

Landratsamt Altenburger Land

***Auswahlverfahren nach VgV zu Planungsleistungen
Objektplanung nach §§ 33 ff HOAI mit Tragwerksplanung nach §§
49 HOAI***

*Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung
zur Auswahl des Architekten und des Tragwerksplaners*

Landestheater Altenburg | Sanierung Kronenboden



Auftraggeber: Landratsamt Altenburger Land
Fachbereich Bildung und Infrastruktur
Lindenastraße 9
04600 Altenburg

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 Altenburger Land,
vertreten durch den Landrat Herr Melzer,

dieser vertreten durch:

Herr Wenzlau

Landratsamt Altenburger Land

Fachbereichsleiter Bildung und Infrastruktur

Lindenaustraße 9, 04600 Altenburg

Postfach 11 65, 04581 Altenburg

E-Mail: hochbau@altenburgerland.de

Mit der Organisation des Verfahrens ist die Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH betraut. Der Schriftverkehr im Zusammenhang mit diesem Verfahren ist bitte mit der Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH, Vorwerksgasse 1, 99423 Weimar, zu führen.

Ansprechpartner:

Herr Stefan Martin

Tel: 03643 - 851 250

Fax: 03643 - 851 252

E-Mail: d.fischer.architekten@t-online.de

Vertretung:

Frau Susanne Kaulbars

Tel: 03643 - 851 250

Fax: 03643 - 851 252

E-Mail: d.fischer.architekten@t-online.de

2. Anlass und Zweck des Verfahrens

Ausgangslage:

Das Landestheater Altenburg wurde 1869 bis 1871 von Otto Brückwald errichtet. Es handelt sich bei diesem als Einzeldenkmal in der Denkmalliste geführten Gebäude um ein bedeutendes Beispiel der sich entwickelnden deutschen Theaterbau-Typologie des 19. Jahrhunderts.

Derzeit erfolgt eine Sanierung des Großen Hauses und der anliegenden Theatergebäude, diese wird voraussichtlich bis Ende 2024 abgeschlossen.

Das Theatergebäude wurde mehrfach umgebaut, erweitert und saniert. Neben dem Beheben von Verschleißerscheinungen und technischen Anpassungen hatten frühere Sanierungen auch die zahlreichen Rissbildungen und Formänderungen zur Ursache, die aufgrund der schwierigen Gründungssituation des Gebäudes auftraten.

Planungsleistungen Objektplanung mit Tragwerksplanung LRA Altenburger Land | Landestheater Altenburg | Sanierung Kronenboden Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Ein weiteres Problemfeld sind die mit häufigen Versprüngen und oft flachen Dachneigungen recht komplex geformten Dächer. Hier wurden während Umbaumaßnahmen im Zuge der gegenwärtig laufenden Sanierung Schäden an der Dachkonstruktion über dem Zuschauersaal des Großen Hauses festgestellt. Aus der unterdimensionierten bauzeitlichen Ursprungsstruktur resultierten große Durchbiegungen am Tragwerk, die durch zusätzliche Mehrbelastungen infolge weiterer Einbauten noch verschärft wurden. Hinzu kommen diverse Altschäden an der Konstruktion mit ungeklärten Status.

Planungsaufgabe:

Ziel des VgV-Verfahrens ist es, ein geeignetes Planungsteam aus Architekten und Tragwerksplanern für die Sanierung des Kronenbodens auszuwählen. Deren Planungsaufgabe wird es sein, eine bestandschonend umsetzbare Sanierungslösung für die Dachkonstruktion über dem Zuschauersaal des Großen Hauses zu finden, um die Standsicherheit der Tragkonstruktion sicherzustellen, deren Tragfähigkeit zu erhöhen sowie bauliche Mängel dauerhaft zu beheben (siehe auch Anlage 3 Bestandspläne; der zu bearbeitende Bereich „Kronenboden“ befindet sich oberhalb der Geschosdecke 3.OG/3.Rang des großen Hauses). Eine Prämisse im Planungsprozess soll es sein, das statische System durch das gewählte Sanierungsverfahren nicht grundsätzlich zu verändern. Ein sensibler Umgang mit der Bestands- und Gründungssituation werden dabei ebenso erwartet wie die weitgehender Substanzerhalt.

Ein koordiniertes Zusammenwirken mit weiteren Fachplanern für die technische Ausstattung, z.B. hinsichtlich der Aufhängung des Kronleuchters, der Geräteaufstellung und der Leitungsführung wird ebenfalls erwartet.

