



Gemeinde Rosengarten

Neubau **Zentrum** Rosengarten

**Zusatzinformation zu den Vergabeverfahren der
Fachplanungsleistungen**

Vergabeverfahren der Fachplanungsleistungen

Im Auftrag der

Gemeinde Rosengarten
Hauptstraße 39
74538 Rosengarten

|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung Kommunalberatung

Projektbearbeitung:
Roland Köhler
Robert Ohnleiter

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

Stand 08.03.2024

Titelbild: Harris + Kurrle Architekten BDA

Inhalt

1	Das Vergabeverfahren	4
2	Diese Zusatzinformationen	4
3	Bisheriges Verfahren, eingebundene Planer	4
4	Die Planungsaufgabe	5
5	Grundlage der Honorarangebote.....	6
5.1	Freianlagen	6
5.2	Technische Ausrüstung	6
5.3	Bauphysik	7
5.4	Geotechnik	7
5.5	Brandschutz.....	7
6	Angebotsabgabe.....	11
7	Inhalt und Wertung der Angebote	11

1 Das Vergabeverfahren

Die Vergabeverfahren für die Fachplanungsleistungen werden als offene Verfahren nach VgV durchgeführt. Die Honorarsumme der Planungsleistungen insgesamt wird im Oberschwellenbereich liegen, daher gilt der hierfür vorgesehene Rechtsrahmen für jedes einzelne Verfahren.

2 Diese Zusatzinformationen

Alle für das Verfahren maßgebliche Informationen sind in der offiziellen Verfahrensveröffentlichung zu finden. Dieses Dokument dient als Anlage und Erläuterung der Verfahrensveröffentlichung.

3 Bisheriges Verfahren, eingebundene Planer

Als erster Schritt der Vergabe der Planungsleistungen für das Zentrum wurde ein nichtoffener Planungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren durchgeführt, um die Objektplanung für Gebäude und Innenräume sowie für die Freianlagen vergeben zu können. Aus dem Planungswettbewerb gingen siegreich hervor:

Harris + Kurrle Architekten BDA Partnerschaft mbB
Mörikestraße 15
70178 Stuttgart

mit

Jetter Landschaftsarchitekten
Lerchenstraße 54
70176 Stuttgart

Harris + Kurrle ist bereits beauftragt. Jetter Landschaftsarchitekten kann die Planung nicht übernehmen.

4 Die Planungsaufgabe

Die Planungsaufgabe wird im Projektexposé ausführlich vorgestellt. Für die Gemeinde Rosengarten handelt es sich um das größte Hochbauprojekt für die nächsten Jahre. Einen entsprechend hohen Anspruch stellt die Gemeinde an einen reibungslosen Planungs- und Bauablauf. Die Steuerung der Gemeinde soll sich auf die typischen Bauherrenaufgaben beschränken. Als Ergebnis der Planungen muss ein der Aufgabe angemessenes, technisch, funktional und gestalterisch hochwertiges Gebäude entstehen, das das festgelegte Funktionsprogramm für die nächsten Jahrzehnte in guter Qualität abbildet.

Auf Grund dieses Anspruchs sollen die Planungsleistungen nicht primär nach rein preislichen Kriterien vergeben werden, ein Augenmerk liegt vielmehr auf Qualitätsaspekten.

Der Qualitätsanspruch bezieht sich einerseits auf jede Planung für sich genommen, aber auch auf das Zusammenspiel der verschiedenen Fachplanungsdisziplinen untereinander und die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro. Planungsphasen sind stringent und termintreu abzuarbeiten, die Ergebnisse bedarfsgerecht und mängelfrei den Projektbeteiligten zur Verfügung zu stellen. Um einen reibungslosen Projektablauf zu gewährleisten, wird eine ausreichende Präsenz vor Ort (bedarfsbezogen) und eine Verfügbarkeit für Planungsbesprechungen, Jour-Fixe-Termine usw. erwartet, soweit die Leistungen des Bieters betroffen sind.

Da es sich um eine öffentliche Bauaufgabe handelt, die nicht zuletzt besondere Kenntnisse kommunalpolitischer Entscheidungsprozesse und der öffentlichen Auftragsvergabe erfordert, wird eine entsprechende Erfahrung in diesem Bereich vorausgesetzt.

