



# Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

## Wulke wokrjesne město Běła Woda

Referat Bau und Stadtplanung - Marktplatz, 02943 Weißwasser/O.L.  
Tel: 03576 / 265 440 Fax: 03576 / 265 499 Mail: ref.bau@weisswasser.de

### Vergabeunterlagen:

## Errichtung Landmarke „Gelsdorfhütte“

VgV-Verfahren: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb  
RBS VgV 004-2024

---



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Verfahrensbeschreibung</b> .....	3
1 Allgemeine Angaben zum Verfahren .....	3
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Anlass und Zweck des Verfahrens.....	3
1.3 Vergabeverfahren.....	7
1.4 Auftragsgegenstand .....	8
1.5 Termine .....	9
2 Eignungsnachweise .....	10
3 Verhandlungsgespräche .....	10
3.1 Ablauf .....	10
3.2 Darstellung Zuschlagskriterien.....	11
4 Angebot.....	13
4.1 Grundlagen.....	13
4.2 Inhalt .....	13
4.3 Angebotsabgabe .....	14
4.4 Bindefrist .....	14
5 Objektbesichtigungen .....	14
6 Wertung .....	14
7 Datenschutz.....	15
<b>Teil II Planungsaufgabe</b> .....	17
1 Erläuterung der Baumaßnahme.....	17
1.1 Projektstammdaten.....	17
1.2 Projektstandort und aktuelle Nutzung .....	17
1.3 Kurzbeschreibung der Planungsaufgabe .....	17
1.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	20

## **Teil I Verfahrensbeschreibung**

### **1 Allgemeine Angaben zum Verfahren**

#### **1.1 Auftraggeber**

Stadtverwaltung Weißwasser/O.L.  
Referat Bau und Stadtplanung  
Marktplatz  
02943 Weißwasser/O.L.  
NUTS-Code: DED2D

Telefon: 03576/254 444  
E-Mail: hochbau@weisswasser.de

#### **1.2 Anlass und Zweck des Verfahrens**

##### **1.2.1 Einordnung des Vorhabens in den übergreifenden Stadtentwicklungsprozess**

Die vom Braunkohleausstieg kernbetroffene Stadt Weißwasser in der Lausitz ist seit den 1990er Jahren mit dramatischen Schrumpfungsprozessen konfrontiert. Die Stadt möchte im Rahmen des eingeleiteten Strukturwandels in Zukunft ausloten, wie sie angesichts von Fachkräftemangel sowie Energie- und Ressourcenwende zu einer zukunftsfähigen, deutlich attraktiveren Lebensstadt mit Modellcharakter werden kann. Wichtige Potenziale sind eine einzigartige Industriegeschichte und daraus hervorgegangene Baudenkmäler, die Einbettung in eine reizvolle Kultur- und Naturlandschaft sowie eine vielfältige Zivilgesellschaft, die sich bereits heute dafür einsetzt, das industrielle Erbe mit einer neuen Anziehungskraft der Stadt und einer Steigerung der Lebensqualität zu verknüpfen.

Mit der 2022/2023 erfolgten Gesamtfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2035 – Innovation mit Charakter) steht die Handlungsgrundlage für die kommenden 15 Jahre. Dabei liegt der Fokus auf die umfassende Revitalisierung der Innenstadtlage. Weißwasser verfügt über kein klassisches Stadtzentrum – eine Bundesstraße und eine Bahnlinie teilen die Innenstadt in vier Quartiere mit einer Mischung aus Wohnen, Handel, Bildung, sozialen Einrichtungen sowie Industrie und Gewerbe. Der Schrumpfungsprozess hat hier viele Leerstände und Brachen erzeugt, zudem leiden Handel und Gastronomie unter dem drastischen Bevölkerungsrückgang um 60 % seit 1990, der Verlagerung der Angebote ins Internet etc. Attraktive öffentliche Räume mit hohen Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten fehlen ebenso wie Angebote mit einer einladenden Atmosphäre für genussvollen Aufenthalt.

Für die Wiederbelebung der Innenstadtlage wurden zentrale Schlüsselprojekte definiert. Dazu zählen die Nachnutzung leerstehender Baukulturen bzw. Brachen mit synergieerzeugenden Funktionen, die klimagerechte Anpassung von öffentlichen Räumen und Steigerung von deren Aufenthaltsqualitäten sowie Maßnahmen zur Stärkung zeitgemäßer Mobilität.

## Errichtung Landmarke „Gelsdorfhütte“

### VgV-Verfahren – Objektplanung Gebäude, Freianlagen und Tragwerksplanung

Zu den zentralen Schlüsselprojekten zählt das Strukturwandelvorhaben „Sanierung Standort Gelsdorfhütte“. Hierbei handelt es sich um die Revitalisierung und Herrichtung einer Industriebrache zum zeitgemäßen, stadträumlich aufwertenden Gewerbegebiet als Teil eines neuen Stadtquartiers mit dem Arbeitstitel „Gelsdorfquartier“. Das gesamte Gelsdorfquartier integriert dabei räumlich eine angrenzende Leerstandsbrache. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers, welches modellhaft Arbeiten, Wohnen, öffentlichen Raum und Freizeit miteinander, nachhaltig und klimagerecht verbindet. Das Gelsdorfquartier vernetzt sich mit dem stadträumlichen Umfeld und soll die Innenstadtlage deutlich stärken.

Die Stadt Weißwasser hat für das gesamte Gelsdorfquartier einen städtebaulichen Masterplan aufgestellt, für den gewerblichen Flächenanteil erfolgt aktuell die Aufstellung des Bebauungsplans. Als zentraler Impulsgeber im gewerblichen Teil gilt der geplante Neubau des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Das BAFA unterhält seit 2020 eine Außenstelle in Weißwasser, zurzeit sind deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an vier Standorten in Mietobjekten untergebracht.

Das Bundesamt für Immobilienaufgaben (BImA) plant daher die Errichtung eines Neubaus für die Zusammenführung der ca. 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf den Standort der ehemaligen „Gelsdorfhütte“.



