

**Verhandlungsverfahren § 17 VgV, Objektplanung Gebäude
für die OGS-Erweiterung an der
Grundschule Kredenbach
EU-Bekanntmachung 101037-2024**

Aufgabenbeschreibung

- Teil A: Beschreibung der Bauaufgabe
- Teil B: Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen
- Teil C: Wertung

- Anlagen: Formblatt: Bewertung Honorar
- Lageplan
- Vorentwurfskonzept Stadt Kreuztal
- Bestandsunterlagen (Ansichten, Schnitte)
- Vertragsmuster für die Objektplanung für Gebäude

Teil A Beschreibung der Bauaufgabe

I. Das Vorhaben

Die Stadt Kreuztal liegt im Siegerland und gehört zum nordrhein-westfälischen Kreis Siegen-Wittgenstein. Derzeit leben rund 31.200 Einwohner in der Stadt Kreuztal.

Die Stadt Kreuztal ist Schulträger von drei weiterführenden Schulen, einer Förderschule und sieben Grundschulen. Gegenständlich soll ein Anbau einer Mensa mit Betreuungsräumen an der Jung-Stilling-Grundschule Kredenbach geplant und realisiert werden.

Die Jung-Stilling-Grundschule ist ein massives zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach und wurde im Jahre 1956 errichtet, der Anbau im Jahre 1986. Seit dem Schuljahresbeginn 2007/08 ist die Jung-Stilling-Grundschule eine zweizügige sogenannte „offene Ganztagschule“, in der derzeit ca. 220 Schüler und Schülerinnen von ca. 15 Lehrern und Lehrerinnen unterrichtet werden. Eine offene Ganztagschule stellt die klassische Unterrichtsstruktur der Halbtagschule dar und ergänzt dieses mit einem zusätzlich, freiwilligem Nachmittagsprogramm. Das Leitbild der Schule lautet: Lernen in Gemeinschaft; Freude am Lernen, soll die Kinder auf ihren Lernweg begleiten und stärken.



Quelle: <http://www.grundschule-kredenbach.de/profil.php>

Ab dem Jahr 2026 hat jeder Schüler einen gesetzesmäßigen Anspruch auf Ganztagsbetreuung.

Bedingt der gesetzlichen Vorgaben soll die Jung-Stilling-Grundschule einen Erweiterungsbau für eine Mensa und Betreuungs- / Hausaufgabenräume erhalten. Die Stadt Kreuztal hat bereits ein Vorentwurfskonzept erstellt. Demnach soll der Anbau auf einer unbebauten Fläche hinter dem Hauptgebäude platziert werden. Das zu bebauende Grundstück liegt im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes, welcher sich derzeit für die neue Nutzung in Änderung befindet. Über einen Verbindungsgang soll der Neubau an den Bestand angebunden werden. Für einen barrierefreien Zugang ist unter anderem ein Aufzug eingeplant, dieser ermöglicht sowohl die Erschließung des Bestands als auch des neuen Anbaus.

Das Konzept sieht im ersten Obergeschoss eine Mensa mit entsprechendem Nebenraumprogramm vor. Im zweiten Obergeschoss sollen Betreuungsräume und Nebenraumstrukturen entstehen.

Das durch den AG erstellte Vorentwurfskonzept ist dieser Unterlage zur Kenntnis beigelegt.

II. Zu vergebende Leistungen

Es ist beabsichtigt einen Objektplaner mit folgenden Leistungsbildern zu beauftragen:

- Objektplanung Gebäude, gem. Teil 3, Abschnitt 1, HOAI § 33 ff

III. Leistungsumfang

Es erfolgt für den in Ziffer II. genannten Planungsbereich die Beauftragung einer Objektplanung nach den funktionalen Anforderungen gemäß vertraglicher Vereinbarung.