5 Grundlage der Honorarangebote

Als Grundlage für baukostenbezogene Honorare sind die Projektkosten Stand 16.10.2023 auszugehen (basierend auf dem Ergebnis des Planungswettbewerbs):

	qm	€/qm	BKI Gemeinde- zentrum mittlerer Standard	BKI Kindergarten unterkellert	KG 300+400 brutto	Anteil an KG 300+400
BGF R	1.965	2.748	2.915	2.680		
BGF R+S	2.195	2.460	2.915	2.680		
NUF	1.580	3.418	4.510	4.295		
Kostenvorgabe Bauherr KGR 300+400 (vorläufig)					5.400.000,00 €	100%
KG 100	Grundstück				- €	-
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen			BKI	125.000,00 €	2,3%
KG 300	Baukonstruktion			BKI	4.195.000,00 €	77,7%
KG 400	Technische Anlagen			BKI	1.205.000,00 €	22,3%
KG 500	Außenanlagen			BKI	765.000,00 €	11,8%
KG 600	Ausstattung			BKI	290.000,00 €	5,4%
KG 700	Baunebenkosten			BKI	1.190.000,00 €	22,0%
KG 800	Finanzierung					-
					7.770.000,00 €	

Die Leistungen für die Objektplanung des vorliegenden Objekts, **Gebäude und Innenräume** fallen in die Honorarzone IV.

5.1 Freianlagen

Die Honorargrundlagen sind durch die HOAI und Projektkosten vorgegeben.

Es wird von einer Einstufung in Honorarzone IV ausgegangen.

5.2 Technische Ausrüstung

Die Honorargrundlagen sind durch die HOAI und Projektkosten vorgegeben, auf Grund von Kostenkennwerten (BKI) ist von einer Aufteilung der Kostengruppe 400 wie folgt auszugehen:

TGA, Anteile nach BKI	Anteil an 400
HLS: 410 bis 430	48,10%
Elektro: 440 bis 460	49,50%

Für alle Anlagengruppen wird von einer Einstufung in Honorarzone II ausgegangen, abweichend wird für Anlagengruppe 6 von einer Einstufung in Honorarzone I ausgegangen.

5.3 Bauphysik

Die Honorargrundlagen für die Leistungsbausteine Wärmeschutz und Energiebilanzierung sowie Bauakustik (Schallschutz) durch die HOAI und die Projektkosten vorgegeben. Für die Raumakustik ist davon auszugehen, dass etwa die Hälfte der Räume eine entsprechende Planung erfordern. Ein Ansatz von 70% der Honorargrundlage der HOAI ist zu Grunde zulegen.

Für Wärmeschutz und Energiebilanzierung wird auf Grund der Einstufung des Objekts für Leistungen Gebäude und Innenräume in Honorarzonen IV ebenfalls von dieser Einstufung ausgegangen. Für Bauakustik (Schallschutz) wird von einer Einstufung in Honorarzone II ausgegangen, für Raumakustik von Honorarzone III.

5.4 Geotechnik

Die Honorargrundlagen sind durch die HOAI und Projektkosten vorgegeben.

Es wird von einer Einstufung in Honorarzone III ausgegangen, soweit sich diese Einstufung in der späteren Untersuchung als unrichtig herausstellt, wird eine entsprechende Honoraranpassung verhandelt.

5.5 Brandschutz

Es ist von der angegebenen BGF (R) und einer Kalkulationseinheit der Nutzung „Kindergarten, Schule, Hochschule“ auszugehen.

Es wird das folgende Leistungsbild zu Grunde gelegt (AHO Nr. 17 „Leistungen für den bauordnungsrechtlichen Brandschutz“, 4. Auflage):

Regelleistungen	Optionale Leistungen
1. Grundlagenermittlung <ul style="list-style-type: none"> • Klären der Aufgabenstellung und des Planungsumfangs • Klären, inwieweit besondere Fachplaner einzubeziehen sind und Festlegen der Aufgabenverteilung • Zusammenstellen der Ergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandserfassung vor Ort • Auswerten von übergebenen Bauakten