Das Strukturwandelvorhaben „Sanierung Standort Gelsdorfhütte“ beinhaltet konkret den Rückbau der alten Industrie- und Werkstattgebäude, die Altlastenbeseitigung, die öffentliche Erschließung und Herrichtung des Geländes als Gewerbegebiet, sowie die die Sanierung und Umgestaltung der Ruine „Gelsdorfhütte“ zu einer Landmarke.



### 1.2.2 Angaben zur Industriegeschichte von Weißwasser

Die Entwicklungsgeschichte von Weißwasser/O.L. hängt untrennbar mit der Entwicklungsgeschichte der deutschen Glasindustrie zusammen. Ausschlaggebend für die Entstehung der Glasindustrie waren die reichen Vorkommen an Quarzsand, Ton, Holz und Braunkohle in und um Weißwasser, sowie die Anbindung des Ortes an die Eisenbahnstrecke Berlin – Görlitz im Jahr 1867.

Bis Ende der 1930er Jahre entwickelte sich die Gemeinde Weißwasser zum weltweit bedeutendsten Glas produzierenden Standort. In Weißwasser sowie im Umkreis von 20 km arbeiteten damals 42 Glashütten.

Gleichwohl prägten herausragende Persönlichkeiten den Standort Weißwasser in den 1930er Jahren. Der Bauhäusler Ernst Neufert leitete als Werksarchitekt das Baugeschehen der ab 1920 unter den Namen firmierten „Vereinigten Lausitzer Glaswerke AG“. Er übernahm den Entwurf und die Bauleitung von Siedlungen, Bürohäusern und Fabrikanlagen in Weißwasser und Umgebung.

1935 übernahm der international renommierte Bauhäusler Prof. Wilhelm Wagenfeld die künstlerische Leitung der „Vereinigten Lausitzer Glaswerke AG“. Durch die Zusammenarbeit mit dem Maler und Dekordesigner Charles Crodel fanden die produzierten VLG Gläser als Industrieerzeugnisse Zugang zu den internationalen Museen und Ausstellungen und damit die Wertschätzung als künstlerische Leistung.

### 1.2.3 Angaben zum Standort „Gelsdorfhütte“

Die heutige Ruine „Gelsdorfhütte“ ist die Wiege der Glasproduktion in Weißwasser und als Zentrum der Stadtentwicklung von hoher industrie- und regionalgeschichtlicher Bedeutung. Die Hütte wurde 1872 von den Kaufleuten Zwahr, Neubauer und Schulze gegründet. Zunächst bestand sie aus dem Hüttengebäude und einem Flachbau. Um 1880 folgten der Schornstein und die moderne Gaserzeugungsanlage. Mit dem Anbau des Lagergebäudes 1919 erreichte die „Gelsdorfhütte“ ihren endgültigen Zustand.



## Errichtung Landmarke „Gelsdorfhütte“

### VgV-Verfahren – Objektplanung Gebäude, Freianlagen und Tragwerksplanung

Nachdem die ersten Besitzer Konkurs anmelden mussten, übernahm Wilhelm Gelsdorf – Glasmacher aus dem Glatzer Land – die Hütte und führte sie bis zu seinem Tod 1908. Danach übernimmt sein Sohn die Leitung. Die „Glaswerke Gelsdorf“ produzierten Gebrauchsgläser hoher Qualität, etwa Lampenschirme und geschliffenes Hohlglas, wobei der für die Produktion wichtigste Rohstoff Sand aus dem Muskauer Faltenbogen stammte. 1948 wird die Glashütte – auch „Älteste“ genannt – Teil der „Oberlausitzer Glaswerke Weißwasser“. Zwischen Anfang der 1950er Jahre und 1970 fand hier die Ausbildung der Glasmacher statt.

#### 1.2.4 Begründung für die Errichtung der Landmarke „Gelsdorfhütte“

Mit der Sicherung der Ruine „Gelsdorfhütte“ und deren gestalterischen und funktionalen Umformulierung zur Landmarke „Gelsdorfhütte“ möchte Weisswasser/O.L. auf seine historische Bedeutung als Glasmacherstadt, heute und in Zukunft, mit Stolz und Selbstbewusstsein hinweisen. Die Landmarke definiert dabei den Eingang in das neue Stadtquartier (bzw. in den neuen Gewerbestandort) von der Forster Straße aus. Sie steht auf einer öffentlich gewidmeten Fläche, deren Platzgestaltung die städtebauliche „Aufnahmefunktion“ für das neue Stadtquartier unterstreichen soll. Der Neubau der BAFA soll über dieses Entrée stadträumlich prägnant (fußläufig) erschlossen werden.



Die Stadt Weißwasser/O.L. beabsichtigt mit dem vorliegenden zweistufigen Ausschreibungsverfahren verschiedene Lösungsansätze zu erhalten. Die Präsentation der Vorschläge erfolgt vor einem fachlich besetzten Entscheidungsgremium, welches im Anschluss die Beurteilung und Auswahl vornimmt.



Ziel ist die Errichtung einer Landmarke mit baukulturellem Gestaltungsanspruch, funktionaler Nutzung als öffentlich erlebbare Skulptur und wirtschaftlichen Errichtungskosten.

Mit dem vorliegenden Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb soll ein Planungsbüro gebunden werden, dass die zugrunde liegenden Leistungen Objektplanung Gebäude in Anlehnung an § 34 HOAI, die zugrunde liegenden Leistungen Freianlagen in Anlehnung an § 39 HOAI und die zugrunde liegenden Leistungen Tragwerksplanung in Anlehnung an § 51 HOAI erbringt.

Hinweis: Erforderliche Planungsleistungen für Elektro (Beleuchtung, Stromversorgung etc.) und für das Wassermanagement (Regenwasser etc.) werden durch die bereits gebundenen Planungsleistungen im Rahmen der öffentlichen Erschließung des Gewerbegebietes mit erbracht.

### **1.3 Vergabeverfahren**

Über ein zweistufiges Verfahren gemäß § 17 VgV mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb soll ein geeignetes Planungsbüro für die unter 1.2.4 beschriebenen Planungsleistungen ausgewählt werden.

