

0. Allgemeines zur Aufgabenstellung

Hochbaumaßnahmen des Landes

Nordwestdeutsche Forstliche Versuchsanstalt (NW-FVA)

Ersatzbau Umweltlabor und Umnutzung

VgV - Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Vergabe von Planungsleistungen:

Fachplanung Tragwerk §51 (HOAI 2021) Leistungsphasen 1-8

Die Maßnahme ist mit der BIM-Methode umzusetzen. Die BIM-Anforderungen sind den Austausch-Informationenanforderungen (AIA) sowie weiteren, ergänzenden Anlagen zu entnehmen.

Für Umsetzung der BIM-Methode steht ein BIM-Manager zur Verfügung. Die Zuarbeit durch die Fachkoordination ist erforderlich.

Des Weiteren sind die Planungen nach dem Leitfaden für Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Landesbau auszurichten. Die fachliche Mitwirkung und Zuarbeit ist Bestandteil der Leistungen.

1. Standort/ Grundstück

Das Land Niedersachsen beabsichtigt den Ersatzneubau des Gebäudes 1 für die Nordwestdeutsche Forstliche Versuchsanstalt in Göttingen sowie den Umbau des bestehenden Laborgebäudes 2 in ein reines Verwaltungsgebäude umzusetzen. Die landeseigenen, bereits mit Bestandsbauten versehenen Flächen an der Grätzelstraße in Göttingen stehen zur Bebauung zur Verfügung.

Im neu zu errichtenden Gebäude 1 sollen Laborflächen mit modernster Technik erstellt werden. Dabei ist vor Abriss des Gebäudes eine mögliche Integration des Bestandskellers in den Ersatzneubau zu untersuchen. Nach Fertigstellung des Ersatzneubaus ist das Gebäude 2 von Laborflächen in ein reines Verwaltungsgebäude umzubauen.

Das auf der Liegenschaft bestehende Gebäude 3 ist ein Neubau aus 2019 und bietet sowohl für Labor- als auch für Verwaltungsflächen Platz.

Durch die bestehenden Baugrundverhältnisse, mit einer vorhandenen Torflinse und einem hohen Grundwasserstand musste eine Tiefengründung vorgenommen werden. Die einzelnen Parameter sind dem beiliegendem Baugrundgutachten zu entnehmen.

Der geplante Ersatzbau grenzt mit seiner äußeren Kubatur zweiseitig an Straßen / Zufahrten an.

Das Flurstück 14/65 befindet sich im Eigentum Dritter und ist langfristig angemietet.



Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Grätzelstraße. Wie aus der angefügten Liegenschaftskarte ersichtlich besteht die Liegenschaft aus unterschiedlichen Flurstücken, von denen zwei im Zuge der Planung vereinigt werden sollen. Die Bestandsbebauung aus mehreren Gebäudeteilen wurde in unterschiedlichen Baujahren erstellt.

Die genauen funktionalen Verknüpfungen sind bei der späteren Bearbeitung abzustimmen. Die gewünschten Beziehungen der bestehenden und neuen Funktionseinheiten werden im Zuge der Planung ausführlich durch den Nutzer dargelegt.

Während der Baumaßnahme für den Ersatzneubau des Gebäudes 1 ist der Laborbetrieb im Gebäude 2 durchgängig sicher zu stellen. Erst nach Inbetriebnahme der Laborflächen im Ersatzneubau Gebäude 1 kann der Laborbetrieb im Gebäude 2 beendet werden.

In der Vorplanung sind Variantenuntersuchungen zur Wahl der Bauweise, mit entsprechenden Berechnungen und Massenermittlungen gefordert.



2. Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Für das Gebiet um die Grätzelstraße in Göttingen wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Somit wird das Bauvorhaben nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) bewertet.

Auf folgende zusätzliche Rahmenbedingungen wird hingewiesen: In direkter Nachbarschaft zur Liegenschaft liegt der denkmalgeschützte Bereich des Levin'schen Parks.

