

Wartburgkreis

***Auswahlverfahren nach VgV zu Planungsleistungen  
Freianlagenplanung nach § 39 HOAI***

*Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung  
zur Auswahl des Freianlagenplaners*

*im Rahmen der Umsetzung des Schulentwicklungsplanes für einen  
gemeinsamen CAMPUS Staatliches Berufsschulzentrum „Heinrich Ehrhardt“  
am Standort Palmental 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**

# Planungsleistungen Freianlagen Wartburgkreis | CAMPUS Palmental in Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

## 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: sylvia.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

Vertretung:

Frau Anja Günther-Klahn  
Tel: 03643 - 9082 132  
Fax: 03643 - 9082 115  
E-Mail: anja.guenther-klahn@projektstadt.de

## 2. Anlass und Zweck des Verfahrens

Ausgangslage:

Das Staatliche Berufsschulzentrum „Heinrich Ehrhardt“ Eisenach integriert derzeit 3 Schulstandorte, Hauptgebäude mit Schulleitung im Palmental, Siebenborn und Nordplatz mit ihren Ausbildungsschwerpunkten. Das Spektrum reicht von den Berufsfeldern Wirtschaft / Verwaltung, Elektrotechnik, Metalltechnik, Mechatronik, Verfahrensmechanik, Farbtechnik / Raumgestaltung hin zu Einzelhandelsberufen. 2010 wurde die theoretische Ausbildung in den medizinischen Pflege- und Sozialberufen in das Staatliche Berufsschulzentrum integriert.

Als Vollzeitschulform bietet das Berufsschulzentrum Berufsfachschule, Fachoberschule und Berufliches Gymnasium an.

## Planungsleistungen Freianlagen Wartburgkreis | CAMPUS Palmental in Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Am Standort Palmental (Hauptschulgebäude) werden die Bereiche des Beruflichen Gymnasiums, der Berufsfachschule und des Berufsvorbereitungsjahres in Vollzeit und gewerblich-technische Berufe und Wirtschaftsberufe ausgebildet.

Am Standort Nordplatz befindet sich die Medizinische Fachschule „Dr. Siegfried Wolff“, die Berufe im Bereich Gesundheit und Soziales ausbildet.

Der Standort Siebenborn hat den Ausbildungsschwerpunkt Fahrzeuglackierung sowie Verfahrensmechanik für Beschichtungstechnik inne.

Planungsaufgabe:

Im Rahmen der Umsetzung des Schulentwicklungsplanes beabsichtigt der Landkreis Wartburgkreis einen gemeinsamen Campus des Staatlichen Berufszentrums „Heinrich Ehrhardt“ am Standort Palmental in Eisenach zu schaffen. Die Standorte Siebenborn und Nordplatz in Eisenach sollen zukünftig aufgegeben werden.

Das umzusetzende gesamte Raumprogramm der Schule soll im Hauptgebäude und eventuell einem Neubau / Anbau untergebracht werden.

Besonderer Wert wird auf den Campus als Gesamtheit mit seinem Bestandsgebäude einschließlich der Schulsporthalle sowie der Neugestaltung der Freiflächen und Pausenhöfe gelegt, die auf die Bedürfnisse aller Ausbildungsschwerpunkte der Berufsschule eingehen. Die wirtschaftlichen Aspekte des gesamten Entwurfs, auch hinsichtlich ökologischer und energetischer Kriterien finden große Beachtung.

Gegenstand der ausgeschriebenen Planungsleistung ist die Freianlagenplanung nach § 39 HOAI 2021.

Angestrebt wird eine überzeugende Entwurfslösung, die auf die Besonderheiten der Schulanlage Bezug nimmt, ästhetische, funktionale und ökologische Anforderungen erfüllt und einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Campus leistet. Die Planungsaufgabe besteht in der Entwicklung und Umsetzung eines Freiraumkonzeptes, dass integrativer Bestandteil des baulichen Gesamtkonzeptes ist und durch die klare Bezugnahme auf die Architektur Innen- und Außenraum zu einer Einheit verknüpft.

Die Nachhaltigkeit soll dabei kein technisches Detail, sondern integraler Bestandteil der Freianlagen von der Planung über den Bau bis hin zur Nutzung sein. Besonderes Augenmerk ist auf klimaresiliente und pflegeleichte Bepflanzung, einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser (Retentionslösungen, Versickerung), einen optimalen Nutzwert der Freianlagen und die Schaffung qualitativ gestalteteter Aufenthaltsbereiche zu legen. Insbesondere ist durch einen geringen Versiegelungsgrad, Baumpflanzungen und Verschattungselemente dem sommerlichen Wärmeschutz Rechnung zu tragen.