Die erste Stufe umfasst die Bewerbung und Vorauswahl entsprechend der Veröffentlichung im EU-Amtsblatt. Als Teilnahmeantrag wird die Einreichung der Eigenerklärung sowie der zugehörigen Eignungsnachweise gewertet. Dazu ist das zur Verfügung gestellte Formular zur Eigenerklärung auszufüllen und um die geforderten Nachweise zu ergänzen. Die Eignungskriterien müssen vollständig erfüllt sein, damit die Bewerbung zur weiteren formalen und inhaltlichen Prüfung zugelassen wird. Die Bewerbungen werden entsprechend Anlage 02\_Übersicht\_Auswahlkriterien bewertet. Die maximal 5 Teilnehmer mit den am höchsten bewerteten Bewerbungsunterlagen werden in der 2. Stufe des Verfahrens zu Verhandlungsgesprächen mit Präsentation der Lösungsvorschläge geladen.

Die 2. Stufe des Verfahrens umfasst die Abgabe eines Honorarangebotes und der schriftlichen Präsentation sowie die Vorstellung des Büros sowie des entwickelten Lösungsvorschlags in einem Verhandlungsgespräch vor einem Entscheidungsgremium.

Jegliche Kommunikation (Änderung von Vergabeunterlagen, Informationsschreiben, etc.) wird über die Plattform eVergabe.de geführt. Sobald dort neue Informationen zu einem Vergabeverfahren veröffentlicht werden, erhalten die registrierten Teilnehmer von eVergabe.de eine E-Mail-Benachrichtigung. Sofern die Vergabeunterlagen ohne Registrierung heruntergeladen wurden, kann diese Benachrichtigung nicht erfolgen und der Wirtschaftsteilnehmer muss sich selbstständig bei evergabe.de über Änderungen bzw. Ergänzungen der Vergabeunterlagen innerhalb der Abgabefrist informieren.

Rückfragen von Bewerbern oder Bietern müssen elektronisch über eVergabe.de gestellt werden. Deren Beantwortung erfolgt ebenfalls elektronisch über eVergabe.de.

Die geforderten Unterlagen zur Angebotsabgabe sind vollständig als PDF-Dateien in lesbarer Form bis zum Ende der Angebotsfrist elektronisch über die Angebotsfunktion der Plattform einzureichen.

## Errichtung Landmarke „Gelsdorfhütte“

### VgV-Verfahren – Objektplanung Gebäude, Freianlagen und Tragwerksplanung

Der AG behält sich nach § 56 Abs. 2 bis 4 VgV vor, fehlende Nachweise und Erklärungen nachzufordern. Angebote, die nicht alle geforderten Angaben, Nachweise und Referenzen enthalten, werden ausgeschlossen, sofern diese auf Anforderung nicht innerhalb einer gesetzten Frist nachgeliefert werden.

Die Teilnahme der Bieter bei der Öffnung ist ausgeschlossen.

Die endgültige Ausfertigung des Vertrages mit originalen Unterschriften wird im Nachgang zum Verfahren organisiert.

## **1.4 Auftragsgegenstand**

Für die Baumaßnahme „Errichtung Landmarke Gelsdorfhütte“ beabsichtigt der Auftraggeber folgende Planungsleistungen zu vergeben:

Grundleistungen der Objektplanung Gebäude in Anlehnung an § 34 HOAI 2021, LPH 1-9, Grundleistungen Objektplanung Freianlagen (öffentlicher Raum Platzgestaltung) in Anlehnung an § 39 HOAI 2021, LPH 1-9 und Grundleistungen der Tragwerksplanung in Anlehnung an § 51 HOAI 2021, LPH 1-6 unter Berücksichtigung des EuGH-Urteils vom 04. Juli 2019

Es ist vorgesehen, folgende zusätzliche besondere Leistungen im Bereich Objektplanung Gebäude und Objektplanung Freianlagen zu vergeben:

- Perspektivische Darstellungen aus zwei Blickrichtungen
- Prüfen und Werten von Nebenangeboten mit Auswirkungen auf die abgestimmte Planung
- Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten
- Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Gewährung von Fördermitteln:
  - Mitwirken bei der Erstellung von Fördermittelanträgen,
  - Abstimmen mit Fördermittelgebern
  - Erstellen und Überwachen von differenzierten Kostenplänen
- Leistungen für den vorbeugenden baulichen Brandschutz, Erstellung und Abstimmung Brandschutzkonzeption

Es ist vorgesehen, folgende zusätzliche besondere Leistungen im Bereich Tragwerksplanung zu vergeben:

- Statische Berechnung und zeichnerische Darstellung von Bauzuständen bei Ingenieurbauwerken, soweit diese Leistungen über das Erfassen von normalen Bauzuständen hinausgehen
- Statische Nachweise an nicht zum Tragwerk gehörende Konstruktionen (zum Beispiel Fassaden)
- Ingenieurtechnische Kontrolle und Abnahme der Ausführung des Tragwerks auf Übereinstimmung mit den geprüften statischen Unterlagen
- Ingenieurtechnische Kontrolle der Baubehelfe, zum Beispiel Arbeits- und Lehrgerüste, Kranbahnen, Baugrubensicherungen
- Mitwirken bei der Überwachung der Ausführung der Tragwerkseingriffe bei Umbauten und Modernisierungen



## Errichtung Landmarke „Gelsdorfhütte“

### VgV-Verfahren – Objektplanung Gebäude, Freianlagen und Tragwerksplanung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise unterteilt nach einzelnen Leistungsphasen. Vorgesehen ist zunächst die Beauftragung der Leistungsphasen 1 bis 3. Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung aller vorgesehenen Leistungsphasen besteht nicht. Ebenso besteht kein Rechtsanspruch auf Weiterbeauftragung nach Erbringung erster Leistungsphasen. Die stufenweise Beauftragung steht unter dem Vorbehalt der Förderung des Bauvorhabens und unter dem Vorbehalt, dass der Auftragnehmer die Gewähr für eine sachgerechte, qualitätsvolle und termingerechte Leistungserfüllung bietet.

