

Objektbeschreibung

Leistungsbeschreibung

Bewerbungsbedingungen

Angaben zur Wertung der Angebote



Neubau einer Ganztagschule

Schulstraße 25

01990 Ortrand

Inhaltsverzeichnis:

1. Rahmendaten zum Vergabeverfahren.....	4
1.1 Projektdaten.....	4
1.2 Auftraggeber	4
1.3 Vergabestelle	4
1.4 Allgemeine Angaben zum Vergabeverfahren	4
2. Projektrahmen für alle Lose.....	4
2.1 Lageplan Erschließung	5
2.2 Baurechtliche Einflussfaktoren	5
2.3 Denkmalschutz.....	6
2.4 Altlasten	6
2.5 Verkehrserschließung.....	6
2.6 Förderung	6
3. Objektbeschreibung	6
3.1 Bestand	6
3.2 Gebäudestrukturen	9
3.3 Flächen.....	9
3.4 Derzeitige Nutzung.....	9
3.5. zukünftige Nutzung.....	10
3.6 generelle Anforderungen an die Planungen, Varianten.....	11
3.7 Räumliche Anforderungen.....	14
3.8 Pädagogische Anforderungen.....	14
3.9 Brandschutz.....	14
3.10 Prüfung auf Kampfmittelfreiheit.....	15
3.11 Bestandsunterlagen zum Bauvorhaben	15
4. Die zu erbringenden Leistungen, Kostenrahmen, Honorar.....	15
4.1 Generelle Anforderungen, stufenweise Beauftragung	15
4.2 Die im Einzelnen zu erbringenden Leistungen.....	16
4.2.1 Leistungen der Gebäudeplanung und der Freianlagenplanung (Los 1).....	16
4.2.2 Leistungen der Planung der Elektrotechnik (Los 2).....	17
4.2.3 Leistungen der Planung der Sanitär- und Heizungstechnik (Los 3).....	17
4.2.4 Leistungen bei der Tragwerksplanung (Los 4).....	17
4.3 Kostenrahmen und Honorar	17
4.3.1 Anrechenbare Kosten	17
4.3.2 Honorarzonen	17

4.3.3 Honorarvereinbarung Lose 1 - 4.....	17
4.4 Planungs- und Bauzeit.....	18
5. Anforderungen und Bedingungen für den Auftrag - alle Lose.....	19
5.1 Nachweis der Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung	19
5.2 Ausschlussgründe.....	19
5.3 Inanspruchnahme von Kapazitäten Dritter.....	19
5.4 Bietergemeinschaften	19
5.5 Haftpflichtversicherung.....	20
5.6 Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit des Bieters.....	20
5.6.1 Los 1 - Objektplanung.....	20
5.6.2 Los 2 - Planung der Elektrotechnik	20
5.6.3 Los 3 - Planung der Sanitär- und Heizungstechnik.....	21
5.6.4 Los 4 - Tragwerkplanung.....	21
6. Zuschlagskriterien.....	21
6.1 Los 1.....	21
6.1.1 planerische Philosophie des Bieters	21
6.1.2 Honorar.....	23
6.2 Los 2.....	23
6.3 Los 3.....	23
6.3.1 planerische Philosophie des Bieters	23
6.3.2 Honorar.....	25
6.4 Los 4.....	25
7. Vertragsmuster	25
8. Einlegung von Rechtsbehelfen	25
9. Datenschutz.....	26
10. Mit dem Angebot vorzulegende Unterlagen.....	26
11. Hinweise	26

1. Rahmendaten zum Vergabeverfahren

1.1 Projektdaten

Neubau einer Ganztagschule, Schulstraße 25, 01990 Ortrand

1.2 Auftraggeber

Stadt Ortrand, vertreten durch das Amt Ortrand, dieses wiederum vertreten durch den Amtsdirektor

1.3 Vergabestelle

Amt Ortrand für die Stadt Ortrand, Geschäftsstelle, Altmarkt 1, 01990 Ortrand

1.4 Allgemeine Angaben zum Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren wird auf Grundlage von § 15 VgV als offenes Verfahren durchgeführt.

Die Vergabeunterlagen stehen gebührenfrei, uneingeschränkt und vollständig zur Verfügung.

Der Bieter hat sich regelmäßig auf der Ausschreibungsplattform über eventuelle Änderungen zu informieren.

Termin zur Angebotsabgabe: 26.03.2026, 10:00 Uhr

Die Bieter sind bis zum 30.06.2026 an ihre Angebote gebunden.

Die Vergabe erfolgt losweise, Angebote sind auf ein oder mehrere Lose möglich. Angebote in Papierform werden nicht akzeptiert und führen zum Ausschluss.

2. Projektrahmen für alle Lose

Am Rande der Stadt Ortrand befindet sich die Oberschule Karl-Eduard von Lingenthal mit integrierter Grundschule. In dem Oberstufenzentrum werden Kinder der Gemeinden Frauendorf, Großkmehlen, Ortrand, Lindenau, Kroppen, Tettau und auch aus anliegenden Ämtern und Städten unterrichtet. Die integrierte Grundschule wird durch Schüler aus Ortrand und Kroppen besucht. Das Bildungszentrum umfasst den Schulkomplex mit 3 Schulgebäuden, den Werkraum mit Hausmeisterwerkstatt, die Kita, die Sporthalle sowie die anliegenden Außenanlagen wie Schulhöfe und Sportanlagen.

Aufgrund des Rechtsanspruches auf Ganztagsbetreuung und der fehlenden Raumkapazität beabsichtigt die Stadt Ortrand einen Schulneubau als Erweiterungsbau zu den bestehenden Schulgebäuden zu errichten.

