

Landratsamt Wartburgkreis

***Auswahlverfahren nach VgV zu Planungsleistungen  
Technische Ausrüstung HLS, Anlagengruppe 2  
nach §§ 53 ff mit Anlage 15 HOAI***

*Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung  
zur Auswahl des HLS-Fachplaners*

*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**

**Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS**  
**Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2**  
Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

## **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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 Technische Ausrüstung HLS 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 m<sup>2</sup>.

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. In diesem Zusammenhang ist die bestehende Heizungsanlage (Fernwärme) ab der im Jahr 2018 bereits erneuerten Fernwärmestation komplett auszutauschen bzw. nach den geltenden Vorschriften der GEG zu sanieren, insbesondere:

- Erneuerung der Regelung der Fernwärmestation und Hausverteilung
- Rohrleitungsnetz (insbes. Sekundärleitungsnetz) und Rohrleitungsdämmung
- Einbau von Strangreguliertventilen und hydraulischer Abgleich
- übergeordnete Steuerung zur Regelung von Raumtemperaturen, Einzelraumregelungen, Behörden-Thermostate in öffentlich genutzten Bereichen
- Austausch der alten Heizkörper
- Installation von PV-/PVT-Modulen auf Dachflächen
- Installation von Ladesäulen
- etc.

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

## Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2

### Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Ferner soll die Innenbeleuchtung gegen effiziente Innenleuchten mit sparsamer LED-Lichttechnik, guter Lichtlenkung und teilweiser Steuerung über Präsenzmelder ausgetauscht werden.

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

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

Insgesamt sind mit der Maßnahme ca. 3.000 m<sup>2</sup> 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 400 werden vom Auftraggeber auf 1.410.000,- € (netto) geschätzt. Die Planung ist auf die Kostenobergrenze auszurichten.

Bestandteil der ausgeschriebenen Planungsleistung sind Ingenieurleistungen,

- Technische Ausrüstung nach §§ 53 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

Die Vergabe in diesem Verfahren umfasst die Leistungen für die Technische Ausrüstung nach § 53 bis § 56 HOAI 2021 mit den Leistungsphasen 1 bis 9.

Im Rahmen der Fachplanung Technische Ausrüstung sind die Planungsleistungen nach § 55 HOAI 2021 für die Anlagengruppe 2 zu erbringen: Wärmeversorgungsanlagen.

Eventuell in anderen Anlagengruppen notwendig werdende Maßnahmen mit anrechenbaren Kosten unterhalb der Honorartafelwerte werden honorartechnisch der Anlagengruppe 2 zugeordnet.

Beauftragung:

Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen nach §§ 53 ff mit Anlage 15 HOAI nach seiner Bewertung in der Honorarzone II 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 die Option vor, den Auftragnehmer mit besonderen Leistungen, deren Notwendigkeit sich im Laufe der Bearbeitung und Ausführung ergeben können, zu beauftragen.

# Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2

## Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

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.

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 Ingenieurvertrag, Technische Ausrüstung – 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.

**Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS**  
**Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2**  
Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

## **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:	17.04.2024
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 17.04.2024 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 Technische Ausrüstung HLS 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 Technische Ausrüstung AG 2, des stellvertretenden Projektleiters Technische Ausrüstung AG 2 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. Bitte gehen Sie dabei auch kurz auf die folgenden Themenbereiche ein: a. Umsetzbarkeit von Nachhaltigkeitsaspekten und Nutzung regenerativer Energien b. Aufrechterhaltung des Betriebes in technisch mit dem Objekt verbundenen Gebäudebereichen c. Darstellung von Instrumenten und Arbeitsweise in der Lph. 8 / projektbezogene Objektüberwachung und Qualitätssicherung auf der Baustelle			30	
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 Denkmalen.			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.			10	
Preis (Wichtung in der Gesamtwertung 30%)			Punkte 0 - 4	Wichtung	Gesamt
5.	Angebotsformblatt (Anlage 1)				
5.1	Honorarangebot Technische Ausrüstung	Angebot TA		20	
5.2	Nebenkosten (pauschal, einschl. Fahrtkosten)	Nebenkosten		5	
5.3	Stundensätze für zusätzliche und besondere Leistungen	Stundensätze		5	

***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 5.3 sind dem Angebotsformblatt (Anlage 1) zu entnehmen.

**Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS**  
**Landratsamt Wartburgkreis | Energetische Sanierung LRA-Haus 2**  
Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

**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 Ingenieurvertrag, Technische Ausrüstung – Stufenvertrag*