## 1.5 Termine

### Vorgesehene Projektbearbeitungsziele:

Planungsstart:	12/2024
LPH 3 / Einreichung Qualifizierter Fördermittelantrag	bis 03/2025
LPH 4	bis 04/2025
LPH 5 / 6	bis 08/2025
LPH 7	ab 09/2025
Vergabe VOB im Ausschuss bzw. Stadtrat Weißwasser	11/2025 – 02/2026
Baustart:	01/2026
Nutzungsübergabe:	bis 12/2026

### Verfahrenstermine und Fristen

Bekanntmachung	24.07.2024
Abgabe Teilnahmeanträge (1. Stufe)	03.09.2024, 10:00 Uhr
Aufforderung zur Angebotsabgabe	voraussichtlich 05.09.2024
Angebotsfrist (2. Stufe)	18.10.2024, 10:00 Uhr
Verhandlungsgespräche	voraussichtlich 22.10.2024
Abgabe finales Angebot	voraussichtlich 29.10.2024
Zuschlagserteilung	11/2024
Bindefrist	bis 13.12.2024

## 2 Eignungsnachweise

Die erste Stufe des Verfahrens umfasst die Abgabe des Teilnahmeantrages. Dafür ist das zur Verfügung gestellte Formular zur Eigenerklärung auszufüllen und um die geforderten Nachweise zu ergänzen. Die Eignungskriterien müssen vollständig erfüllt sein, damit das Angebot zur weiteren formalen und inhaltlichen Prüfung zugelassen wird. Mitglieder von Bietergemeinschaften haben grundsätzlich alle Erklärungen/Nachweise für jedes Mitglied abzugeben (Ausnahme: Referenzobjekte). Bei Bietergemeinschaften muss ersichtlich sein, welches Mitglied der Bietergemeinschaft die Leistungen der Referenz erbracht hat.

## 3 Verhandlungsgespräche

### 3.1 Ablauf

Die zweite Stufe des Verfahrens umfasst die Abgabe eines Honorarangebotes sowie eine schriftlich dargelegte Präsentation von geforderten Kriterien. Ausführungen zu den geforderten Kriterien werden im Rahmen eines Verhandlungsgesprächs erläutert. Die Inhalte der Präsentation und des Verhandlungsgesprächs werden in Form eines Protokolls dokumentiert.

Der vorgegebene Zeitrahmen für das Verhandlungsgespräch beträgt 50 min. Für den Auf- und Abbau sind jeweils weitere 5 Minuten eingeplant. Eine digitale Präsentation ist vorgesehen. Ein Beamer und Laptop werden zur Verfügung gestellt. Die digitale Präsentation ist bereits im Vorfeld zusammen mit dem Honorarangebot bis zum **18.10.2024, 10:00 Uhr** auf der Vergabepattform von eVergabe.de einzustellen, diese wird für die Präsentation vor dem Entscheidungsgremium verwendet.

Das Entscheidungsgremium setzt sich voraussichtlich zusammen aus:

- 1 Vertreter\*in Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- 1 Vertreter\*in Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Görlitz
- 1 Vertreter\*in der Architektenkammer Sachsen / mobiler Gestaltungsbeirat Ostsachsen
- Referatsleiterin für Bau und Stadtplanung Dorit Baumeister (Architektin AKS) der Stadt Weißwasser/O.L.
- Franziska Graetz, Sachgebiet Stadtplanung und Liegenschaften Weißwasser/O.L.
- Christine Lehmann, Leiterin Glasmuseum Weißwasser/O.L.
- 1 Vertreter\*in der Denkmalkommission Weißwasser/O.L.

Ein Handout sowie die Plandarstellungen in 1-facher Papier-Ausführung sind erwünscht. Es wird erwartet, dass jene Personen, die für die Projektbearbeitung auf Bieterseite vorgesehen sind, an der Verhandlung teilnehmen, die geforderten Gesprächsinhalte präsentieren und die Fragen des Auftraggebers beantworten. Weitere Personen können am Verhandlungsgespräch teilnehmen. Von besonderem Interesse sind jedoch die Vorstellungen jener Personen, die als primäre Ansprechpartner des Auftraggebers

fungieren sollen. Bitte gliedern Sie Ihren Vortrag nach den vorgegebenen Themenschwerpunkten und beachten Sie jeweils die Angaben zum Zeitrahmen.

### **3.2 Darstellung Zuschlagskriterien**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Vorstellung Bieter                  | Gewichtung 10 % |
| 2. Projektmanagement                   | Gewichtung 10 % |
| 3. Lösungsvorschlag der Projektaufgabe | Gewichtung 50 % |
| 4. Honorarangebot                      | Gewichtung 30 % |

Die schriftliche Darstellung zu den Zuschlagskriterien sollte insgesamt 30 Seiten DIN A4 druckbar nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind die Plandarstellungen des Lösungsvorschlages nach 3.2.3. Die genaue Aufschlüsselung und Wichtung der Zuschlagskriterien sind der Anlage 2 zu entnehmen.

#### **3.2.1 Vorstellung Bieter**

##### **Projektteam**

Stellen Sie kurz Ihr Unternehmen vor. Erläutern Sie Ihre geplante Projektteamstruktur im Bereich Objektplanung Gebäude, Freianlagen, Tragwerksplanung und Brandschutz. Stellen Sie entsprechende Qualifikationen der vorgesehenen Bearbeiter entsprechend den zu vergebenden Leistungen dar. Erläutern Sie, wie Arbeitsspitzen abgefangen werden, wie die wesentlichen Projektmitarbeiter über die Projektlaufzeit eingesetzt werden und wie eine Vertreterregelung organisiert wird

##### **Projektleiter**

Stellen Sie die Erfahrungen des vorgesehenen Projektleiters anhand von vergleichbaren Referenzen dar, bei denen der vorgesehene Projektleiter in gleicher Funktion gearbeitet hat.

#### **3.2.2 Projektmanagement**

##### **Umsetzung Kostenmanagement anhand vergleichbarem Referenzobjekt**

Erläutern Sie Ihre Ausführungen zum Kriterium an einem vergleichbaren realisierten Projekt, welches vorzugsweise den Umgang mit denkmalgeschützten Gebäudebeständen aufzeigen sollte. Stellen Sie kurz und prägnant Ihre Methoden und Instrumente des Kostenmanagements vor und benennen Sie die Grundlagen Ihrer Kostenplanung. Erläutern Sie den Umgang mit Kostenüberschreitung während der Planung und im Bauablauf.