Die bisher bestehenden Parkplätze der NW-FVA müssen nach Erstellung des Ersatzneubaus in gleicher Anzahl nachgewiesen werden.

Die Anbindung zwischen dem Ersatzneubau und dem bestehenden Gebäude 2 ist mit größtmöglicher Nutzungsvervielfältigung zu planen.

Für die Vernichtung der Außenanlagen (Bäume) sind Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.

3. Raumprogramm

Das Raumprogramm ist den Unterlagen beigelegt. Im Ersatzneubau sollen alle Laborflächen untergebracht werden. Die nicht zum Labortrakt gehörenden Verwaltungsflächen werden im Bestandsgebäude 2 eingeplant. Die genaue Ablauforganisation wird im Zuge der Planung durch den Nutzer erörtert.

4. Kostenbudget / wirtschaftliche Zielsetzung

Die Baukosten, Kostengruppe 200 – 600 (ohne 610) nach DIN 276, sind „gedeckt“ und dürfen für den Neubau **maximal 26,27 Mio. €, inkl. 19% MwSt.** nicht überschreiten.

Die Entwicklung eines wirtschaftlichen und kostengünstigen Konzeptes ist vorrangiges Ziel. Es sind ganzheitliche Grundsätze zum nachhaltigen Planen und Bauen, Betreiben und Unterhalten sowie zur späteren Nutzung der Liegenschaft zu berücksichtigen. Durch frühzeitiges Beachten nachhaltiger Planungsansätze kann die Gesamtwirtschaftlichkeit von Gebäuden (Bau-, Betriebs-, Nutzungs-, Umwelt-, Gesundheitskosten sowie nicht monetäre Werte) erheblich verbessert werden.

Darüber hinaus sind, um Investitions- und Folgekosten zu senken, sowohl im Hochbaubereich als auch bei der Fachtechnik Technologien zu planen, die diesem Ziel gerecht werden. Generell sind kostengünstige, industriell gefertigte Serienprodukte einzusetzen. Es sind nur Materialien und Baukonstruktionen zu verwenden, deren bauaufsichtliche Zulassungen geregelt sind.

5. Erwartete Leistungen

Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe werden konkrete Aussagen zu den Zuschlagskriterien, deren Bepunktung und Gewichtung getroffen. Im Angebotsschreiben sind Angaben über Eignung und Qualität des eingesetzten Projektteams zu machen, zur Qualität der eigenen Leistungen im Hinblick auf die Organisation des Büros, die Qualitätssteuerung /-sicherung und die Kosten- und Terminsteuerung. Ein Schwerpunkt wird auch auf die Leistungen im Rahmen der Projektanalyse (Punkt 2 des Angebotsschreibens) gelegt.

Diese beinhaltet:

1. Darstellung der konzeptionellen Herangehensweise an die Planungsaufgabe und prinzipielle Planungsansätze
2. Funktionalität
3. Kostenermittlung
4. Terminplanung

Des Weiteren enthält das Angebotsschreiben Angaben zum Honorar auf Grundlage des beigefügten Vertragsmuster und dessen Anlagen.

7.1 Projektteam

Für die zu vergebenden Leistungen ist das vorgesehene Projektteam gemäß der gestellten Mindestanforderungen aus dem Teilnahmeantrag konkret zu benennen und deren Eignung nachzuweisen. Hierzu zählt u.a. die Qualifikation und Berufserfahrung des jeweiligen Mitarbeiters und dessen Referenz, welche mit dem Auftragsgegenstand vergleichbar ist (Gebäudetyp, Schwierigkeitsgrad, Größe und Umfang, Baukosten, Dauer der Bauausführung, etc). Bei den Verhandlungsgesprächen ist die Anwesenheit des benannten Projektteams erforderlich.

