasen aufgelistet. Daraus ergeben sich die vertraglich festgelegten Prozentsätze der Leistungsphasen. Diese Werte im Honorarangebotsblatt dürfen nicht abgeändert werden.

Im Honorarangebotsblatt sind zur Ermittlung der Grundleistungshonorare für

die genannten Leistungsbilder von den Bietern deshalb jeweils nur der frei kalkulierte Auf- oder Abschlag auf das Tafelhonorar sowie die Nebenkostenpauschale anzugeben.

# 3. Informationen zum Vergabeverfahren



## 3.1. Allgemeines zum Vergabeverfahren

Die Vergabe wird als offenes Verfahren gemäß §15 VgV durchgeführt. Alle weiteren Hinweise, einzureichenden Unterlagen und Nachweise sind dem Angebotsformular zu entnehmen.

Die Kommunikation verläuft ausschließlich über den Vergabemarktplatz NRW.

Die Sprache des eingereichten Angebotes sowie der erarbeiteten Planinhalte ist deutsch.

## 3.2. Mindestkriterien

- Es müssen mindestens 3 Mitarbeitende in der jeweiligen Fachrichtung (m/w/d) fest angestellt sein, darunter eine Projektleitung und 2 weitere Mitarbeitende.  
Bei BG werden die Mitarbeitenden addiert.
- Die Qualifikation der Projektleitung (m/w/d) ist durch entsprechende Hochschulabschlüsse in den jeweiligen Fachrichtungen nachzuweisen.
- Nachweis über das Bestehen einer aktuell gültigen Berufs- oder Betriebshaftpflichtversicherung gem. § 45 Abs. 1, Nr. 3 VgV bzw. § 33 UVgO nicht älter als 6 Monate mit Deckungssummen für

Personenschäden	2 Mio.€
-----------------	---------

Sach- und Vermögensschäden	1,5 Mio.€
----------------------------	-----------

jeweils 2-fach maximiert

## 3.3. Zuschlagskriterien

Der Zuschlag wird an das wirtschaftlichste Angebot, anhand der beigefügten Zuschlagsmatrix erteilt (Gewichtung siehe u.s. Tabelle). Es ist mindestens 1 Referenz (Referenzzeitraum 2018-2025) vorzuweisen. Für die Referenz ist pro Bewertungsschema mindestens 1 Punkt zu erreichen.

- Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals hinsichtlich vergleichbarer Projekte 20%
- Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals hinsichtlich Projektflächengröße 20%
- Preis 60%

# 4. Anlagen

Folgende Unterlagen liegen der Ausschreibung bei:

- Anlage 1**    **Allgemeine Projektbeschreibung** zu LEP VI / FUTURE SITE InWEST. Mai 2025.
- Anlage 2**    FUTURE SITE InWEST: **Städtebaulicher Entwurf.** HJPplan+, Aachen, 13.03.2025.
- Anlage 3**    FUTURE SITE InWEST: **Vorentwurf zum Bebauungsplan.** HJPplan+, Aachen, 17.06.2025.
- Anlage 4**    FUTURE SITE InWEST: **Geltungsbereich Bauabschnitt 1.** HJPplan+, Aachen, 17.06.2025.
- Anlage 5**    Auszug **Benchmarks** für eine zukunftsweisende Industriegebietsentwicklung
- Anlage 6**    **Artenschutzprüfung Stufe I**, Büro D. Liebert, Alsdorf, 15.02.2022
- Anlage 7**    **Artenschutzprüfung Stufe II**, Büro D. Liebert, Alsdorf, 18.01.2023
- Anlage 8**    **Umweltbericht**, Entwurf, Büro D. Liebert, Alsdorf, 17.06.2025
- Anlage 9**    **Landschaftspflegerischer Begleitplan**, Entwurf, Büro D. Liebert, Alsdorf, 17.06.2025
- Anlage 10**   **CEF Maßnahmen**, Potentialflächen, BÜRO STRIX, 17.06.2025
- Anlage 11**   **Mustervertrag FSI**
- Anlage 12**   **AVB**

Folgende Unterlagen können mit der Auftragsvergabe zur Verfügung gestellt werden:

- **Bodengutachten**, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH
- **Altlastengutachten**, GEO Consult PartG mbH
- **Entwässerungsstudie**, Tuttahs & Meyer Ingenieurgesellschaft mbH
- **Verkehrsgutachten**, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, VIA Consulting & Development GmbH
- Bericht zu **CEF-Maßnahmen**, BÜRO STRIX

# Impressum



Bearbeitet von:



NRW.URBAN GmbH & Co KG  
Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf

[info@nrw-urban.de](mailto:info@nrw-urban.de)  
[www.nrw-urban.de](http://www.nrw-urban.de)

Düsseldorf, 06. November 2025