



Verhandlungsverfahren, § 3, Ziffer 3, VOB/A EU

**Totalunternehmerleistungen für Planung und Bauausführung zum
Neubau der Grundschule Lorsch**

EU-Bekanntmachung 478613-2024

Aufgabenbeschreibung

- Teil A: Beschreibung der Bauaufgabe
- Teil B: Anforderungen an das einzureichende Angebot
- Teil C: Angebotswertung

Anlagen: funktionale Leistungsbeschreibung (Leistungsverzeichnis)
Vertragsmuster für die Totalunternehmerleistungen
Ausschreibungsbeilagen

Teil A Beschreibung der Bauaufgabe

I. Das Vorhaben

Der Landkreis Bergstraße ist eine Gebietskörperschaft mit ca. 275.000 Einwohnern im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt. Der Landkreis liegt im äußersten Südwesten des Landes und besteht aus zehn Städten, zwölf Gemeinden und dem gemeindefreien Gebiet Michelbuch. Er gehört zu den länderübergreifenden Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar.

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße beabsichtigt über seinen Eigenbetrieb Schule + Gebäudewirtschaft an der Werner-von-Siemens-Schule am Standort Lorsch einen Neubau einer Grundschule mit Turnhalle zu errichten.

Im Projekt wurde bereits eine Vorplanung entwickelt, die mit der Nutzerschaft abgestimmt und die Grundlage dieser Leistungsbeschreibung ist.

Das Gebäude hat eine U-förmige Struktur und ist nach Westen mit dem Garteneinschnitt ausgerichtet. Der Zugang zu dem zweigeschossigen, etwa 62,5m x 41m großen Gebäude ist dem östlich gelegenen Bestandsparkplatz zugewandt und erfolgt im nord-östlichen Bereich über einen Einschnitt im Erdgeschoss.

Der Neubau erhält ein Walmdach mit „einfach intensiver“ Begrünung zur Förderung der Biodiversität und in Teilbereichen eine Photovoltaikanlage. Die vierzügige Grundschule beinhaltet, vier sog. Lernhäuser, die paarweise im EG und OG um offene Lernräume organisiert sind. Im EG befinden sich Fachräume und die integrierte Turnhalle mit einem Nebenraumprogramm. Im OG befinden sich Verwaltungs- und Kommunikationsräume der Schule. Das Gebäude verfügt zur vertikalen Erschließung über einen Aufzug und zwei Treppenanlagen.

Der geplante Neubau soll auf einer Bodenplatte gänzlich in Holzbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad errichtet werden. Zur Raumanordnung sind gängige Spannweiten und klassische Konstruktionsprinzipien gewählt. Konstruktiv besteht das Gebäude aus mehrschichtigen Bauteilen; einer tragenden Holzrahmenkonstruktion mit integrierten Dämm- und Fensterelementen, außenseitig hinterlüfteten vertikale Vorsatzschalen und Zwischen- und Dachdecken in Holzbauweise.

Im Hinblick auf die Konstruktion, als auch auf Fassade legt der Kreis Bergstraße Wert auf ressourcenschonenden Materialeinsatz und Nachhaltigkeit. Die Nachhaltigkeitszertifizierung ist durch QNG-Zertifizierung des Gebäudes nach Anlage zum Merkblatt Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude; Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen nach KfW 499 zu erreichen. Optional zu den beschriebenen Konstruktionen ist ein Holz-Hybrid-Gebäude möglich.

Zur Wärmeversorgung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage zur Stromerzeugung mit Eigenbedarfsdeckung und Energieüberschusseinspeisung vorgesehen. Zur Raumluftversorgung sind Lufttechnische Anlagen beschrieben.

Das Gebäude wird mit KfW-Mittel gefördert und muss die Stufe Klimafreundliches Nichtwohngebäude – ohne QNG der Energieeffizienz EH 40 erfüllen.

Zur Vorbemessung der Tragkonstruktion wurden ein Standsicherheitsnachweis mit bauphysikalischer und baulicher Brandschutz-Beurteilung sowie eine geologische Baugrunduntersuchung veranlasst. Die statischen, bauphysikalischen und brandschutztechnischen Nachweise des Neubaus darüber hinaus sind Sache des AN (TU). Zu den Planungsleistungen des AN (TU) gehören die Leistungsphasen 3-8 der einschlägigen Leistungsbilder der §§ und Beratungsleistungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI 2021 und der Leistungsbilder der AHO, ab Vorentwurfsplanung des AG und die schlüsselfertige Ausführung aller Bauleistungen ohne Außenanlagen. Außenanlagen sind bis zu einer bautechnischen Schnittstelle - im Kapitel 5.01 beschrieben - auszuführen.