Während der Planung und baulichen Umsetzung sind alle denkmalpflegerischen Aspekte zu berücksichtigen und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Parallel zur Sanierung der Dachkonstruktion und des Kronenbodens wird die laufende Sanierung des Großen Hauses und der anliegenden Theatergebäude weitergeführt und möglicherweise abgeschlossen. Die Einflussnahme des Theaterbetriebs auf das Baugeschehen während der Sanierung ist zu beachten und sich daraus ergebende Zwangspunkte sind verbindlich zu klären.

Der darunterliegende, bei einer früheren Sanierung in Stand gesetzte Zuschauersaal ist in diesem Zustand zu erhalten.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass der zur Verfügung stehende Platz für eine Baustelleneinrichtung, An- und Abtransporte und Materiallagerung auf Grund der innerstädtischen Situation eng bemessen ist.

Die Bruttogrundfläche des Großen Hauses beträgt insgesamt ca. 6.392 m². Jedoch sind mit der Maßnahme lediglich ca. 292 m² Bruttogrundfläche (Kronenboden) zu bearbeiten.

Als Kostenobergrenze sind ca. 5.680.000,- € (brutto) für die Kostengruppen 300 bis 500 gemäß DIN 276 festgelegt. Als voraussichtlicher Anteil der anrechenbaren Kosten für die Kostengruppe 300+400 werden vom Auftraggeber 4.700.000,- € (netto) angenommen. Die Planung ist auf die Kostenobergrenze auszurichten.

Planungsleistungen Objektplanung mit Tragwerksplanung LRA Altenburger Land | Landestheater Altenburg | Sanierung Kronenboden Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz wird behandelt wie im Mustervertrag Objektplanung beschrieben.

Bestandteil der ausgeschriebenen Planungsleistung sind Architektenleistungen und Ingenieursleistungen

- Objektplanung nach §§ 33 ff HOAI 2021, zu beauftragen in einem Stufenvertrag mit verbindlicher Vereinbarung vorerst der Stufe 1 (Leistungsphase 1-4) und Option der anteiligen Weiterbeauftragung bis Leistungsphase 9
- Tragwerksplanung nach §§ 49 ff HOAI 2021, zu beauftragen in einem Stufenvertrag mit verbindlicher Vereinbarung vorerst der Stufe 1 (Leistungsphase 1-4) und Option der anteiligen Weiterbeauftragung bis Leistungsphase 6 sowie als besondere Leistung die Lph. 8

Beauftragung:

Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen nach §§ 33 ff HOAI 2021 für die Objektplanung bzw. nach §§ 49 ff HOAI 2021 für die Tragwerksplanung vor. Nach seiner Bewertung ist die Honorarzone IV Mittelsatz anzuwenden. In der ersten Stufe 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 2. Quartal 2025. Daran schließt sich die Bearbeitung der Leistungsphase 4 an, ohne Rechtsanspruch auf Weiterbeauftragung. Nach Abschluss der Lph. 4 besteht die Option der anteiligen Weiterbeauftragung bis Leistungsphase 9 für die Objektplanung bzw. bis Leistungsphase 6 (und 8) für die Tragwerksplanung.

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 Gewährleistung der Ausführungsqualität auf der Baustelle sicherzustellen.

Weitere Optionen | Besondere Leistungen Tragwerksplanung:

Der Tragwerksplaner soll als Besondere Leistung auch für die Lph. 8 - Objektüberwachung beauftragt werden.

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

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

Planungsleistungen Objektplanung mit Tragwerksplanung
LRA Altenburger Land | Landestheater Altenburg | Sanierung Kronenboden
Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Voraussichtlicher Projektzeitraum:

Leistungsstufe 1:

Quartal IV/2024 bis II/2025 Leistungsphasen 1 bis 3

Quartal III/2025 Leistungsphase 4

Eine Teilfertigstellung der für den Theaterbetrieb erforderlichen Bereiche ist für das II. Quartal 2026 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 (Anlage 2)
- Bestandspläne (Anlage 3)
- Holzschutztechnisches Gutachten, vorläufig, inkl. Fotodokumentation Bestand (Anlage 4)
- Muster Architektenvertrag, Objektplanung für Gebäude – Stufenvertrag (Anlage 5)

Die Sprache des Auswahlverfahrens ist deutsch. Vertragsgrundlage für die Planungsleistungen Objektplanung und Tragwerksplanung ist die HOAI 2021.