7.2 Qualität und Projektabwicklung (Baustein Hochbau)

7.2.1 Darstellung der konzeptionellen Herangehensweise an die Planungsaufgabe und prinzipielle Planungsansätze

Der Bieter soll nachweisen, dass er in der Lage ist, schwierige Aufgabenstellungen zu erfassen, zu analysieren und systematisch abzuarbeiten. Er soll erkennen lassen, wie er komplexe Planungsabläufe bewältigt und allgemeine, grundlegende sowie spezielle Probleme methodisch und zeitlich strukturiert zu lösen beabsichtigt. Die für das Projekt relevanten Verfahrensabläufe sollen beispielhaft dargestellt werden.

Beispielhafte Darstellung und Erläuterung fachtechnischer Ansätze zur konzeptionellen Problemlösung, durchaus auch mit Objektbezug. Dabei steht das Verständnis für die Aufgabenstellung und die Offenheit und Variabilität der Lösungsansätze, insbesondere am Beginn einer Planung im Vordergrund. Dabei ist darzustellen wie der Bieter die BIM-Methode einsetzt und die festgelegten BIM-Anwendungsfälle (siehe AIA) umsetzt.

7.2.2 Funktionalität

Bewertung des Projektes allgemein aus technisch-funktionaler Sicht. Die Ausgangslage und einzelne Besonderheiten des Projektes sollen in die persönliche Einschätzung einfließen. Dazu sollen Angaben zur Abwägung des statischen Konzepts mit und ohne Erhalt des Bestandskellers im Gebäude 1 gemacht werden. Weiterhin soll eine Abschätzung zur Art der Gründung für den Neubau abgegeben werden.

7.2.3 Kostenermittlung

Prinzipielle Einschätzung zum vorgegebenen groben Kostenrahmen.

7.2.4 Terminplanung

Es sollen Aussagen zum optimalen Planungs- und Bauablauf und dem Zeitrahmen getroffen werden.

7.3 Angaben zur Qualitätssicherung

Im Rahmen der Angebotsaufforderung sind Angaben zur Qualität der eigenen Leistungen im Hinblick auf die Organisation des Büros, die Qualitätssteuerung /-sicherung und die Kosten- und Terminsteuerung. Weitere Angaben sind dem Angebotsschreiben und dessen Wertung zu entnehmen.

7.4 Vergütung, nach HOAI, verhandelbare Vergütungsfragen

Das Angebot muss gemäß Punkt 4 des Angebotsschreibens Aussagen zu den dort abgefragten Parametern im Sinne des beigefügten Vertragsmusters enthalten:

- Honorarzone und Honorarsatz,
- Zuschläge (Zuschläge zum Mindestsatz, Zuschläge für Bauen im Bestand),
- Besondere Leistungen seitens des Auftraggebers mit Vergütungsvorschlag,
- Besondere Leistungen seitens des AN mit Vergütungsvorschlag,
- Vergütung für Leistungen nach Zeitaufwand
- Erstattung von Nebenkosten
- Verwendete Methode bei der Mitzuverarbeitende Bausubstanz

7.5 Gesamtbild der Präsentation / Vorstellung

Die Ergebnisse der Projektanalyse sind als Anlage zu dem Angebot einzureichen. Hierbei sind die genannten Unterkriterien aufzuführen und geeignet zu erläutern. Die Anlage darf insgesamt nicht mehr als 10 Seiten enthalten. Weitere Angaben zur Projektanalyse sind der Aufgabenstellung zu entnehmen.

Anlagen

Auf der Seite <https://vergabe.niedersachsen.de> sind neben den Vergabeunterlagen nach § 29 VgV folgende Anlagen zum Herunterladen bereitgestellt. Leistungen des Bieters, die über den geforderten Umfang der Aufgabe hinausgehen, werden nicht gewertet.

- Flächenplanung für die Gesamtmaßnahme
- Baugrundgutachten (für anderen Teil des Grundstücks)
- Leitfaden Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Landesbau
- Planunterlagen