IV. Gesamtleistungsumfang

Zur Regelung von Leistungsschnittstellen im Rahmen der Leistungserbringung ist vorgesehen, folgende Teilleistungen aus dem Leistungsbild „Objektplanung für Gebäude“ gemäß Anlage 10.1 HOAI stufenweise zu beauftragen:

Stufe I:

- **Leistungsphase 2 – Vorplanung**
Grundleistungen der Ziffern a) bis i) komplett
- **Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung**
Grundleistungen der Ziffern a) bis g) komplett
- **Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung**
Grundleistungen der Ziffern a) bis c) komplett

Stufe II:

- **Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung**
Grundleistungen der Ziffern a) bis f) komplett
- **Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe**
Grundleistungen der Ziffern a) bis e) komplett
- **Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe**
Grundleistungen der Ziffern a) bis h) komplett
- **Leistungsphase 8 – Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation**
Grundleistungen der Ziffern a) bis p) komplett
- **Leistungsphase 9 – Objektbetreuung**
Grundleistungen der Ziffern a) bis c) komplett

V. Festbeauftragung

Die Festbeauftragung erfolgt für die vor genannten Teil-Leistungen zunächst für die Stufe I (HOAI Leistungsphasen 2 bis 4).

Mit Bestätigung der Genehmigungsplanung durch Einreichung der Bauantragsunterlagen und unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung durch die Stadt Kreuztal soll die Stufe II schriftlich abgerufen werden.

VI. Zeitliche Vorgaben

Mit der Erbringung der Objektplanungsleistung ist unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen. Die Maßnahme soll umgehend nach erfolgter Planung und Erteilung der Baugenehmigung umgesetzt werden. Die bauliche Ausführung soll Anfang 2025 beginnen und im 1. Quartal 2027 abgeschlossen sein.

Die Bieter haben mit dem nach Teil B, Abschnitt 1 dieser Aufgabenbeschreibung einzureichenden Angebotspräsentation einen Ablaufplan einzureichen, in dem die Planung (Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung), Ausführungsvorbereitung (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe und Mitwirken der Vergabe), Bauphase (Objektüberwachung und Dokumentation) und der Projektabschluss darzustellen und in Monaten anzugeben sind.

Teil B Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen

Ihr Angebot muss die in den vor genannten Vergabeunterlagen genannten Angaben und Erklärungen enthalten.

Angebotsbestandteile sind insoweit:

1. Angebotspräsentation
2. Honorarangebot
3. Objektplanungsvertrag

Über das Beschafferprofil (eVergabe.de) der Vergabestelle sind die Unterlagen der Ziffern 1. und 2. bis zur Angebotsfrist digital hochzuladen – näheres ist der Auftragsbekanntmachung zu entnehmen.

Um eine vergleichbare Bewertung aller Beteiligten zu gewährleisten bitten wir Sie folgende Aufgabe zu bearbeiten.

Aufgabenstellung Angebotspräsentation

Geplant werden soll die bauliche Erweiterung durch einen Anbau an der Jung-Stilling-Grundschule in Kredenbach. Die einzelnen Bereiche sind baulich im laufenden Schulbetrieb und nach den Bestimmungen der Landesbauordnung, des aktuellen GEG's, des baulichen Brandschutzes und sonstigen Gesetzen und Vorschriften umzusetzen. Hauptaugenmerk der Aufgabenstellung liegt in der Koordination zur Umsetzung der Baumaßnahme im laufenden Schulbetrieb.

I. Vorstellung der Angebotspräsentation

Wir bitten Sie, anhand der beigefügten Konzeptpläne ein durch Ihr Büro durchgeführtes und baulich abgeschlossenes Referenzprojekt aus den im Teilnahmewettbewerb angegebenen Referenzen, das mit der gegenständlichen Maßnahme vergleichbar ist, auszuwählen und im Verhandlungsgespräch vorzustellen.

Das Wertungsgremium soll eine Vorstellung von Ihrer Arbeitsweise vermittelt bekommen und im Ergebnis einen Eindruck der späteren Projektbearbeitung zur gestellten Bauaufgabe in Form einer Angebotspräsentation erwarten können.

