

Landratsamt Wartburgkreis

***Auswahlverfahren nach VgV zu Planungsleistungen Architektur
Objektplanung nach §§ 33 ff HOAI***

*Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung
zur Auswahl des Architekten*

*im Rahmen der energetischen Sanierung des Landratsamtes Wartburgkreis
LRA-Haus 2, Andreasstraße 11 in Bad Salzungen*



Auftraggeber: Landratsamt Wartburgkreis
Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung
Erzberger Allee 14
36433 Bad Salzungen

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Bezeichnung Auftraggeber**
- 2. Anlass und Zweck des Verfahrens**
- 3. Teilnehmer**
- 4. Grundlagen**
- 5. Fristen und Termine**
- 6. Ablauf der Verhandlungsgespräche**
- 7. Zuschlagskriterien, deren Wertung und Wichtung**
- 8. Mitglieder der Jury, weitere Teilnehmer und Verfahrensbetreuung**
- 9. Anlagen**

1. Bezeichnung Auftraggeber

Auftraggeber ist das Landratsamt Wartburgkreis, vertreten durch das Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung.

Adresse:

Landratsamt Wartburgkreis
Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung
Erzberger Allee 14
36433 Bad Salzungen

Ansprechpartnerin:

Frau Sylvi Anders
Sachgebietsleiterin
Tel: 03695 - 616210
E-Mail: sylvi.anders@wartburgkreis.de

Mit der Organisation des Verfahrens ist die Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH, im Auftrag von ProjektStadt, eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, betraut. Der Schriftverkehr im Zusammenhang mit diesem Verfahren ist bitte mit der Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH, Vorwerksgasse 1, 99423 Weimar, zu führen.

Ansprechpartnerin:

Frau Susanne Kaulbars
Tel: 03643 - 851 250
Fax: 03643 - 851 252
E-Mail: d.fischer.architekten@t-online.de

Vertretung:

Frau Anja Günther-Klahn
Tel: 03643 - 9082 132
Fax: 03643 - 9082 115
E-Mail: anja.guenther-klahn@nh-projektstadt.de

2. Anlass und Zweck des Verfahrens

Ausgangslage:

Das Landratsamt Wartburgkreis in Bad Salzungen plant im Rahmen der EU-Strukturfondsperiode 2021-2027 mit Mitteln des EFRE für nachhaltige Stadtentwicklung die umfassende energetische Sanierung des Haus 2 des Landratsamtes, Andreasstraße 11. Auf diesem Weg soll ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der Stadtstruktur sowie zur Anpassung an den Klimawandel und Einsparung von

Planungsleistungen Architektur

Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Ressourcen geleistet werden, um den nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes sicherzustellen.

Bei dem Gebäude Andreasstraße 11 handelt es sich um einen Komplex aus mehreren Gebäudeteilen, bestehend aus Hauptgebäude mit einem Nord- und Südflügel aus dem Baujahr 1956/1957, einem Anbau aus dem Jahr 1983 und einem solitären Garagengebäude aus dem Baujahr 1939. Vor der Wende war hierin der „Rat des Kreises“ und bis dessen Neubau das Landratsamt untergebracht.

Das Gebäude ist dreigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung. Die Hauptnutzfläche beträgt ca. 2.550 m².

Derzeit ist das Gebäude vollvermietet und wird als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Die Nutzungsstruktur besteht u. a. aus dem Umweltamt des Wartburgkreises, dem Abfallzweckverband, einer Verlagsgesellschaft sowie Büroräumen für beispielsweise Versicherungen und Rechtsanwälte. Im Dachgeschoss sind Archivräume eingerichtet.

Planungsaufgabe:

Eine umfassende Sanierung hat das Gebäude seit 1990 nicht erfahren, stattdessen wurden nur in Teilbereichen die nötigsten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Mietflächen vermarkten zu können.

Das Gebäude liegt im Geltungsgebiet der Baugestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Bad Salzungen. Es handelt sich um ein Einzeldenkmal, insbesondere zu schützen sind die Fassade, die Treppenhäuser und die bauzeitliche Ausstattung des Kreistagssaales und der Kantine. Die konkrete denkmalpflegerische Zielstellung wird derzeit durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aktualisiert und wird zum Planungsbeginn vorliegen. Sämtliche Maßnahmen in den ausgewiesenen Bereichen sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Geplant ist nunmehr, den Gebäudekomplex einer umfassenden energetischen Sanierung zu unterziehen. Besonderer Wert wird dabei auf die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle gelegt auf Grundlage und unter Einhaltung der örtlichen Satzungen sowie der Vorgaben der Denkmalpflege, der Stadtplanung und des Zuwendungsgebers (EFRE).