Die Funktionale Ausschreibung beschreibt die Herstellung eines schlüsselfertigen und gebrauchsfertigen Schulgebäudes in Lorsch. Das Gebäude ist allumfänglich einschl. der gebäudetechnischen Ausstattungen zu errichten.

Der AG liefert dem AN die Funktionalausschreibung mit Vorplanung des AG. Die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist im Bauauftrag (Planung und Ausführung) des AN (TU) enthalten. Alle weiteren Einzelheiten sind der Funktionalbeschreibung zu entnehmen.

II. Zu vergebende Leistungen

Es ist beabsichtigt einen Totalunternehmer mit den in der beigefügten funktionalen Leistungsbeschreibung definierten Leistungsbestandteilen zu beauftragen.

III. Leistungsumfang

Es erfolgt für den in Ziffer II. genannten Leistungsbestandteilen die Beauftragung der Planung und Bauausführung zum Neubau einer Grundschule nach den funktionalen Anforderungen gemäß Vertrag und seinen Anhängen.

IV. Festbeauftragung

Die Festbeauftragung erfolgt für den Gesamtleistungsumfang der beigefügten funktionalen Leistungsbeschreibung.

V. Zeitliche Vorgaben

Mit der Erbringung der gegenständlichen Totalunternehmerleistung ist unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen.

Die Ausführungstermine sind dem Kapitel 9. Ausführungstermine der funktionalen Leistungsbeschreibung zu entnehmen. Der Fertigstellungstermin 30.06.2026 ist verbindliches Leistungskriterium. Die Termine der Planung und Ausführung sind durch die Anlagen 5 und 6 im TU-Vertrag beschrieben.

Mit der fristgerechten Einreichung des Angebots bestätigt der Bieter diese Terminabfolge und den Fertigstellungstermin. Mit der Angebotspräsentation – vgl. Teil B, Abschnitt 1 dieser Aufgabenbeschreibung – sind die Termine des AN für Planung und Ausführung vorzustellen.

Teil B Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen

Ihr Angebot muss die in den vor genannten Vergabeunterlagen genannten Angaben und Erklärungen enthalten.

Angebotsbestandteile sind insoweit:

1. Funktionale Leistungsbeschreibung (Leistungsverzeichnis)
2. Angebotspräsentation
3. Totalunternehmervertrag

Über das Beschafferprofil der Vergabestelle sind die Unterlagen der Ziffern 1. und 2. bis zur Angebotsfrist digital hochzuladen.

Um eine vergleichbare Bewertung aller Beteiligten zu gewährleisten bitten wir Sie folgende Aufgabe zu bearbeiten.

Aufgabenstellung Angebotspräsentation

Geplant und baulich umgesetzt werden soll der Neubau einer Grundschule mit Turnhalle auf dem Gelände der Werner-von-Siemens-Schule am Standort Lorsch. Der Neubau ist baulich im laufenden Schulbetrieb der angrenzenden Werner-von-Siemens-Schule und deren Sporthalle umzusetzen und nach den Bestimmungen des aktuellen GEG und des baulichen Brandschutzes zu errichten. Mit der beigefügten funktionalen Leistungsbeschreibung sind die gegenständlichen Leistungsbestandteile definiert. Hauptaugenmerk dieser Aufgabenstellung liegt in der Koordination zur Umsetzung der Baumaßnahme im laufenden Schulbetrieb.

I. Vorstellung der Angebotspräsentation

Wir bitten Sie, anhand der beigefügten Vorplanung und der funktionalen Leistungsbeschreibung ein durch Ihr Unternehmen durchgeführtes und baulich abgeschlossenes Referenzprojekt, das mit der gegenständlichen Maßnahme vergleichbar ist, auszuwählen und im Verhandlungsgespräch vorzustellen.

Das Wertungsgremium soll eine Vorstellung von Ihrer Arbeitsweise vermittelt bekommen und soll im Ergebnis einen Eindruck der späteren Projektbearbeitung zur gestellten Bauaufgabe in Form einer Angebotspräsentation erwarten können.