Regelleistungen	Optionale Leistungen
<p>2. Vorplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Feststellen einschlägiger Rechtsgrundlagen und der wesentlichen materiell-rechtlichen Anforderungen aufgrund der Art, Nutzung, Bauweise, Größe, Nachbarschaft und des gestalterischen Konzeptes sowie von eventuell beanspruchten Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften • Erarbeiten der Grundzüge des Brandschutzkonzeptes einschließlich der Möglichkeiten beim abwehrenden Brandschutz und der Grundlagen für anlagentechnische Maßnahmen • Erstellen von Brandschutzskizzen zur Visualisierung der baulichen Maßnahmen und des anlagentechnischen Konzeptes • Stichpunkthaftes Zusammenstellen der Vorplanungsergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitative Analyse der vorgesehenen Nutzung hinsichtlich besonderer Brand- und Explosionsgefahren; Feststellen des Erfordernisses eines Explosionsschutz-Dokumentes • Ermitteln des erforderlichen Löschwasser-Rückhaltevolumens auf Basis von übergebenen Listen/Sicherheitsdatenblättern zu entsprechenden Wassergefährdungsklassen • Feststellen des Bedarfs und Zielstellung eines Entrauchungskonzeptes für spezielle Fragestellungen • Feststellen des Bedarfs und Zielstellung eines Evakuierungskonzeptes für spezielle Fragestellungen • Beraten zum objektspezifischen Bedarf des BIM im Brandschutz • Ermitteln von Brandlasten vor Ort • Auswerten von übergebenen Listen/Sicherheitsdatenblättern zu brennbaren Flüssigkeiten oder Gefahrstoffen • Teilnehmen an Besprechungen, an denen der Brandschutz nicht gebündelt behandelt wird
<p>3. Entwurfsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeiten des Brandschutzkonzeptes ggf. unter Berücksichtigung der Wechselwirkung zwischen den baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen • Konkretisieren der objektspezifischen Brandschutzanforderungen • Mitwirken bei Abstimmungen mit Behörden, Prüfsachverständigen, Brandschutzdienststellen und/oder Feuerwehr • Zusammenstellen wesentlicher Inhalte als Entwurf des textlichen Erläuterungsberichtes zum Stand der Entwurfsplanung 	<ul style="list-style-type: none"> • Beraten bei der Festlegung von maßgebenden Brandszenarien für die Brandsimulation • Beraten bei der Festlegung von maßgebenden Szenarien für Evakuierungskonzepte

Regelleistungen	Optionale Leistungen
<p>4. Genehmigungsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeiten des Erläuterungsberichtes gemäß den jeweils geltenden bauaufsichtlichen Verfahrensvorschriften mit Darstellung <ul style="list-style-type: none"> – der Rechtsgrundlagen, die der Planung zugrunde liegen, – des Brandschutzkonzeptes mit den baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Maßnahmen, – der Erfordernisse zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes • Erstellen von Brandschutzplänen als Visualisierung der baulichen Brandschutzmaßnahmen und des anlagentechnischen Konzeptes • Begründen von Abweichungen, die den Brandschutz betreffen • Zusammenstellen der vorgenannten Unterlagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfen von Bauvorlagen der Objektplanung auf die zutreffende Umsetzung der Brandschutzplanung und auf Übereinstimmung mit dem Erläuterungsbericht • Überprüfen der Bauvorlagen zur Lüftungsplanung auf die zutreffende Umsetzung der Brandschutzplanung und auf Übereinstimmung mit dem Erläuterungsbericht • Fortschreiben des prinzipiell genehmigungsfähigen Brandschutzkonzeptes um die Ergebnisse der Vorprüfung der Bauaufsichtsbehörden oder Forderungen des Prüfsachverständigen/Prüfingenieurs
<p>5. Ausführungsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfen der Baugenehmigung auf einen ggf. gebotenen Widerspruch bezogen auf den Brandschutznachweis • Beraten bei Anfragen der Objekt- und Fachplaner hinsichtlich der integrierten brandschutztechnischen Fachleistung auf Basis des genehmigten Brandschutznachweises einschließlich der Auflagen aus der Genehmigung • Erstellen einer Brandfallsteuertabelle • Mitwirken an der Koordination der Fachplanung an brandschutzrelevanten Schnittstellen • Mitwirken beim Feststellen der Eignung vorgelegter Übereinstimmungserklärungen von geregelten Bauprodukten und Bauarten für die Einbausituation • Prüfen, inwieweit zusätzliche genehmigungspflichtige Sachverhalte entstanden sind • Zusammenstellen der Ergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Einmaliges Prüfen von Ausführungsplänen und Montageplänen der Objekt- und Fachplaner hinsichtlich des baulichen Brandschutzes • Mitwirken beim Feststellen der Eignung vorgelegter Verwendbarkeits- und Anwendbarkeitsnachweise von unregelmäßig hergestellten Bauprodukten und Bauarten für die Einbausituation • Mitwirken bei dem Erstellen einer gewerkeübergreifenden Brandschutzmatrix