Die Planung weiterer Maßnahmen an Innenbauteilen im Zusammenhang mit einer angedachten brandschutztechnischen Ertüchtigung besteht als Option der Leistungserweiterung, die nicht Gegenstand der EFRE-Maßnahme und im Auftragsfall gesondert abzurechnen ist.

Ferner sind Maßnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz vorzusehen.

Im Zusammenhang mit den o. g. Maßnahmen sind in Anschlussbereichen auch Maßnahmen an Innenbauteilen bzw. den Innenseiten der Außenwände erforderlich.

Die Sanierung hat bei laufendem Betrieb und unter Aufrechterhaltung der Gebäudenutzung zu erfolgen. Auf die Belange der Mieter und Nutzer ist durch die Objektplanung vollends einzugehen und diese Umstände sind sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung zu berücksichtigen und in das Honorar einzukalkulieren.

Planungsleistungen Architektur

Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Die vorbeschriebene Sanierung soll in enger Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Wartburgkreis, den Vertretern der Denkmalfachbehörden, dem Tragwerksplaner, den Technischen Ausrüstern und weiteren Fachplanern denkmalgerecht, genehmigungsfähig und nachhaltig entwickelt werden.

Insgesamt sind mit der Maßnahme ca. 3.000 m² Bruttogrundfläche zu bearbeiten.

Als Kostenobergrenze sind 5.500.000,- € (brutto) für die Kostengruppen 200 bis 700 gemäß DIN 276 festgelegt. Voraussichtlicher Anteil der anrechenbaren Kosten für die Kostengruppe 300+400 werden vom Auftraggeber auf 3.720.000,- € (netto) geschätzt. Die Planung ist auf die Kostenobergrenze auszurichten.

Bestandteil der ausgeschriebenen Planungsleistung sind Architektenleistungen,

- Objektplanung nach §§ 33 ff HOAI 2021, zu beauftragen in einem Stufenvertrag mit verbindlicher Vereinbarung vorerst der Stufe 1 (Leistungsphase 1-4) und Option der Weiterbeauftragung bis Leistungsphase 9

Beauftragung:

Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen nach §§ 33 ff HOAI nach seiner Bewertung in der Honorarzone III vor. In einem ersten Schritt erfolgt die Beauftragung für die Leistungsphasen 1 bis 4 HOAI zur Grundlagenermittlung und Vorplanung mit dem Ziel zur Erstellung des Sanierungs- und Maßnahmenkonzeptes. Nach Leistungsphase 2 und Bestätigung der Variante folgt die Bearbeitung der Leistungsphase 3 mit dem Ziel der Erstellung einer Antragsunterlage mit dem verbindlichen Abschluss bis Ende 3. Quartal 2024. Daran schließt sich die Bearbeitung der Leistungsphase 4 an, ohne Rechtsanspruch auf Weiterbeauftragung. Mit Bestätigung durch den Zuwendungsgeber sind die weiteren Leistungsphasen zur Beauftragung vorgesehen. Es ist von Vorteil, wenn die Bewerber Erfahrung in der Bearbeitung von Zuwendungsbauten haben.

Der Auftraggeber behält sich über den gesamten Projektzeitraum das Recht vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme oder anderweitig modifiziert zu beschränken. Der Auftraggeber behält sich weiterhin vor, Teilleistungen getrennt zu vergeben, wenn besondere fachliche Gründe dafürsprechen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen der weiteren Leistungsstufen zu erbringen, wenn der Auftraggeber sie ihm überträgt. Aufgrund einer stufenweisen Beauftragung gemäß den Regelungen des Vertrags kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

Der Auftraggeber erwartet die regelmäßige Teilnahme des Planers an den Planungsberatungen. Wichtige Planungsergebnisse sind im Landratsamt vorzustellen. In der Realisierungsphase ist die örtliche Präsenz an mindestens 1-2 Tagen/Woche bzw. nach den Erfordernissen eines reibungslosen Baufortschrittes und Sicherstellung der Ausführungsqualität auf der Baustelle sicherzustellen.