##### **Umsetzung Kostenmanagement anhand vergleichbarem Referenzobjekt**

Erläutern Sie Ihre Ausführungen zum Kriterium an einem vergleichbaren realisierten Projekt, welches vorzugsweise den Umgang mit denkmalgeschützten Gebäudebeständen aufzeigen sollte. Stellen Sie außerdem dar, welche Methoden zur Terminplanung, Terminkontrolle und Terminsteuerung im Unternehmen eingesetzt werden. Erläutern Sie den Umgang mit Terminverzug während der Planung und im Bauablauf.



### **Präsenz vor Ort und Kommunikation im Projekt**

Stellen Sie dar, wie Sie den Auftrag in der Planungs- und Bauphase in der Zusammenarbeit mit dem Bauherrn und weiteren Projektbeteiligten abwickeln werden. Erläutern Sie Ihr Kommunikationsmanagement. Treffen Sie Aussagen zur geplanten Präsenz vor Ort sowohl in der Planungsphase als auch in der Ausführungsphase.

### **3.2.3 Lösungsvorschlag der Projektaufgabe**

#### **Lösungsvorschlag der Projektaufgabe**

Als Grundlage für die Erstellung des Lösungsvorschlages erhalten Sie zu Beginn der 2. Ausschreibungsstufe entsprechende digitale Bestandsunterlagen der Ruine (3D-Laserscanning und Orthogonalprojektion mit Intensitätseinfärbung im Maßstab 1:50), eine Liegenschaftskarte und einen Lageplan. Alle Unterlagen werden Ihnen im Format DWG und PDF übergeben.

Präsentieren Sie Ihren Lösungsvorschlag anhand folgender Planzeichnungen:

- Lageplan, M 1:500
- Grundriss, M 1:200
- Systemschnitt, M 1:200 (ist freigestellt)
- Ansichten, M 1:200
- eine 3D-Visualisierung mit Blickrichtung von der Forster Straße aus

Erläutern Sie den **architektonischen Gestaltungsansatz** für die Landmarke und der Freiraumgestaltung (Platz) in Form und Ausdruck, die **mögliche Funktion bzw. Nutzungsmöglichkeit als öffentlich begehbarer „Skulptur“ bzw. öffentlicher Raum**. Erstellen Sie eine Kostenschätzung für die KG 300 und 500 nach DIN 276 inkl. **Bau- und Unterhaltungskosten**.

Hinweis: Die anfallenden Baukosten bzw. Planungsleistungen für die Schutt Beräumung (loser Bauschutt in Folge der eingestürzten Bauteile, Entnahme der Bäume und Sträucher) sowie für erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit der Altlastenproblematik sind nicht Bestandteil dieser Aufgabenstellung. Für diese Leistungen wurde durch den AG ein separates Budget ausgewiesen und entspr. Planungs- und Ausführungsleistungen gebunden.

Für die Erarbeitung des Lösungsvorschlages wird jeder Teilnehmer der Stufe 2 mit einer Pauschale in Höhe von 2.000 € brutto vergütet.

#### **Darstellung der ersten Schritte im Auftragsfall**

Stellen Sie Ihre Herangehensweise an die konkrete Projektaufgabe dar! Wie erfolgt der Projekteinstieg? Welche Herausforderungen werden bei konkretem Bauvorhaben gesehen? Treffen Sie eine Einschätzung und Bewertung der vom Auftraggeber vorgesehenen Projektablaufplanung. Werden Probleme, Risiken oder Abhängigkeiten gesehen?

## 4 Angebot

### 4.1 Grundlagen

Die ausgeschriebenen Planungsleistungen werden in Anlehnung an die HOAI 2021 unter Berücksichtigung des EuGH-Urteils vom 04. Juli 2019 honoriert. In der Anlage 4 liegt ein Vertragsmuster bei. Mit der Abgabe des Angebotes stimmen die Bieter zu, dass auf dieser Grundlage der Vertrag geschlossen werden wird.

Der Auftraggeber geht davon aus, dass die Planungsleistungen in Anlehnung an die HOAI in die Honorarzone IV bzw. in die Honorarzone III, Basishonorarsatz einzuordnen ist. Sollte der Bieter abweichend davon andere Honorarzonen oder Pauschalangaben ermitteln und ansetzen, so sind diese detailliert zu begründen und anzugeben.

Folglich werden vom Auftraggeber folgende Rahmenbedingungen vorgegeben:

- § 34 nach HOAI: Honorarzone IV, Basishonorarsatz
- § 39 nach HOAI: Honorarzone III, Basishonorarsatz
- § 51 nach HOAI: Honorarzone III, Basishonorarsatz
- vorläufige Gesamtkostenverteilung in Brutto

KG 100	Euro
KG 200	Euro
KG 300	1.500.000,00 Euro
KG 400	Euro
KG 500	400.000,00 Euro
KG 600	Euro
KG 700	600.000,00 Euro
KG 100-700	2.500.000,00 Euro

### 4.2 Inhalt

Als Anlage liegt ein Vertragsmuster bei, auf dessen Grundlage der Vertrag geschlossen werden soll (Anlage 5).

Das anzubietende Honorar soll folgende Parameter beinhalten:

- Honorar für Grundleistungen Objektplanung **Gebäude**
- Honorar für besondere Leistungen Objektplanung Gebäude
- Honorar Brandschutzkonzept (inkl. Betrachtung Freiraum)
- Nebenkosten
- Umbauzuschlag
- Stundensätze für Auftragnehmer / Mitarbeiter (Dipl.-Ing.) / technische Zeichner bzw. sonstige Mitarbeiter
  
- Honorar für Grundleistungen Objektplanung **Freianlagen**
- Honorar für besondere Leistungen Objektplanung Freianlagen
- Nebenkosten
- Stundensätze für Auftragnehmer / Mitarbeiter (Dipl.-Ing.) / technische Zeichner bzw. sonstige Mitarbeiter

- Honorar für Grundleistungen **Tragwerksplanung**
- Honorar für besondere Leistungen Tragwerksplanung
- Nebenkosten
- Umbauzuschlag
- Stundensätze für Auftragnehmer / Mitarbeiter (Dipl.-Ing.) / technische Zeichner bzw. sonstige Mitarbeiter

### **4.3 Angebotsabgabe**

Angebote sind in elektronischer Form einzureichen. Die Angebotsabgabe hat ausschließlich über die Angebotsfunktion der Vergabepattform evergabe.de zu erfolgen. Angebote, die in anderer Form (z. B. schriftlich, per E-Mail oder auf einem Datenträger) eingereicht werden, werden nicht berücksichtigt und vom Verfahren ausgeschlossen.