Diese kann vorschlagsweise beinhalten:

- Auszüge aus Planunterlagen der Referenzmaßnahme
- Erläuterungen zu Entscheidungsprozessen (Termin-, Kosten- oder Planungsentwicklungen)
- Entscheidungsvorlagen; fachliche, baubetriebliche, wirtschaftliche, gestalterische Aspekte
- Lösungen von auftretenden Komplikationen (im Planungs- und Bauablauf, ...)
- Umgang mit der Abgrenzung von Baustelle zu Nutzerbereichen bei Sanierungs-, Um- oder Anbaumaßnahmen im laufenden Betrieb
- Angaben zur Baustellenandienung unter Beachtung der Platzverhältnisse vor Ort

II. Auftragsbezogenes Organisations- und Ablaufkonzept des Bieters

Das auftragsbezogene Organisations- und Ablaufkonzept hat in Textform darzustellen, welche organisatorischen Dispositionen vom Bieter im Auftragsfall zur Umsetzung der gegenständlich ausgedescribten Leistung getroffen werden. Die vorzulegende Konzeptdarstellung hat auf folgende Aspekte einzugehen:

- Darstellung der Projektorganisation anhand eines Organigramms,
- Erläuterung der Projektorganisation mit Zuweisungen der Zuständigkeiten, Kompetenzen und fachlicher Verantwortung für die Objektplanung in den einzelnen Organisationseinheiten (Leistungsphasen) und Hierarchiestrukturen, insbesondere bei Konstitution von Bietergemeinschaften zur Erfüllung der sächlichen und personellen Leistungsfähigkeit,
- Darstellung der organisatorischen, fachlichen Einbindung,
- Vernetzung und Koordination sämtlich am Bau Beteiligten,
- Personaleinsatzplan mit Darstellung der Einsatzintensität und Einsatzdauer der nach der Projektorganisation in den einzelnen Organisationseinheiten (Leistungsphasen) vorgesehenen Projektbearbeiter,
- Organisation der internen Ablaufplanung zur Sicherstellung einer qualitätvollen und termingerechten Leistungserbringung mit Angaben zu:
 - Darstellung der internen auftragsbezogenen Kontrollmaßnahmen, insbesondere bei der Konstitution von Bietergemeinschaften zur Erfüllung der sächlichen und personellen Leistungsfähigkeit

- Angaben bei zusätzlichem Personaleinsatz bei objektiver Notwendigkeit nach Anforderung,
- Sicherstellung der Verfügbarkeit, innerhalb von 24 Stunden nach Aufforderung durch den Auftraggeber, des projektleitenden Architekten/Ingenieurs vor Ort während der Bauzeit.

III. Objektplanungsvertrag

Den Vergabeunterlagen ist der Entwurf des maßgeblichen Vertrages beigelegt. Mit der Angebotsabgabe erklärt der Bieter sein grundsätzliches Einverständnis in den Vertragsentwurf.

IV. Honorarangebot

Das Honorarangebot ist unter Verwendung des als Anlage beigelegten Formblattes „Bewertung Honorar“ zu erstellen. Bei elektronischer Einreichung über das Beschafferprofil der Vergabestelle verbleibt das Angebots-Bestandteil Honorar wird nach Abschluss der Wertung der Angebotspräsentationen dem vorläufig abschließenden Wertungsergebnis zugeführt (Zwei-Umschlag-Verfahren).

Der Bieter hat für die Nebenkosten gem. § 14 Abs. 2, Ziffer 1-2 und 4-6 HOAI eine Pauschale bezogen auf das Gesamthonorar anzubieten. Die Nebenkostenpauschale gilt auch bei besonderen Leistungen oder im Stundensatz abzurechnenden zusätzlichen Leistungen. Honorarangebote mit einer hiervon abweichenden Honorierungssystematik sind nicht zugelassen.