Weitere Optionen | Besondere Leistungen Objektplanung:

Der Objektplaner hat vor Ausführung eine detaillierte und genaue Bestandsaufnahme und ein örtliches Aufmaß vom gesamten Gebäude durchzuführen. Anzufertigen sind neue vektorielle Bestandspläne mit Grundrissen aller Geschosse im Maßstab 1:100 sowie von baulichen Details im jeweils notwendigen rechnungstragenden Maßstab 1:10 bis 1:1. Außerdem ist ein 3D-Datensatz in CAD als Basis für die weitere Bearbeitung anzulegen. Die Planunterlagen sind dem Auftraggeber

Planungsleistungen Architektur

Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

sowie den Fachplanern neben den Papierplänen als DWG-/DXF-, PDF- und IFC-Dateien (BIM-fähig) zur Verfügung zu stellen.

Es besteht die Option der Beauftragung weiterer besonderer Leistungen im Leistungsbild Objektplanung, deren Notwendigkeit sich im Zuge der Bearbeitung ergibt.

Ein Anspruch auf die Beauftragung der vorgenannten Optionen besteht nicht. Dem AG bleibt zudem vorbehalten, diese Leistungen gesondert zu vergeben und an einen Dritten zu beauftragen.

Voraussichtlicher Projektzeitraum:

Leistungsstufe 1:

Quartal II/2024 bis III/2024 Leistungsphasen 1 bis 3

Quartal III/2024 bis IV/2024 Leistungsphase 4

Leistungsstufe 2:

Quartal I/2025 bis IV/2025 Leistungsphasen 5 und 6

Quartal I/2026 bis IV/2027 Leistungsphasen 7 und 8

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme einschließlich Übergabe an den Nutzer ist, in Abhängigkeit von Fördermittelbescheiden, für spätestens 2027 geplant.

3. Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind die im Ergebnis des Bewerbungsverfahrens nach VgV vom Auftraggeber zur Teilnahme aufgeforderten Bieter.

4. Grundlagen

Für die Grundlagenermittlung und Vorplanung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Aufgabenstellung inkl. Fotodokumentation vom 17.10.2023 (Anlage 2)
- EFRE-Bewerbung vom 18.07.2022 (Anlage 3)
- Bestandspläne (Anlage 4)
- Muster Architektenvertrag, Objektplanung für Gebäude – Stufenvertrag (Anlage 5)

Genauere Angaben zum denkmalpflegerischen Handeln werden derzeit vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Inventarisierung, erfasst und bewertet.

Die Sprache des Auswahlverfahrens ist deutsch. Vertragsgrundlage für die Planungsleistungen Architektur ist die HOAI 2021.

5. Fristen und Termine

Aufforderung zur Teilnahme:	14.03.2024
Teilnahmezusage:	18.03.2024 um 12:00 Uhr
Besichtigung der Räumlichkeiten:	20./21.03.2024
Abgabe Angebotsformblatt spätestens:	08.04.2024
Verhandlungsgespräche:	16.04.2024
Mitteilung der Verhandlungsergebnisse:	voraussichtlich Ende April 2024

Rückfragen können bis 02.04.2024 um 12:00 Uhr schriftlich per E-Mail an die unten genannte Adresse gestellt werden, die Beantwortung erfolgt ebenfalls schriftlich.

Ansprechpartnerin:
Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH
Frau Susanne Kaulbars
Tel: 03643 - 851 250
Fax: 03643 - 851 252
E-Mail: d.fischer.architekten@t-online.de

Die Rückfragen werden gesammelt. Die schriftliche Beantwortung erfolgt per E-Mail an den ausgewählten Bewerberkreis am 08.04.2024.

6. Ablauf der Verhandlungsgespräche

In der 2. Verfahrensstufe (3-5 Bewerber mit der höchsten Punktzahl aus der 1. Verfahrensstufe) besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten zu besichtigen. Macht der Bewerber von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch, kann er sich auf die Unkenntnis des Objektes nicht berufen. Der Termin wird vor den Verhandlungsgesprächen nach Terminvereinbarung am 20.03. oder 21.03.2024 stattfinden.

Als Termin für die Verhandlungsgespräche ist der 16.04.2024 vorgesehen. Zum Vortrag stehen 30 Minuten zur Verfügung, weitere 15 Minuten sind zur Diskussion vorgesehen.

Die Präsentation wird nach den unter Pkt. 7 genannten Zuschlagskriterien und der dafür angegebenen Wertung und Wichtung bewertet. Es wird daher empfohlen, die Gliederung der Präsentation nach diesen Kriterien vorzunehmen.

Wir bitten die Bieter, die Präsentation 1x als pdf auf Datenträger und genau 2-fach in DIN A4 Papierform zum Verbleib beim Auftraggeber mitzubringen. Für die Präsentationen stehen eine Projektionsleinwand und ein Beamer in Verbindung mit einem Laptop zur Verfügung.