Regelleistungen	Optionale Leistungen
6. Vorbereiten der Vergabe	<ul style="list-style-type: none"> • Beraten der Objekt- und Fachplaner bei der Erstellung der brandschutztechnischen Teile der Leistungsverzeichnisse • Prüfen von definierten brandschutztechnischen Teilleistungen im Leistungsverzeichnis
7. Mitwirken bei der Vergabe	<ul style="list-style-type: none"> • Beraten der Objekt- und Fachplaner bei der Auswertung der brandschutzrelevanten Teile der Leistungsverzeichnisse
8. Objektüberwachung (Bauüberwachung) <ul style="list-style-type: none"> • Prüfen der Ausführung des Objektes auf prinzipielle Übereinstimmung mit dem genehmigten Brandschutznachweis einschließlich der Auflagen aus der Genehmigung an bis zu drei Begehungseinheiten • Einmalige Plausibilitätskontrolle der vorgelegten Nachweise für geregelte Bauprodukte und Bauarten sowie Erklärungen zum baulichen Brandschutz • Prüfen der Sachverständigenbescheinigungen oder Sachkundigenbestätigungen hinsichtlich der Feststellung der Wirksamkeit und Betriebssicherheit für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen • Mitwirken bei der Vorbereitung von behördlichen Prüfungen/Begehungen und Teilnahme daran • Erstellen eines Statusberichtes einschließlich Bewerten der Möglichkeiten für die Inbetriebnahme 	<ul style="list-style-type: none"> • Fachbauleitung Brandschutz als systematisch-stichprobenartige und ggf. zerstörende Kontrolle von baulichen Brandschutzmaßnahmen • Kontrolle der vorgelegten Nachweise für unregelmäßige Bauprodukte und Bauarten sowie Erklärungen zum baulichen Brandschutz • Mitwirken bei der fachtechnischen Abnahme von Sonderbauteilen, Anlagen und Einrichtungen zur Feststellung von Mängeln • Mitwirken bei der Prüfung der Brandfallsteuertabelle oder gewerkeübergreifenden Brandfallmatrix • Prüfen von Feuerwehrplänen • Prüfen von Flucht- und Rettungsplänen

5.6 Küchenplanung

Die Honorargrundlagen sind durch die HOAI und Projektkosten vorgegeben, für die geplante Aufwärmküche der Mensa und die Vereinsküche wird insgesamt von einer Bausumme von ca. 200.000 Euro netto ausgegangen.

Es wird von einer Einstufung in Honorarzone II ausgegangen.

6 Angebotsabgabe

Das Angebot ist bis einschließlich 12.04.2024 unter folgender Adresse abzugeben:

<https://rosengarten-vg.bauen-bw.de/>

Die Angebotsunterlagen sind im Portable Document Format (PDF) abzugeben.

7 Inhalt und Wertung der Angebote

Angebote von Bietern, die die in der Verfahrensveröffentlichung geforderte Mindesteignung bieten, werden anhand untenstehender Zuschlagskriterien gewertet. Die Wertung erfolgt über Wertungspunkte, die wie unten angegeben gewichtet werden. Der Zuschlag erfolgt auf das Angebot mit der besten Wertung, also das wirtschaftlichste Angebot.

Im Angebot sind die Grundlagen für die Wertung entsprechend den unten aufgeführten Kriterien umfassend und schlüssig darzustellen, um eine qualifizierte Angebotswertung zu ermöglichen. Soweit eine Wertung auf Grund fehlender Angaben nicht möglich ist, werden für das jeweilige Kriterium keine Wertungspunkte (0 Punkte) vergeben.

Die Wertung gliedert sich in Haupt- und Unterkriterien, deren Gegenstand und Gewichtung nachfolgend angegeben ist. Die Gewichtungen der Unterkriterien ergeben in Summe jeweils die Gewichtung des Hauptkriteriums, die Angaben beziehen sich also immer auf den Anteil an der Gesamtwertung. In den Unterkriterien werden jeweils maximal 10 Punkte vergeben, die entsprechend gewichtet werden.

Qualitätskriterium A, 50 %: Auftragsbezogene Qualifikation des Planungsbüros.**Qualitätskriterium A1, 10 %:** Eigendarstellung des Planungsbüros.

Darzustellen ist die Arbeitsweise des Planungsbüros bezüglich der Projektbearbeitung und der Zusammenarbeit mit den anderen am Projekt beteiligten Planern.

Bewertet wird die zu erwartende Qualität der Auftragsbearbeitung und die Einbindung in die Arbeit der am Projekt beteiligten Planer.

Bewertung mit 0 bis 10 Punkten.

Qualitätskriterium A2, 40 %: Qualität planungsbezogener Referenzen.

Vorzulegen sind 2 Referenzen öffentlicher Bauaufgaben vergleichbarer Größenordnung, in denen die den zu vergebenden Fachplanungen entsprechenden Leistungen entweder vollumfänglich oder zum überwiegenden Teil durch den Bieter ohne Nachunternehmer erbracht wurden. Die Referenzen dürfen nicht älter als 10 Jahre sein, es gilt der Projektabschluss. Die Referenzen müssen abgeschlossen sein, oder zum überwiegenden Teil fertiggestellt.