Planerische Rahmenbedingungen:

Das Grundstück des Schulstandortes befindet sich im Überschwemmungsgebiet.

Im Zeitraum von 2008 bis 2010 wurde durch den Freistaat Thüringen ein Hochwasserschutzkonzept für die Gewässer Hörsel und Nesse im Stadtgebiet Eisenach erarbeitet. In diesem Konzept erfolgten konkrete Maßnahmenvorschläge zur wirksamen Verhinderung schadhafter Ausuferungen in den bebauten Gebieten. Durch die Bildung sogenannter Maßnahmenkomplexe (MK I bis V) erfolgte

## Planungsleistungen Freianlagen Wartburgkreis | CAMPUS Palmental in Eisenach

### Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

jeweils eine Bündelung verschiedener Einzelmaßnahmen, welche sich mit hydraulisch, städtebaulich und nutzungsspezifisch zusammenhängenden Bereichen beschäftigen.

Durch den Neubau der Hochwasserschutzanlagen soll das bestehende Überschwemmungsgebiet aufgehoben werden und die Einschränkungen für die bauliche Entwicklung entfallen.

Der Schulstandort Palmental liegt im Abschnitt IV der Maßnahmenkomplexe, welches sich derzeit noch in einer konzeptionellen Studie befindet. Der Zeitpunkt der Umsetzung der Schutzmaßnahme ist derzeit noch ungewiss. Der vorgesehene Schutzwall ist planerisch zu berücksichtigen (Freihaltung) bzw. in die Planung zu integrieren.

Seit dem Schuljahr 2012/13 besitzt der Standort Palmental einen Erweiterungsbau, in dem moderne Fachkabinette und Labore untergebracht sind. Das Hauptgebäude (Baujahr 1976) wurde im Schuljahr 2012/13 umfangreich saniert. Hier befinden sich für die Berufsausbildung wie für den Vollzeit-Schulteil die Klassen und PC Räume.

Die Schulsporthalle inkl. Sanitärtrakt und die Außenanlagen haben einen hohen Sanierungsstau und sind zum Abbruch und Erneuerung vorgesehen.

Die Maßnahmen haben bei laufendem Betrieb und unter Aufrechterhaltung der Nutzung der angrenzenden Gebäudeteile und zum Teil Freiflächen zu erfolgen. Auf die Belange der Mieter und Nutzer ist einzugehen und diese Umstände sind sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung zu berücksichtigen und in das Honorar einzukalkulieren.

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

Insgesamt ist mit der Maßnahme das gesamte Grundstück mit ca. 17.270 m<sup>2</sup> zu betrachten. Davon beträgt die unversiegelte Freifläche ca. 6.000 m<sup>2</sup>, die überbaute Fläche gesamt ca. 4.960 m<sup>2</sup> und die befestigte Fläche ca. 6.310 m<sup>2</sup>.

Das Bearbeitungsgebiet ist an Werktagen frei zugänglich und kann selbstständig besichtigt werden.

Als Kostenobergrenze sind 1.300.000,- € (brutto) für die Kostengruppe 500 gemäß DIN 276 festgelegt. Voraussichtlicher Anteil der anrechenbaren Kosten für die Kostengruppe 500 werden vom Auftraggeber auf 1.020.000,- € (netto) geschätzt. Die Planung ist auf die Kostenobergrenze auszurichten.

Bestandteil der ausgeschriebenen Planungsleistung ist die Freianlagenplanung,

- Freianlagenplanung nach § 39 HOAI 2021 und Anlage 11, zu beauftragen in einem Stufenvertrag mit verbindlicher Vereinbarung vorerst der Stufe 1 (Leistungsphase 1-4) und Option der Weiterbeauftragung bis Leistungsphase 9

Beauftragung:

Der Auftraggeber behält sich eine stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen nach §§ 38 ff HOAI und Anlage 11 vor. In einem ersten Schritt erfolgt die Beauftragung für die Leistungsphasen 1 bis 4 HOAI mit dem Ziel die Leistungsphase 4 bis zum Ende des 3. Quartals 2025 abzuschließen, ohne Rechtsanspruch auf Weiterbeauftragung. Mit Bestätigung durch den Auftraggeber sind die weiteren Leistungsphasen zur Beauftragung vorgesehen.

## Planungsleistungen Freianlagen Wartburgkreis | CAMPUS Palmental in Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

Entsprechend Punktebewertung ist das Vorhaben der Honorarzone IV, Basissatz, zuzuordnen. Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist hierbei berücksichtigt. Der Bewerber hat das Recht, ein Angebot mit einer abweichenden Zuordnung durch Zu- oder Abschlag zu unterbreiten (siehe Anlage 1 Angebotsformblatt).

