

Wartburgkreis

***Auswahlverfahren nach VgV zu Planungsleistungen  
Technische Ausrüstung HLS, Anlagengruppen 1, 2 und 3  
nach §§ 53 ff mit Anlage 15 HOAI***

*Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung  
zur Auswahl des HLS-Fachplaners*

*im Rahmen der grundhaften Sanierung der Sporthalle des Förderzentrums  
Pestalozzischule, Zeigeleistraße 53 in Eisenach*



Auftraggeber: Wartburgkreis vertreten durch den Landrat  
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 der Wartburgkreis, vertreten durch den Landrat und dieser vertreten durch das Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung.

Adresse:

Wartburgkreis vertreten durch das Landratsamt  
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, 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  
E-Mail: [d.fischer.architekten@t-online.de](mailto:d.fischer.architekten@t-online.de)

Vertretung:

Frau Anja Günther-Klahn  
Tel: 03643 - 9082 132  
E-Mail: [anja.guenther-klahn@nh-projektstadt.de](mailto:anja.guenther-klahn@nh-projektstadt.de)

## **2. Anlass und Zweck des Verfahrens**

Ausgangslage:

Bei dem Gebäude handelt es sich um die Schulsporthalle des staatlichen regionalen Förderzentrum „Pestalozzischule“ in Eisenach, Ziegeleistraße 53. Die Schule ist eine Sonderschule für lernbehinderte Kinder und Jugendliche und bietet Förderung für Schülerinnen und Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf in den Förderschwerpunkten Hören, Sehen, körperliche und motorische Entwicklung, Lernen, Sprache und emotionale und soziale Entwicklung. Der überwiegende Teil der Schülerinnen und Schüler hat ein emotional-sozialauffälliges Verhalten, aber auch blinde und hörgeschädigte Kinder und Jugendliche besuchen die Schule. Die Schule übernimmt eine überregionale Funktion als Sonderschule für Schülerinnen und Schüler mit sonderpädagogischem Bedarf.

## Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS Wartburgkreis | Sporthalle Förderzentrum Pestalozzischule Eisenach

### Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Laut Belegungsplan wird die Sporthalle wochentags in der Regel ab 7:30 Uhr bis 16:00 Uhr von der Pestalozzi- sowie der Freien Waldorfschule für Schulsport und außerhalb dieser Zeiten durch Eisenacher Vereine genutzt.

Bei der Sporthalle handelt es sich um eine typisierte Sporthalle (Typ Nordhausen SPH-N-18x36) mit den Brutto-Abmessungen von ca. 18 m Breite bzw. 28 m inkl. Sozialtrakt x 36 m Länge und einer Sportfläche von ca. 596 m<sup>2</sup>. Die Sporthalle und Sozialräume wurden für max. 90 Personen ausgelegt. Die Baukonstruktion wurde damals unter konsequenter Anwendung von vorgefertigten Betonelementen des damaligen VE Hochbaukombinats Nordhausen erstellt. Die Gebäudestruktur ist eindeutig festgelegt und wurde industriell gefertigt.

Das Gebäude ist eingeschossig, die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 1.030 m<sup>2</sup>.

Entsprechend vorliegender Bestandsunterlagen wurde die Sporthalle in den Jahren 1975/1976 projektiert und ca. 1980 in Betrieb genommen. Der Baukörper besteht aus zwei Teilen, der Sporthalle (lichte Höhe 6,10 m) und dem niedrigeren Sozialtrakt (lichte Höhe 2,60 m). Der Hallenbereich ist an beiden Längsseiten mit einem Lichtband aus einer U-Profilverglasung versehen. Erschlossen wird die Sporthalle über den Haupteingang auf der Südseite des Sozialtrakts. Zudem gibt es einen Nebeneingang auf der Ostseite, der von den Vereinen genutzt wird und die Halle durch einen kleinen Flur direkt anbindet.