Zu den Referenzen sind jeweils die folgenden Angaben erforderlich.

- Name und Ort des Referenzprojekts,
- Name des öffentlichen Auftraggebers,
- Bauzeit, Zeitpunkt der Fertigstellung,
- anrechenbare Kosten netto (ungefähre Angabe),
- Angaben zu Besonderheiten der Herangehensweise oder zu besonderen Herausforderungen,
- aussagekräftige Fotos, die die eigene Planungsleistung zeigen.

Bewertet wird die Qualität der Referenzen sowie Herangehensweise und Herausforderungen bezüglich der im vorliegenden Projekt zu erwartenden Planungsqualität.

Bewertung mit 0 bis 10 Punkten.

Qualitätskriterium B, 30 %: Qualität der Projektdurchführung.**Qualitätskriterium B1, 10 %:** Qualität der Projektleitung.

Die für die Projektleitung vorgesehene Person ist zu benennen, ihre Qualifikation anzugeben und die Berufserfahrung (Jahre) im entsprechenden Bereich anzugeben. Mit der Benennung wird verbindlich erklärt, dass die benannte Person bereit und in der Lage ist, die Projektleitung persönlich und hauptverantwortlich zu erbringen und über eine der Leistung entsprechende Qualifikation verfügt.

Bewertet wird die Berufserfahrung der Projektleitung.
0 Punkte bei fehlender Angabe oder Qualifikation,
2 Punkte je Jahr der Berufserfahrung,
10 Punkte bei 5 Jahren oder mehr Berufserfahrung.

Qualitätskriterium B2, 15 %: Qualität der Projektbearbeitung.

Die Vorgehensweise in der Projektbearbeitung ist darzustellen, insbesondere auch mit Blick auf Planungsänderungen, Nachträge sowie die Qualität der Bauausführung und die Termin- und Kostensicherheit.

Des Weiteren ist darzulegen, wie die Zusammenarbeit mit anderen am Projekt beteiligten Planern vorgesehen ist, insbesondere mit dem verantwortlichen Architekturbüro.

Bewertet wird
die Vorgehensweise mit 6 Punkten,
die Zusammenarbeit mit 4 Punkten.

Qualitätskriterium B3, 5 %: Verfügbarkeit und Präsenz.

Darzustellen ist die Verfügbarkeit weiterer für das Projekt notwendiger Personen (Planungsteam), in Ergänzung der Projektleitung, auch mit Blick auf kurzfristige Lastspitzen in der Auftragsbearbeitung.

Ebenfalls darzulegen ist die Präsenz vor Ort (bedarfsbezogen in angemessenem Umfang) sowie die Reaktionszeit bei dringenden Fragen während der Bauzeit bzw. Fragen/Problemen auf der Baustelle.

Bewertet wird allgemein
die Verfügbarkeit weiterer Personen mit 5 Punkten,
die Präsenz und Reaktionszeit mit 5 Punkten.

Abweichend bewertet wird für Geotechnik und Brandschutz
die Verfügbarkeit weiterer Personen mit 8 Punkten,
die Präsenz und Reaktionszeit mit 2 Punkten.

Kostenkriterium C, 20 %: Honorar/Preis**Kostenkriterium C1, 19 %:** Grundhonorar.

Das Honorar für das Erbringen der verfahrensgegenständlichen Leistungen (Grundhonorar) ist anzubieten. Dabei ist das jeweilige Leistungsbild der Grundleistungen zu Grunde zulegen (Brandschutz: Regelleistungen). Die Honorargrundlagen sind in Abschnitt 5 aufgeführt.

Soweit maßgeblich, ist die Kalkulationsbasis des Honorars anzugeben, also z. B. die Honorarzone und der Honorarsatz für Leistungen nach HOAI. Die Nebenkosten sind anzugeben und werden in die Wertung einbezogen.

Bewertet wird die Höhe des angebotenen Honorars. Das günstigste Angebot erhält 10 Punkte, das teuerste erhält 0 Punkte, dazwischen wird interpoliert.

Kostenkriterium C2, 1 %: Nachweisleistungen.

Der Stundensatz für Nachweisleistungen der als Projektleiter benannten Person ist anzubieten. Die Nebenkosten sind anzugeben und werden in die Wertung einbezogen.

Die weiteren Stundensätze des Planungsbüros für Nachweisleistungen sind anzugeben, werden jedoch nicht in die Wertung einbezogen.

Bewertet wird die Höhe des angebotenen Stundensatzes. Das günstigste Angebot erhält 10 Punkte, das teuerste erhält 0 Punkte, dazwischen wird interpoliert.