Diese kann vorschlagsweise beinhalten:

- Auszüge aus Planunterlagen der Referenzmaßnahme
- Prinzipskizzen verschiedener Lösungswege bei Variantenbetrachtungen
- Erläuterungen zu Entscheidungsprozessen (Termin-, Kosten- oder Planungsentwicklungen)
- Entscheidungsvorlagen; fachliche, baubetriebliche, wirtschaftliche, gestalterische Aspekte
- Lösungen von auftretenden Komplikationen (im Planungs- und Bauablauf, ...)
- Umgang mit der Abgrenzung von Baustelle zu Nutzerbereichen (z. B. angrenzender Bebauung)
- Angaben zur Baustellenandienung unter Beachtung der Platzverhältnisse vor Ort

Mit der Angebotspräsentation gem. Teil A, Ziffer V. Zeitliche Vorgaben sind die Termine des AN für Planung und Ausführung vorzustellen.

II. Auftragsbezogenes Organisations- und Ablaufkonzept des Bieters

Das auftragsbezogene Organisations- und Ablaufkonzept hat als Bestandteil der Angebotspräsentation darzustellen, welche organisatorischen Dispositionen vom Bieter im Auftragsfall zur Umsetzung der gegenständlich ausgeschriebenen Leistung getroffen werden. Die vorzulegende Konzeptdarstellung hat auf folgende Aspekte einzugehen:

- Darstellung der Firmenstruktur, des vorgesehenen Nachunternehmereinsatzes und der Projektorganisation anhand eines Organigramms,
- Erläuterung der Projektorganisation mit Zuweisungen der Zuständigkeiten, Kompetenzen und fachlicher Verantwortung für Planung und bauliche Ausführung in den einzelnen Organisationseinheiten und Hierarchiestrukturen, insbesondere bei Konstitution von Bietergemeinschaften zur Erfüllung der sächlichen und personellen Leistungsfähigkeit,
- Angaben zur geplanten Holzbaufertigung mittels eigener Zimmerei oder Beschaffung / Erzeugung von Holzbauteilen,
- Darstellung der organisatorischen, fachlichen Einbindung ggf. vorgesehener sonstiger Subplaner bzw. Nachunternehmer,
- Personaleinsatzplan mit Darstellung der Einsatzintensität und Einsatzdauer der nach der Projektorganisation in den einzelnen Organisationseinheiten vorgesehenen Projektbearbeiter.

- Organisation der internen Ablaufplanung zur Sicherstellung einer qualitätvollen und termingerechten Leistungserbringung mit Angaben zu:
 - Darstellung der internen auftragsbezogenen Kontrollmaßnahmen, insbesondere bei der Konstitution von Bietergemeinschaften zur Erfüllung der sächlichen und personellen Leistungsfähigkeit
 - Angaben zur Terminplanung „Planung und Ausführung“ zur Einhaltung der Terminlage gemäß funktionaler Leistungsbeschreibung, Ziffer 9. Ausführungstermine, Seite 31/236
 - Angaben bei zusätzlichem Personaleinsatz bei objektiver Notwendigkeit nach Anforderung

III. Totalunternehmervertrag

Den Vergabeunterlagen ist der Entwurf des maßgeblichen Vertrages beigelegt. Mit der Angebotsabgabe erklärt der Bieter sein grundsätzliches Einverständnis in den Vertragsentwurf.

IV. Preisliches Angebot

Das preisliche Angebot ist unter Verwendung der als Anlage beigelegten funktionalen Leistungsbeschreibung zu erstellen.

V. Mitteilung von Unklarheiten in den Vergabeunterlagen

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, so hat der Bieter unverzüglich den Auftraggeber vor Angebotsabgabe schriftlich darauf hinzuweisen. Der Bieter hat in gleicher Weise zu verfahren, wenn sich für ihn aus der funktionalen Leistungsbeschreibung und den sonstigen ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen die Ausführung der Leistung nicht mit hinreichender Klarheit ergibt, er aber in seiner Kalkulation darauf abstellen will.

Teil C Angebotswertung

Der Auftrag wird dem Bieter erteilt, der das wirtschaftlichste Angebot eingereicht hat (§ 127 Abs. 1 Satz 1 GWB). Dabei werden folgende Kriterien berücksichtigt:

I. Auftragskriterien und Gewichtung im Überblick

Präsentation 1: Angebotspräsentation.....	15 %
Präsentation 2: Organisations- und Ablaufkonzept.....	15 %
Gesamteindruck im Präsentationsgespräch.....	5 %
Preis.....	65 %

II. Wertungsmethodik

Für jedes der unter I. genannten Kriterien werden maximal 10 Basispunkte vergeben. Die für das jeweilige Kriterium erzielte Basispunktzahl wird mit dem Prozentsatz der Gewichtung des Kriteriums sowie zusätzlich mit dem Faktor 10 zur Wertungspunktzahl multipliziert. Die Summe der Wertungspunkte aller Kriterien ergibt die Gesamtwertungspunktzahl (maximal 100). Den Zuschlag erhält der Bieter, dessen Angebot die höchste Gesamtwertungspunktzahl erreicht.