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 beim Auftraggeber in Bad Salzungen 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.

Besondere Leistungen:

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

Voraussichtlicher Projektzeitraum:

Leistungsstufe 1:

Quartal I/2025 bis III/2025      Leistungsphasen 1 bis 4

Leistungsstufe 2:

Quartal IV/2025 bis II/2028      Leistungsphasen 5 bis 9

### 3. Teilnehmer

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

### 4. Grundlagen

Für den Campus Palmental wurde im Jahr 2023 eine Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie erarbeitet. Dieses Raum- und Nutzungskonzept bildet die Grundlage für die zu erbringenden Planungsleistungen. Zur Aufstellung des Raum- und Nutzungskonzeptes wurde im Vorfeld ein nutzerzentrierter Beteiligungsprozess durchgeführt. Hierbei erarbeitete das mit der Studie

## Planungsleistungen Freianlagen Wartburgkreis | CAMPUS Palmental in Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

beauftragte Büro mit den Pädagogen und den Entscheidungsträgern die Bedarfsanforderungen (für Nutzung und Raum) für Gebäude und Freianlagen als Gesamtstandort.

Auf Basis der Bestands- und Bedarfsanalyse wurde die bestehende Liegenschaft in eine Studie / Gesamtkonzept entwickelt. Die Studie stellt das Raum- und Funktionsprogramm nebst Kostenrahmenentwicklung und Umsetzungsplanung dar.

Für die Grundlagenermittlung und Vorplanung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Machbarkeitsstudie Masterplan inkl. Fotodokumentation, Plänen, Raumprogramm, etc. vom 15.06.2023 (Anlage 2)

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

### 5. Fristen und Termine

Aufforderung zur Teilnahme:	14.11.2024
Teilnahmezusage:	18.11.2024 um 12:00 Uhr
Abgabe Angebotsformblatt spätestens:	09.12.2024
Verhandlungsgespräche:	18.12.2024
Mitteilung der Verhandlungsergebnisse:	voraussichtlich Ende Dezember 2024

Rückfragen sind bis 28.11.2024 um 12:00 Uhr bei der Vergabepattform unter <https://www.evergabe.de/> einzureichen.

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 über das vorgenannte Vergabeportal an den ausgewählten Bewerberkreis am 02.12.2024.

### 6. Ablauf der Verhandlungsgespräche

In der 2. Verfahrensstufe (3-5 Bewerber mit der höchsten Punktzahl aus der 1. Verfahrensstufe) besteht die Möglichkeit, die Freiflächen zu besichtigen. Macht der Bewerber von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch, kann er sich auf die Unkenntnis des Planungsgebiets nicht berufen.

Das Bearbeitungsgebiet ist an Werktagen frei zugänglich und kann selbstständig besichtigt werden.

Als Termin für die Verhandlungsgespräche ist der 18.12.2024 vorgesehen. Zum Vortrag stehen 30 Minuten zur Verfügung, weitere 15 Minuten sind zur Diskussion vorgesehen.

## Planungsleistungen Freianlagen Wartburgkreis | CAMPUS Palmental in Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

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.

### 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, des Projektmitarbeiters und des vorgesehenen Bauleiters mit fachlicher Kompetenz und personenbezogenen Referenzangaben in Bezug auf die ausgeschriebene Leistung.	Projektteam		15	
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.			15	
3.	Planerische Qualität beispielhaft dargestellter Referenzen hinsichtlich Gestaltung Kosten- und Termintreue.			15	
4.	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.			10	
5.	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
6.	Angebotsformblatt (Anlage 1)				
6.1	Honorarangebot Freianlagenplanung	Angebot		25	
6.2	Nebenkosten (pauschal, einschl. Fahrtkosten)	Nebenkosten		3	
6.3	Stundensätze für zusätzliche und bes. Leistungen	Stundensätze		2	



# Planungsleistungen Freianlagen Wartburgkreis | CAMPUS Palmental in Eisenach

Verfahrenserläuterung und Leistungsbeschreibung

## **Punktwertung der Kriterien 1-5**

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 6**

Die Punktwertungen für die Kriterien 6.1 bis 6.3 sind dem Angebotsformblatt zu entnehmen.

## **8. Mitglieder der Jury**

Herr Schilling	1. Kreisbeigeordneter
Herr Seelig	Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung, Amtsleiter
Frau Meifarh	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\_Machbarkeitsstudie Masterplan inkl. Fotodokumentation, Plänen, etc. vom 16.05.2023*

*Anlage 3\_Mustervertrag Freianlagenplanung – Stufenvertrag*