#### Planungsaufgabe:

Das Gebäude wurde seit der Inbetriebnahme im Jahr 1980 nur unwesentlich saniert und soll nun umfassend energetisch, aber auch baulich saniert werden. Damit einhergehend sind bauliche Anpassungen in Bezug auf die aktuellen Vorschriften wie die aktuelle Thüringer Bauordnung, die Vorgaben der Unfallkasse, die Schulbauempfehlungen für den Freistaat Thüringen als auch die Vorgaben der Sportstättenbauförderung des Thüringer Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport (TMBJS) und der Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld „Kommunalrichtlinie“ (KRL) im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) (Anlage 3) maßgebend.

Besonderer Wert wird dabei auf die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle gelegt sowie Anpassungen des gesamten Gebäudes nach den aktuellen Normen der Barrierefreiheit. Anbauten sind nicht geplant, der barrierefreie Umbau wird in der vorhandenen Gebäudehülle gewährleistet. Die wärmetauschende Oberfläche wird somit nicht vergrößert.

Die Installationen befinden sich teils in bauzeitlichem Zustand, es ist von einer kompletten Erneuerung auszugehen. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über Fernwärme, was unter Nutzung der vorhandenen Fernwärmestation weiterhin so beizubehalten ist. Es ist eine neue Lüftungsheizungsanlage mit Wärmerückgewinnung zu installieren, die entsprechend erfolgter Vorbetrachtung die Beheizung der Halle vollständig sicherstellen soll. Im Sozialtrakt wäre eine Unterstützung durch Heizkörper vorzusehen.

Gegenstand ist weiterhin die komplette Erneuerung der sanitären Anlagen einschließlich des Wasser- und Abwasser-Leitungssystems mit Frischwasserstation, Pufferspeicher und Hygiene-Spülstationen für das Trinkwasser. Wand- und Deckendurchführungen sind entsprechend den Brandschutzanforderungen zu schotten.

## Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS Wartburgkreis | Sporthalle Förderzentrum Pestalozzischule Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Detaillierte Angaben sind der Machbarkeitsstudie (Anlage 2) zu entnehmen.

Eine zügige Umsetzbarkeit ist durch einen Freizug der Sporthalle geplant, so dass nicht im genutzten Bestand saniert werden muss. Daher ist ein zügiger Bauablauf zu erwarten. Während der Bauphase muss die Pestalozzischule voraussichtlich die Sporthalle der nahegelegenen Mosewaldschule in Anspruch nehmen. Der fortlaufende benachbarte Schulbetrieb ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die vorbeschriebene Sanierung soll in enger Zusammenarbeit mit dem Wartburgkreis, den Vertretern der Fachbehörden und anderen fachlich an der Planung Beteiligten genehmigungsfähig und nachhaltig entwickelt werden.

Insgesamt sind mit der Maßnahme ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zu bearbeiten.

Als Kostenobergrenze sind 2.900.000,- € (brutto) für die Kostengruppen 300 bis 700 gemäß DIN 276 festgelegt. Voraussichtlicher Anteil der Kosten für die Kostengruppe 300+400 wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie auf 1.657.000,- € (netto) geschätzt (davon ca. 355.000,- € für die Anlagengruppen 1, 2 und 3). 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 Anlagengruppen 1, 2 und 3 zu erbringen:

- Anlagengruppe 1 Abwasser-, Wasser- oder Gasanlagen
- Anlagengruppe 2 Wärmeversorgungsanlagen
- Anlagengruppe 3 Lufttechnische Anlagen

Beauftragung:

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der stufenweisen Beauftragung sämtliche Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gem. § 55 HOAI i.V.m. Anlage 15 zur HOAI für die Anlagengruppen 1, 2 und 3 für die Sanierung der Sporthalle des Förderzentrums Pestalozzischule in Eisenach zu erbringen, soweit diese für die Auftragsbearbeitung erforderlich sind.

In einem ersten Schritt erfolgt die Beauftragung für die Leistungsphasen 1 bis 4 HOAI mit dem verbindlichen Abschluss bis Ende 2. Quartal 2025, ohne Rechtsanspruch auf Weiterbeauftragung. Mit Bestätigung durch den Zuwendungsgeber sind die weiteren Leistungsphasen zur Beauftragung vorgesehen.

Entsprechend Punktebewertung ist das Vorhaben der Honorarzone II, Basissatz, zuzuordnen.

# Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS Wartburgkreis | Sporthalle Förderzentrum Pestalozzischule Eisenach

## 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 Gewährleistung der Ausführungsqualität auf der Baustelle sicherzustellen.

Besondere Leistungen:

Der Auftraggeber behält sich ausdrücklich die Option vor, den Auftragnehmer mit besonderen Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung zu beauftragen, deren Notwendigkeit sich im Zuge der Bearbeitung ergibt.

Voraussichtlicher Projektzeitraum:

Leistungsstufe 1:

Quartal I/2025 bis II/2025      Leistungsphasen 1 und 4

Leistungsstufe 2:

Quartal III/2025 bis IV/2026      Leistungsphasen 5 bis 8

Quartal I/2026      Baubeginn

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme einschließlich Übergabe an den Nutzer ist, in Abhängigkeit von Fördermittelbescheiden, spätestens Ende November 2026 geplant.

### 3. Teilnehmer

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

### 4. Grundlagen

Für die weitere Bearbeitung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Machbarkeitsstudie inkl. Fotodokumentation, Bestandsplänen, konzeptionellem Entwurf und Kostenschätzung vom 14.02.2024 (Anlage 2)
- Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld „Kommunalrichtlinie“ (KRL) im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) (Anlage 3)
- Muster Ingenieurvertrag, Technische Ausrüstung – Stufenvertrag (Anlage 4)

# Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS Wartburgkreis | Sporthalle Förderzentrum Pestalozzischule Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

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

## 5. Fristen und Termine

Aufforderung zur Teilnahme:	22.08.2024
Teilnahmezusage:	28.08.2024 um 12:00 Uhr
Besichtigung der Räumlichkeiten:	03./04.09.2024
Abgabe Angebotsformblatt spätestens:	30.09.2024 um 12:00 Uhr
Verhandlungsgespräche:	15.10.2024 oder 17.10.2024
Mitteilung der Verhandlungsergebnisse:	voraussichtlich Ende Oktober 2024

Rückfragen können bis 02.10.2024 elektronisch unter <https://www.evergabe.de/> gestellt werden, die Beantwortung erfolgt ebenfalls elektronisch.

Ansprechpartnerin:

Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH

Frau Susanne Kaulbars

Tel: 03643 - 851 250

E-Mail: [d.fischer.architekten@t-online.de](mailto:d.fischer.architekten@t-online.de)

Die Rückfragen werden gesammelt. Die Beantwortung erfolgt elektronisch an den ausgewählten Bewerberkreis am 08.10.2024.

## 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 03.09. oder 04.09.2024 stattfinden.

Als Termin für die Verhandlungsgespräche ist der 15.10.2024 oder 17.10.2024 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 Wartburgkreis | Sporthalle Förderzentrum Pestalozzischule Eisenach

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		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 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. Instrumente zur Verbesserung der Barrierefreiheit c. Durchführung von baulichen Maßnahmen unter Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs unmittelbar angrenzender Gebäudeteile d. 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.			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 Technisch Ausrüstung	Angebot TA		25	
5.2	Nebenkosten (pauschal, einschl. Fahrtkosten)	Nebenkosten		2	
5.3	Stundensätze für zusätzliche und besondere Leistungen	Stundensätze		3	

# Planungsleistungen Technische Ausrüstung HLS Wartburgkreis | Sporthalle Förderzentrum Pestalozzischule Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

## ***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 Wartburgkreis | Sporthalle Förderzentrum Pestalozzischule Eisenach

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

Weitere nicht stimmberechtigte Teilnehmer (Beisitzer):

N.N.	Ingenieurkammer Thüringen
------	---------------------------

Verfahrensbetreuung:

Frau Kaulbars	Fischer Planungsgesellschaft Weimar mbH
Frau Günther-Klahn	ProjektStadt

## 9. Anlagen

*Anlage 1\_Angebotsformblatt*

*Anlage 2\_Machbarkeitsstudie inkl. Fotodokumentation, Bestandsplänen, konzeptionellem Entwurf und Kostenschätzung vom 14.02.2024*

*Anlage 3\_Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld „Kommunalrichtlinie“ (KRL) im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI)*

*Anlage 4\_Muster Ingenieurvertrag, Technische Ausrüstung – Stufenvertrag*