Bewertungsmaßstab für die Kriterien 1 bis 3 bildet ein Notensystem von sehr gut bis ungenügend.

Den Noten werden folgende Basispunktwerte zugeordnet:

- sehr gut.....	10 Punkte
- gut.....	8 Punkte
- befriedigend.....	6 Punkte
- ausreichend.....	4 Punkte
- mangelhaft.....	2 Punkte
- ungenügend.....	0 Punkte

Die Notenvergabe richtet sich nach folgender Vorgabe:

- sehr gut:** Die Darlegungen des Bieters überzeugen in herausragendem Maße, die Projektinhalte sind uneingeschränkt erkannt.
- gut:** Die Darlegungen des Bieters überzeugen uneingeschränkt, ohne in besonderem Maße herauszuragen, die Projektinhalte sind uneingeschränkt erkannt.
- befriedigend:** Die Darlegungen überzeugen im Wesentlichen, die Projektinhalte sind grundsätzlich erkannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Projektbearbeitung eine noch erforderliche vertiefende Auseinandersetzung mit den Inhalten stattfindet.
- ausreichend:** Die Darlegungen überzeugen das Bewertungsgremium nur bedingt bzw. eingeschränkt, die Projektinhalte sind nur in Teilbereichen erkannt.
- mangelhaft:** Die Darlegungen überzeugen in entscheidenden Punkten deutlich nicht, wesentliche Projektinhalte sind nicht erkannt.
- ungenügend:** Die Darlegungen überzeugen in allen Punkten deutlich nicht, eine Einarbeitung in die Projektinhalte hat erkennbar nicht stattgefunden.

III. Hinweise zu den einzelnen Kriterien

Bei der Wertung der unter I. benannten Wertungskriterien legt der Auftraggeber besonderen Wert auf Darstellung der Bieter zu den nachfolgend dargestellten Aspekten. Die Bieter sind ausdrücklich aufgefordert, Aussagen dazu zu machen.

1. Angebotspräsentation

Unter diesem Kriterium werden die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit von Errichtung und Betrieb, innovative und nachhaltige Ansätze und der Besonderheiten im Bau öffentlichen Gebäuden im laufenden Betrieb des Referenzprojekts beurteilt. Insbesondere die unter Teil B, Ziffer I. genannten Punkte und der Umgang mit den Erfordernissen aus dem Nutzerbedarf werden beurteilt.

Für die Präsentation steht ein Beamer oder ein ActiveBoard mit HDMI-Anschlussmöglichkeit oder Drahtlosverbindung zur Verfügung. Die Bieter sind aufgefordert das Präsentationsmedium (Notebook, Tablet o. dgl.) selbst mitzubringen.



2. Organisations- und Ablaufkonzept des Bieters

Unter diesem Kriterium werden die bereitgestellte Projektorganisation des Bieters, die Darstellungen zur Holzverarbeitung und deren Schlüssigkeit beurteilt.

3. Gesamteindruck im Präsentationsgespräch

Unter diesem Kriterium werden das Auftreten des Projektteams im Präsentationsgespräch, die Kommunikationskultur des Bieters, die inhaltliche und formale Qualität der Präsentation, die Durchdringung des Projektinhaltes sowie insgesamt die Nachvollziehbarkeit und Überzeugungskraft der Aussagen des Bieters im Gespräch beurteilt. Es wird erwartet, dass neben der Projektleitung, maßgebliche Teammitglieder am Präsentationsgespräch mitwirken.

Erscheinen im Präsentationsgespräch weder der Projektleiter noch dessen Stellvertreter, erhält der Bieter unter diesem Kriterium 0 Punkte.

4. Preis

Unter diesem Kriterium wird die Höhe des vom Bieter angebotenen Preises in die Auftragsentscheidung einbezogen. Maßgeblich sind die in der funktionalen Leistungsbeschreibung (Leistungsverzeichnis) gemachten Angaben.

Das preisgünstigste wertbare Angebot wird mit der vollen Punktzahl angesetzt und entspricht einer Bewertung von 10 Punkten.

Ein fiktives Angebot mit einem um 100 % höheren Preis erhält 50 % der Punkte, dies entspricht 5 Punkten.

Dazwischen erfolgt eine lineare Punktvergabe mit einer Nachkommastelle.