Die Honorarkonditionen sind empfehlenswerter Weise mittels des zur Verfügung gestellten Honorarformblattes (Anlage 4) anzubieten. Honorarangebot und schriftliche Angebotsunterlagen müssen vor Ablauf der Angebotsfrist (siehe Punkt 1.5) eingegangen sein.

Einzureichende digitale Unterlagen sind:

- Formular zur Eigenerklärung mit den darin geforderten Nachweisen und Verpflichtungserklärungen (Stufe 1)
- schriftliche Darstellung zu den Zuschlagskriterien (Präsentation) (Stufe 2)
- Planzeichnungen nach 3.2.3
- vollständig ausgefülltes Honorarformblatt (Stufe 2)

Für das Verhandlungsgespräch sind ein Handout zur Präsentation sowie die Plandarstellungen in 1-facher Papier-Ausführung erwünscht.

### **4.4 Bindefrist**

Die Bieter sind an ihre Angebote bis einschließlich 13.12.2024 gebunden.

## **5 Objektbesichtigungen**

Im Vorfeld der Verhandlungsgespräche besteht die Möglichkeit einer Vor-Ort-Besichtigung. Dies wird dringend empfohlen. Mit der Einladung zu den Gesprächen werden dazu nähere Informationen zu Ansprechpartnern vom Auftraggeber übermittelt.

## **6 Wertung**

Das Angebot wird anhand der Zuschlagskriterien, deren Bepunktung und Wichtung bewertet. Die genaue Aufschlüsselung und Wichtung der Zuschlagskriterien ist der Anlage 3 zu entnehmen. Die Wertungskriterien sind gewichtet und mit Punktwerten von 0 bis 3 hinterlegt. Es sind maximal 300 Punkte zu erreichen.



Erhält das Zuschlagskriterium 4 „Lösungsvorschlag der Projektaufgabe“ in der Gesamtheit weniger als 50 gewichtete Punkte, gilt dies als Ausschlusskriterium für das gesamte Angebot.

Das Kriterium Honorar wird abweichend davon wie folgt bewertet: Bewertet wird das Gesamthonorar, welches sich aus der Summe aller Preisbestandteile (Grundleistungen, besondere Leistungen, Umbauzuschlag und Nebenkosten) ergibt. Die so ermittelte Wertungssumme bildet die Grundlage für die Punktvergabe.

#### Wertung Honorarangebot

3 Punkte erhält das Angebot mit der niedrigsten Wertungssumme.

0 Punkte erhält das Angebot mit dem 1,5-fachen der niedrigsten Wertungssumme.

Alle Angebote darüber erhalten ebenfalls 0 Punkte. Zwischenwerte werden linear interpoliert (mit bis zu 2 Stellen nach dem Komma).

Wichtung: 20 %

Das Honorarangebot geht mit max. 60 von insgesamt 300 Punkten in die Wertung ein.

Zudem sind die Stundensätze für Auftragnehmer/Mitarbeiter (Dipl.-Ing.)/technische Zeichner bzw. sonstige Mitarbeiter anzugeben.

Die Durchschnittsstundensätze werden wie folgt bewertet

0 Punkte: > 65,0 €

1 Punkt: > 60,0 € und ≤ 65,0 €

2 Punkte: > 55,0 € und ≤ 60,0 €

3 Punkte: ≤ 55,0 €

Wichtung: 10 %, Die Angaben zu Stundensätzen im Mittel gehen mit maximal 30 von insgesamt 300 Punkten in die Wertung ein.

Die benannten Zuschlagskriterien werden von einem Gremium des Auftraggebers bewertet. Dabei wird sich das Bewertungsgremium des Auftraggebers bei den nichtmonetären Zuschlagskriterien auf jeweils einen gemeinsamen Punktwert je Zuschlagskriterium einigen. Die Bewertung des Zuschlagskriteriums Preis ergibt sich aus der Bewertung des jeweiligen Honorarangebotes. Bei Punktgleichheit in der Gesamtbewertung entscheidet die höchste Punktzahl bei den Qualitätskriterien. Besteht auch hier Gleichstand der bestplatzierten Bieter in der erreichten Punktbewertung, wird unter diesen Bietern ein Losverfahren durchgeführt.

Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, den Auftrag auf der Grundlage der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben.

## **7 Datenschutz**

Die Bieter haben die Vertraulichkeit der Unterlagen zu wahren. Die Ausschreibungsunterlagen dürfen durch Bieter nur zur Erstellung des Angebotes verwendet werden. Eine sonstige Verwendung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, bedarf der schriftlichen Freigabe durch den Auftraggeber. Dies betrifft jedoch nicht die Weitergabe an Unternehmen, die als Nachunternehmer eingesetzt werden sollen, soweit

## Errichtung Landmarke „Gelsdorfhütte“

### VgV-Verfahren – Objektplanung Gebäude, Freianlagen und Tragwerksplanung

diese die Unterlagen für die Angebotserstellung benötigen. Dabei ist der Bieter für die Wahrung der Vertraulichkeit durch den Nachunternehmer verantwortlich. Der Bieter erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Vergabeverfahren verarbeitet und gespeichert werden können und im Falle einer vorgesehenen Zuschlagserteilung an ihn gegenüber nicht berücksichtigten Bietern eine Vorinformation gem. § 134 GWB erfolgt.