- Die vorliegend ausgeschriebenen Planungsleistungen fallen in den Anwendungsbereich der HOAI. Der Bieter verpflichtet sich, bei seinem Honorarangebot die Vorgaben der HOAI 2021 einzuhalten und ein Honorar für einzelne Leistungsphasen anzubieten.
- Der Bieter hat anzugeben, wie er die in den Vergabeunterlagen für jede HOAI-Leistungsphase benannten Leistungen und Leistungserfolge im Verhältnis zu den angegebenen HOAI-Prozentsätzen bewertet, sofern eine Reduzierung der Teilleistungsprozentsätze vorgegeben ist. Ist der Bieter der Auffassung, dass eine Reduzierung im Verhältnis zur HOAI-Bewertung in Betracht kommt, so hat er den Auftraggeber vor Abgabe des Angebots zu informieren. Es ist unzulässig, derartige Reduzierungen ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers dem Angebot zugrunde zu legen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Bieter meint, andere Vorgaben des Auftraggebers im Hinblick auf das nach der HOAI zwingende Honorar seien inhaltlich unrichtig. Auch in derartigen Fällen hat der Bieter vor Angebotsabgabe die Entscheidung des Auftraggebers einzuholen.

- Das Honorarangebot muss auf die tatsächliche Dauer der künftigen Leistungszeit abgestellt sein; eine Beschränkung des angebotenen Honorars auf eine unterstellte Regelbauzeit wird nicht akzeptiert. Dies gilt insbesondere für die nach der baulichen Fertigstellung zeitlich nachlaufenden Leistungen der Schlussrechnungen für Bauleistungen. Der Bieter bestätigt dies mit Einreichung seines Angebotes.
- Das Honorarangebot muss zugrunde legen, dass das angebotene Honorar auch bei überlappenden HOAI-Planungsphasen parallel durchgeführter Bauabschnitte gilt. Der Bieter bestätigt dies mit Einreichung seines Angebotes.
- Das Honorarangebot muss zugrunde legen, dass der Planer Abschlagszahlungen gemäß tatsächlichem Leistungsfortschritt erhalten wird. Der Bieter bestätigt dies mit Einreichung seines Angebotes.
- Das Honorarangebot muss gesondert ein Angebot über Tages- und Stundensätze für etwaige vergütungspflichtige Zusatzarbeiten oder Änderungsleistungen enthalten, abgestuft ausschließlich nach folgender Qualifikation der eingesetzten Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen:
 - Büroinhaber / Partner
 - Architekt / Ingenieur
 - Techniker / Zeichner sowie Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen.

V. Mitteilung von Unklarheiten in den Vergabeunterlagen

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bewerbers Unklarheiten, so hat dieser unverzüglich den Auftraggeber vor Abgabe seiner Unterlagen schriftlich darauf hinzuweisen. Der Bewerber hat in gleicher Weise zu verfahren, wenn sich für ihn aus der Leistungsbeschreibung und den sonstigen ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen die Ausführung der Leistung nicht mit hinreichender Klarheit ergibt.

Rückfragen zur gestellten Aufgabe sind ausschließlich über das Beschafferprofil (eVergabe.de) zu stellen.

Teil C Wertung

Teil C Angebotswertung

Der Auftrag wird dem Bieter erteilt, der das wirtschaftlichste Angebot eingereicht hat (§ 127 Abs. 1 Satz 1 GWB). Dabei werden folgende Kriterien berücksichtigt:

I. Auftragskriterien und Gewichtung im Überblick

Präsentation 1: Angebotspräsentation.....	25 %
Präsentation 2: Organisations- und Ablaufkonzept.....	10 %
Gesamteindruck im Präsentationsgespräch.....	10 %
Honorarangebot.....	55 %

II. Wertungsmethodik

Für jedes der unter I. genannten Kriterien werden maximal 10 Basispunkte vergeben. Die für das jeweilige Kriterium erzielte Basispunktzahl wird mit dem Prozentsatz der Gewichtung des Kriteriums sowie zusätzlich mit dem Faktor 10 zur Wertungspunktzahl multipliziert. Die Summe der Wertungspunkte aller Kriterien ergibt die Gesamtwertungspunktzahl (maximal 100). Den Zuschlag erhält der Bieter, dessen Angebot die höchste Gesamtwertungspunktzahl erreicht.

Bewertungsmaßstab für die Kriterien 1 bis 3 bildet ein Notensystem von sehr gut bis ungenügend.