5. Fristen und Termine

Aufforderung zur Teilnahme:	27.06.2024
Teilnahmezusage:	01.07.2024 um 12:00 Uhr
Besichtigung der Räumlichkeiten:	03./04.07.2024
Abgabe Angebotsformblatt spätestens:	29.07.2024
Verhandlungsgespräche:	13.08.2024
Mitteilung der Verhandlungsergebnisse:	voraussichtlich Mitte August 2024

Rückfragen können bis 01.08.2024 um 12:00 Uhr sind bei der Vergabepattform unter <https://www.evergabe.de/> einzureichen.

Planungsleistungen Objektplanung mit Tragwerksplanung
LRA Altenburger Land | Landestheater Altenburg | Sanierung Kronenboden
Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Ansprechpartner:

Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH

Herr Stefan Martin

Tel: 03643 - 851 250

Fax: 03643 - 851 252

E-Mail: d.fischer.architekten@t-online.de

Die Rückfragen werden gesammelt. Die Beantwortung erfolgt über das vorgenannte Vergabeportal an den ausgewählten Bewerberkreis am 05.08.2024.

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 03.07. oder 04.07.2024 stattfinden.

Als Termin für die Verhandlungsgespräche ist der 13.08.2024 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 steht ein 75" Bildschirmmonitor in Verbindung mit einem Laptop zur Verfügung.

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 80%)			Punkte 0 - 4	Wichtung	Gesamt
1.	Vorstellung des verantwortlichen Projektleiters Objektplanung (OP), des stellvertretenden Projektleiters OP sowie des vorgesehenen Bauleiters OP mit fachlicher Kompetenz und personenbezogenen Referenzangaben in Bezug auf die ausgeschriebene Leistung. Ebenso des verantwortlichen Projektleiters Tragwerksplanung (TW) und des stellvertretenden Projektleiters TW sowie Nennung vorgesehenen Bauleiters TW (=Projektleiter TW oder stellv. Projektleiter TW).	Projektteam		20	
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 kurz auf folgende Themenbereiche ein: a. substanzschonende Lösungsansätze b. Umgang mit nicht genormten Bauteilen c. Erhalt von historischen, ortsfesten Elementen wie Saaldecken o.Ä. d. Darstellung von Instrumenten und Arbeitsweise in der Lph. 8 im laufenden Betrieb bzw. parallel verlaufendem Baustellenbetrieb			40	
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.			15	
Preis (Wichtung in der Gesamtwertung 20%)			Punkte 0 - 4	Wichtung	Gesamt
5.	Angebotsformblatt (Anlage 1)				
5.1	Honorarangebot Objektplanung	Angebot OP		5	
5.2	Umbau- und Modernisierungszuschlag OP	Zuschlag OP		2	
5.3	Honorarangebot Tragwerksplanung	Angebot TW		5	
5.4	Umbau- und Modernisierungszuschlag TW	Zuschlag TW		2	
5.5	Besondere Leistungen/ Objektüberwachung TW	Bauüberw. TW		2	
5.6	Nebenkosten (pauschal, einschl. Fahrtkosten)	Nebenkosten		2	
5.7	Stundensätze f. 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 5.7 sind dem Angebotsformblatt (Anlage 1) zu entnehmen.

Planungsleistungen Objektplanung mit Tragwerksplanung LRA Altenburger Land | Landestheater Altenburg | Sanierung Kronenboden

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

8. Mitglieder der Jury

N.N.	Mitglied des Kreistages
N.N.	Mitglied des Kreistages
Herr Bauch	LRA Altenburger Land, Fachdienst Hochbau & Liegenschaften
Herr Scheiding	LRA Altenburger Land, Fachdienst Hochbau & Liegenschaften

Weitere nicht stimmberechtigte Teilnehmer (Beisitzer):

Herr Wenzlau	LRA Altenburger Land, Fachbereichsleiter FB 3 Bildung & Infrastruktur
Frau Maas	LRA Altenburger Land, Fachdienstleiterin FD Hochbau & Liegenschaften
N.N.	Ingenieurkammer Thüringen

Verfahrensbetreuung:

Herr Martin	Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH
Frau Kaulbars	Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH

9. Anlagen

Anlage 1_Angebotsformblatt

Anlage 2_Aufgabenstellung

Anlage 3_Bestandspläne

Anlage 4_Holzschutztechnisches Gutachten (vorläufig, inkl. Fotodokumentation des Bestands)

Anlage 5_Muster Architektenvertrag, Objektplanung für Gebäude – Stufenvertrag