## Teil II Planungsaufgabe

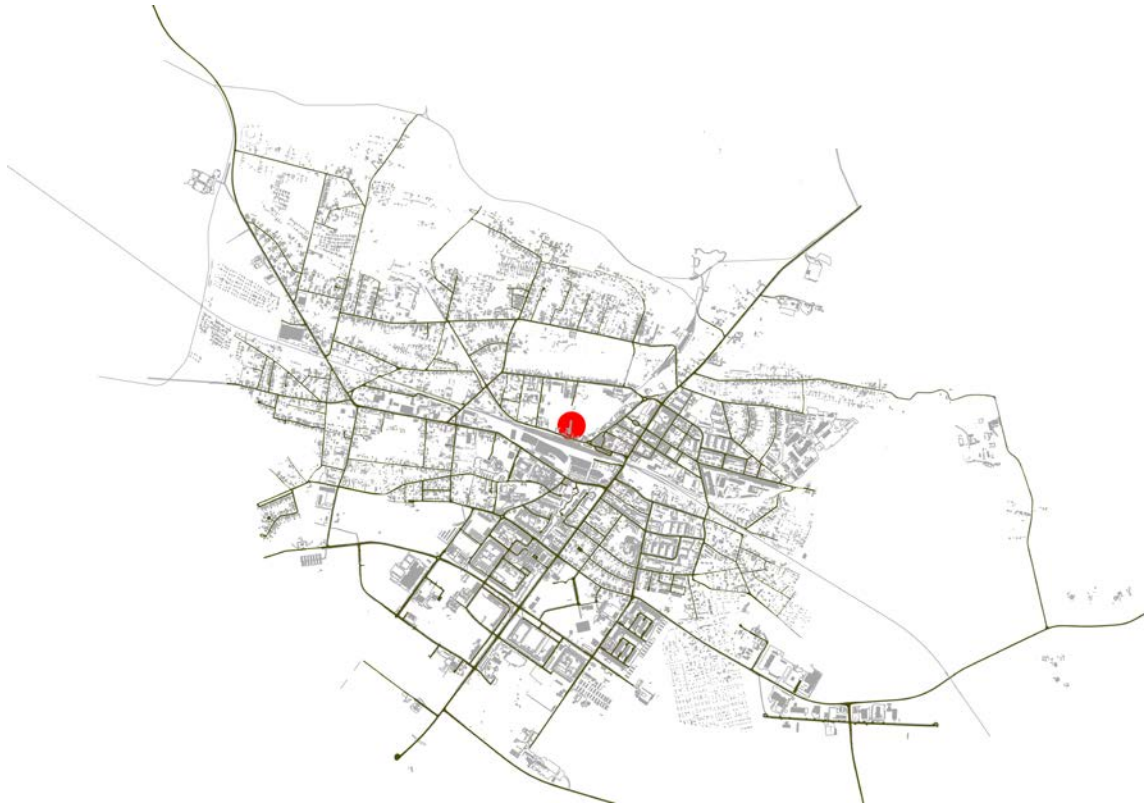
### 1 Erläuterung der Baumaßnahme

#### 1.1 Projektstammdaten

Anschrift: Forster Str. 4, 02943 Weißwasser/O.L.  
Gemarkung: Weißwasser, Flur 4, Flurstücke: 200/1, 201/14

#### 1.2 Projektstandort und aktuelle Nutzung

Der Standort der Ruine „Gelsdorfhütte“ befindet sich in der Innenstadtlage an der Forster Straße, ca. 200 m westlich vom Bahnhof. Die Ruine und der Freiraum umfassen die Flurstücke 200/1 und 201/14.



#### 1.3 Kurzbeschreibung der Planungsaufgabe

Die Stadt Weißwasser/O.L. ist Eigentümer der Flächen und der Ruine „Gelsdorfhütte“.

Die Mittel der Strukturförderung erlauben neben der Herrichtung der Industriebrache „ehem. Gelsdorfhütte“ zu einem öffentlich erschlossenen, altlastenbefreiten Gewerbegebiet, die Sicherung und Umgestaltung der Ruine „Gelsdorfhütte“ zu einer Landmarke.



## Errichtung Landmarke „Gelsdorfhütte“

### VgV-Verfahren – Objektplanung Gebäude, Freianlagen und Tragwerksplanung

Die Bedeutung der Landmarke, ihre gewünschte Wirkung im Stadtraum wie auch mental für die Stadtgesellschaft, wurde bereits im Vorfeld beschrieben. Es handelt sich um keine alltägliche Aufgabenstellung.

Der AG wünscht sich einen Ort, der zukünftig öffentlich begehbar und erlebbar wird, die Historie erzählt und gleichzeitig in Verbindung mit dem geplanten Stadtquartier die Zukunft markiert. Der Ort soll Aufenthaltsqualitäten erhalten und auch Möglichkeiten für temporäre Nutzungen, z.B. Sommerkonzerte, Sommerkino etc. aufzeigen. Wichtig ist seine grundsätzliche Positionierung zum geplanten Neubau BAFA. Über den Platz mit der Landmarke erfolgt der großzügige, fußläufige Zugang zum BAFA Gebäude.

Für die Errichtung der Landmarke „Gelsdorfhütte“ inkl. der Platzgestaltung werden auch Elektroleistungen für Beleuchtung, Stromanschlüsse etc. benötigt. Der AG hat bereits entsprechende Planungsleistungen im Zuge der öffentlichen Erschließung des Gewerbegebietes gebunden, diese werden für die Ausstattung der Landmarke und der Platzausstattung durch den AG mit herangezogen.

Die Ruine selbst ist in einem sehr schlechten Zustand. In welchem Umfang sie durch Sicherung und Sanierung als räumliche Kulisse erhalten bleiben sollte bzw. kann, hängt nicht unwesentlich von den mit diesem Ausschreibungsverfahren erbetenen Lösungsansätzen zusammen. Die Ruine ist unterkellert, aufgrund der ehemaligen Produktionsvorgänge ist im Untergeschoss von einer Altlastenbelastung auszugehen. Ob diese technologisch entfernbar sind, oder durch Verschüttung des Untergeschosses dauerhaft und schadlos für Mensch und Boden versiegelt werden können, ist noch nicht geklärt. Der AG hat dafür, unabhängig von dieser Aufgabenstellung ein Kostenansatz im Gesamtprojekt „Sanierung Standort Gelsdorfhütte“ ausgewiesen, dieser spezifischen Leistungen wurden separat gebunden.