Den Noten werden folgende Basispunktwerte zugeordnet:

- sehr gut.....	10 Punkte
- gut.....	8 Punkte
- befriedigend.....	6 Punkte
- ausreichend.....	4 Punkte
- mangelhaft.....	2 Punkte
- ungenügend.....	0 Punkte

Die Notenvergabe richtet sich nach folgender Vorgabe:

- sehr gut:** Die Darlegungen des Bieters überzeugen in herausragendem Maße, die Projektinhalte sind uneingeschränkt erkannt.
- gut:** Die Darlegungen des Bieters überzeugen uneingeschränkt, ohne in besonderem Maße herauszuragen, die Projektinhalte sind uneingeschränkt erkannt.
- befriedigend:** Die Darlegungen überzeugen im Wesentlichen, die Projektinhalte sind grundsätzlich erkannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Projektbearbeitung eine noch erforderliche vertiefende Auseinandersetzung mit den Inhalten stattfindet.
- ausreichend:** Die Darlegungen überzeugen das Bewertungsgremium nur bedingt bzw. eingeschränkt, die Projektinhalte sind nur in Teilbereichen erkannt.
- mangelhaft:** Die Darlegungen überzeugen in entscheidenden Punkten deutlich nicht, wesentliche Projektinhalte sind nicht erkannt.
- ungenügend:** Die Darlegungen überzeugen in allen Punkten deutlich nicht, eine Einarbeitung in die Projektinhalte hat erkennbar nicht stattgefunden.

III. Hinweise zu den einzelnen Kriterien

Bei der Wertung der unter I. benannten Wertungskriterien legt der Auftraggeber besonderen Wert auf Darstellung der Bieter zu den nachfolgend dargestellten Aspekten. Die Bieter sind ausdrücklich aufgefordert, Aussagen dazu zu machen.

1. Angebotspräsentation

Unter diesem Kriterium werden die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit von Errichtung und Betrieb, innovative und nachhaltige Ansätze und der Besonderheiten im Bau öffentlichen Gebäuden im laufenden Betrieb des Referenzprojekts beurteilt. Insbesondere die unter Teil B, Ziffer I. genannten Punkte und der Umgang mit den Erfordernissen aus dem Nutzerbedarf werden beurteilt.

Für die Präsentation steht ein Beamer oder ein ActivBoard mit HDMI-Anschlussmöglichkeit zur Verfügung. Die Bieter sind aufgefordert das Präsentationsmedium (Notebook, Tablet o. dgl.) selbst mitzubringen.

2. Organisations- und Ablaufkonzept des Bieters

Unter diesem Kriterium werden die bereitgestellte Projektorganisation des Bieters und deren Schlüssigkeit beurteilt.

3. Gesamteindruck im Präsentationsgespräch

Unter diesem Kriterium werden das Auftreten des Projektteams im Präsentationsgespräch, die Kommunikationskultur des Bieters, die inhaltliche und formale Qualität der Präsentation, die Durchdringung des Projektinhaltes sowie insgesamt die Nachvollziehbarkeit und Überzeugungskraft der Aussagen des Bieters im Gespräch beurteilt. Es wird erwartet, dass neben der Projektleitung, die Teammitglieder am Präsentationsgespräch mitwirken und hierzu vortragen.

Erscheinen im Präsentationsgespräch weder der Projektleiter noch dessen Stellvertreter, erhält der Bieter unter diesem Kriterium 0 Punkte.

4. Honorarangebot

Unter diesem Kriterium wird die Höhe des vom Bieter angebotenen Honorars in die Auftragsentscheidung einbezogen. Maßgeblich sind die im Honorarangebotsformular gemachten Angaben.

Das preisgünstigste wertbare Honorarangebot wird mit der vollen Punktzahl angesetzt und entspricht einer Bewertung von 10 Punkten.

Ein fiktives Angebot mit einer um 50 % höheren Honorarsumme erhält 50 % der Punkte, dies entspricht 5 Punkten.

Dazwischen erfolgt eine lineare Punktvergabe mit einer Nachkommastelle.