Planungsleistungen Architektur Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

7. Zuschlagskriterien, deren Wertung und Wichtung

Den Zuschlag erhält der Bieter mit der höchsten Punktzahl. Die Punktzahl für das jeweilige Wertungskriterium ergibt sich aus der erreichten Punktwertung multipliziert mit der Wichtung.

Nachweis der besonderen Leistungsfähigkeit (Wichtung in der Gesamtwertung 70%)			Punkte 0 - 4	Wichtung	Gesamt
1.	Vorstellung des verantwortlichen Projektleiters, des stellvertretenden Projektleiters und des vorgesehenen Bauleiters mit fachlicher Kompetenz und personenbezogenen Referenzangaben in Bezug auf die ausgeschriebene Leistung.	Projektteam		25	
2.	Darstellung der bürotypischen Arbeitsweise der Planungs- und Ausführungsphase am Beispiel eines realisierten Projektes hinsichtlich der Projektorganisation und Umsetzung / Realisierung (Präsentation von Planung bis zum fertigen Ergebnis). Erläuterung anhand von einem oder mehreren realisierten denkmalgeschützten Projekten mit Fotos, in Bezug auf die zu bearbeitende Aufgabe.			25	
3.	Darstellung der Einflussmöglichkeiten des Planers auf Kosten und Termine sowie kurze Vorstellung der für die Aufgabe vorgesehenen Mittel zur Kosten- / Terminsteuerung auch bei Auftreten von Leistungsstörungen. Einbindung von Erfahrungshintergründen bei der Sanierung von Denkmälern.			5	
4.	Aussage zur Verfügbarkeit in Planung + Ausführung und zur örtlichen Präsenz - Bürostandort, personelle Kapazitäten - Vertretungsregelung - schnelle Verfügbarkeit vor Ort, insbesondere Lph. 8 - Angaben zu Kommunikationswegen und zu Abstimmungsprozessen zwischen den weiteren fachlich Beteiligten, Bauherr, Behörden, etc.			15	
Preis (Wichtung in der Gesamtwertung 30%)			Punkte 0 - 4	Wichtung	Gesamt
5.	Angebotsformblatt (Anlage 1)				
5.1	Honorarangebot Objektplanung	Angebot OP		20	
5.2	Honorarangebot für besondere Leistungen	Angebot BL		4	
5.3	Nebenkosten (pauschal, einschl. Fahrtkosten)	Nebenkosten		4	
5.4	Stundensätze für zusätzliche und besondere Leistungen	Stundensätze		2	

Punktwertung der Kriterien 1-4

Punktzahlen entsprechen folgender Wertigkeit:

0 – nicht zufriedenstellend

Die Erklärungen und Angaben des Bewerbers zum Wertungskriterium sind ungenügend oder unzureichend. Die Vorlage enthält keine wertbaren Angaben.

1 – wenig zufriedenstellend

Die Erklärungen und Angaben des Bewerbers zum Wertungskriterium weisen schwerwiegende Defizite und Schwächen auf.

2 – zufriedenstellend

Die Erklärungen und Angaben des Bewerbers zum Wertungskriterium weisen geringe Defizite und Schwächen auf.

3 – sehr zufriedenstellend

Der Bewerber erfüllt das jeweilige Wertungskriterium vollständig.

4 – außerordentlich zufriedenstellend

Der Bewerber erfüllt das jeweilige Wertungskriterium vollständig und in hervorragendem Maße.

Punktwertung Kriterium 5

Die Punktwertungen für die Kriterien 5.1 bis 5.4 sind dem Angebotsformblatt (Anlage 1) zu entnehmen.

8. Mitglieder der Jury

Herr Schilling	1. Kreisbeigeordneter
Herr Seelig	Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung, Amtsleiter
Frau Meifarth	Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung, stellv. Amtsleiterin
Herr Kind	Sachgebiet Hoch- und Straßenbau, Sachbearbeiter
Frau Anders	Sachgebiet Hoch- und Straßenbau, Sachbereichsleiterin

Verfahrensbetreuung:

Frau Kaulbars	Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH
Frau Günther-Klahn	ProjektStadt

9. Anlagen

Anlage 1_Angebotsformblatt

Anlage 2_Aufgabenstellung inkl. Fotodokumentation vom 17.10.2023

Anlage 3_EFRE-Bewerbung vom 18.07.2022

Anlage 4_Bestandspläne

Anlage 5_Muster Architektenvertrag, Objektplanung für Gebäude – Stufenvertrag