Der AG möchte bewusst keine weiteren Vorstellungen zur Gestaltung der Landmarke tätigen, um den Teilnehmern möglichst viel Freiraum in ihren Ansätzen zuzugestehen.

Im Februar 2024 erfolgte eine gemeinsame Begehung vor Ort mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Deren vorläufige Stellungnahme im Anschluss, wird hier mit der Bitte um weitestgehende Beachtung zur Kenntnis gegeben.

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen trifft hierzu folgende Aussagen:

*Die „Gelsdorfhütte“ als älteste Glashütte Weißwassers und eine der ältesten in der Lausitz war Keimzelle der hier rasch anwachsenden Glasindustrie und damit eng verbunden mit der innerhalb weniger Jahre stattfindenden Entwicklung des Heidedorfes mit etwa 600 Einwohnern zu einem Industrieort städtischen Charakters mit etwa 15.000 Einwohnern (Stadtrecht erhielt Weißwasser erst 1935). Damit ist die „Gelsdorfhütte“ von großer industriegeschichtlicher sowie stadt- und regionalgeschichtlicher Bedeutung.*

*Auch gehörte Wilhelm Gelsdorf zu den Wegbereitern der Braunkohlengasfeuerung in der Glasherstellung. Die heute in Resten erhaltenen Siemens-Treppenrostanlage, die dem Original der von Friedrich Siemens 1856 entwickelten Regenerativ-Gasfeuerung für Glasschmelzöfen weitgehend entsprach, ist als eine der wenigen in Deutschland erhaltenen derartigen Anlagen (ein weiterer Regenerativgasofen befindet sich noch in Brandenburg in der Baruther Glashütte) von technikgeschichtlicher Bedeutung und besitzt einen hohen Dokumentwert.*

*Die Bedeutung der „Gelsdorfhütte“ wird nur unwesentlich durch den ruinösen Zustand der erhaltenen Gebäude und Anlagen geschmälert, da sich nicht nur der räumliche Zusammenhang zwischen Bahnhof und Glashütte als Ausgangspunkt der städtischen Entwicklung sowie dem heutigen Stadtgebiet weiterhin ablesen lässt. Durch die noch heute in der Flur erkennbare Trassenführung der Rohstoffe zuliefernden Feldeisenbahn (heute zur Sachgesamtheit „Waldeisenbahn Muskau“ zugehörig) direkt an der „Gelsdorfhütte“ vorbei sowie durch das sogar in Resten noch vorhandene Anschlussgleis an die Bahnstrecke Berlin–Görlitz zum Abtransport der fertigen Erzeugnisse erweitern dieses Bild noch um eine infrastrukturelle Komponente.*

*Auch bleiben die erhaltenen technischen Anlagen weiterhin aussagekräftig in Bezug auf die Abläufe und Funktionsweisen wesentlicher Produktionsprozesse in der Glashütte, wie etwa in Bezug auf den Einsatz der Wagenzug- und Temperöfen oder die innovative Gaserzeugung. An der Fassade selbst bleiben zudem gewisse bautechnische Besonderheiten sichtbar, wie z.B. die in die Giebelmauern des Hüttengebäudes integrierten Essen der bereits genannten Wagenzug- und Temperöfen, die eine baugeschichtliche Bedeutung begründen.*

*Zudem kann der Produktionshalle aufgrund ihrer zwar zeittypischen Formensprache, aber sehr aufwändigen und großräumigen, beinahe tempelhaften Gestaltung eine städtebauliche Dominanz zugesprochen werden, die auch eine städtebauliche Bedeutung begründet.*

*Aus den vorgetragenen Gründen und aufgrund des schadhaften Zustandes sind bei der weiteren Planung aus denkmalpflegerischer Sicht folgende Punkte im weiteren Umgang mit dem Hüttenstandort zu beachten: Die Abbruchmaßnahmen sind wie Vorort vereinbart im Bereich der Hütte auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das Hüttengebäude einschließlich seiner traufseitigen Anbauten sowie des rückwärtigen Anbaus mit Schleppdach sind zu erhalten und in die Planungen zu integrieren. Gleiches gilt für den Schornstein und die in Resten erhaltenen technischen Ausstattungselemente im Inneren wie im Äußeren (u.a. Siemens-Treppenrostanlage, Regenerativgarofen, Gleisreste). Dabei ist auf einen schonenden Umgang mit der überkommenen Substanz zu achten. Fenster- und Türöffnungen sind zu erhalten, ebenso wie erhaltene Fenstersprossungen mit den hüttypischen Belüftungsöffnungen selbst. Mögliche Ergänzungen oder Anbauten sind dem überkommenen Erscheinungsbild des Hüttenkomplexes unterzuordnen. Reparaturen sind materialgerecht und unter Wahrung des Erscheinungsbildes durchzuführen. Auch Neubauten im Umfeld sind nur unter Beachtung des Umgebungsschutzes zustimmungsfähig. Die Gesamtkonzeption für die Bebauung des Areals ist daher den Denkmalschutzbehörden vorzulegen und abzustimmen. Alle Maßnahmen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §12 SächsDSchG bzw. einer Baugenehmigung. Vorabstimmungen sind zweckdienlich.*

*Bis zu Beginn des Bauvorhabens ist die straßenseitige abgängige Giebelwand durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Auch diese sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.*

#### **1.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das Projekt unterliegt der Förderung nach der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zum Sächsischen Strukturentwicklungsprogramm in den Braunkohlerevieren (1. RL StepRevier). Die Finanzierung erfolgt zu 97,5 % aus Mitteln der Strukturförderung, die übrigen 2,5 % werden durch die Stadt Weißwasser/O.L. gesichert. Die Gesamtsumme darf das zur Verfügung stehende Budget von 2,5 Mio. € brutto (KG 300, 500, 700) nicht überschreiten.

#### **Anlagen**

- |          |                              |
|----------|------------------------------|
| Anlage 1 | Eigenerklärung               |
| Anlage 2 | Übersicht Auswahlkriterien   |
| Anlage 3 | Übersicht Zuschlagskriterien |
| Anlage 4 | Honorarformblatt             |
| Anlage 5 | Mustervertrag                |
| Anlage 6 | Übersichtspläne              |