2.1 Lageplan Erschließung



- Legende:**
- 1 – Pulsnitzhalle
 - 2 – Werkenraum mit Hausmeisterwerkstatt
 - 3 – 4-Klassen-Grundschulgebäude
 - 4 – 2 Klassengebäude mit Sekretariat
 - 5 – Oberschulgebäude

Die vorhandenen Gebäude sind mit Wasser/Abwasser/Strom/Gas/Telekommunikation erschlossen.

2.2 Baurechtliche Einflussfaktoren

Grundlage der Planung sind die Regelungen des BauGB, der Baunutzungsverordnung sowie alle einschlägigen EU- und Landesrechte, insbesondere die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in aktueller Fassung. Daneben werden die einschlägigen, gültigen Normen und technischen Vorschriften in geltender Fassung als Voraussetzung gesehen und sind zu berücksichtigen. Weiterhin ist ebenfalls der FNP und die KES mit zu berücksichtigen. Dementsprechende Bauvorschriften sind zu beachten.

2.3 Denkmalschutz

Auf dem Gelände der Schule liegt der beim BLDAM registrierte urgeschichtliche Fundplatz „Urgeschichtlicher Fundplatz Burkersdorf 3“. Entsprechende Vorgaben des BbgDSchG sind zu beachten.

2.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Flurstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

2.5 Verkehrserschließung

Der Standort Schulstraße 25 in Ortrand steht in Ortskernlage, in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße, dennoch mit dem öffentlichen Nahverkehr durch zwei an der Nord-Süd-Umgehungsstraße befindlichen Bushaltestellen straßentechnisch gut angebunden. Hauseigene Parkplätze stehen zur Verfügung.

2.6 Förderung

Die angestrebte Baumaßnahme und ausgeschriebenen Leistungen sind Teil des Förderprogramms „Investitionsprogramm Ganztag“. Die Abwicklung der Maßnahme ist von förderrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt, die während der Planung und Durchführung zu beachten sind.

3. Objektbeschreibung

3.1 Bestand



Oberschulgebäude - Südseite



Oberschulgebäude Westseite



Oberschulgebäude Nordseite



4-Klassen-Grundschulgebäude



2-Klassen-Grundschulgebäude mit Sekretariat – Ostansicht



2-Klassen-Grundschulgebäude mit Sekretariat – Westansicht



Werkenraum mit Hausmeisterwerkstatt

3.2 Gebäudestrukturen

Die Karl-Eduard von Lingenthal-Oberschule Ortrand mit integrierter Grundschule (Europaschule) befindet sich im Bildungszentrum der Stadt Ortrand.

Das Oberschulgebäude, um das Jahr 1960 erbaut, ist ein L-förmiger Baukörper mit ein- / zweigeschossiger Nutzung mit Satteldach. Es wurde als Typenbau in Großblockbauweise mit einem Satteldach in Betonsparrenkonstruktion errichtet. Das gesamte Gebäude ist nicht unterkellert und wurde in 2010 energetisch saniert.

Das 4-Klassen-Grundschulgebäude wurde 1953 als eingeschossiger Mauerwerksbau mit einer Satteldachkonstruktion aus Holznagelbrettbindern errichtet. Es verfügt über keine Sanitäranlagen, diese werden über das 2-Klassen-Grundschulgebäude genutzt. Das Gebäude ist nicht unterkellert und wurde in 2009 energetisch saniert.

Das 2-Klassen-Grundschulgebäude, Baujahr ca. 1935 ist ein eingeschossiger Mauerwerksbau mit Klinkerfassade und Walmdach in Holzkonstruktion. Es umfasst neben 2 Klassenzimmern noch das Schulsekretariat und im teilunterkellerten Kellergeschoss die Sanitäranlagen. Das Dachgeschoss in Satteldachform ist ungenutzt.

Der Werkenraum wurde in den überdachten Stellflächen des ehemaligen Heizhaus, erbaut als eingeschossiger Mauerwerksbau um 1980 mit Pultdach, integriert. Unterhalb der daneben sich befindenden Hausmeisterwerkstatt befindet sich ein Kellergeschoss (ehemaliges Öltanklager). Die Schüler nutzen ebenfalls die Sanitäranlagen des 2-Klassengebäudes.

Die Wärmeversorgung des Werkenraumes und der Hausmeisterwerkstatt erfolgt über das 2-Klassen-Grundschulgebäude.

Alle anderen Gebäude haben jeweils eine eigene Wärmeversorgung mittels Erdgas-Brennwerttechnik bzw. Gasabsorptionswärmepumpe.

Das Oberschulgebäude als auch das 4-Klassengrundschulgebäude haben Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung im Dachraum.

Die Sporthalle (Pulsnitzhalle) wurde als 2-Felderhalle mit Umkleide- und Sanitäranlagen sowie einem Mehrzweckraum in 1998 erbaut. Die Versorgung der Schüler erfolgt mit angeliefertem Essen in dem Mehrzweckraum über die Vereinsgaststätte.

3.3 Flächen

Oberschulgebäude	1.375,64 m ²
4-Klassen-Grundschulgebäude	237,55 m ²
2-Klassen-Grundschulgebäude	290,13 m ²
Werkenraum mit Hausmeister	155,98 m ²
Gesamtsumme	2.059 m²

3.4 Derzeitige Nutzung

Zur Zeit werden insgesamt auf alle Gebäude verteilt 366 Schüler von 29 Lehrern betreut.

Davon sind momentan 199 Schülerinnen und 167 Schüler.

- Primarstufe (Grundschule 1.-6.Klasse):

Flex 1 bis 3:	53 Schüler, 5 Lehrer (Jahrgangsstufe 1 und 2)
Jahrgangsstufe 3:	28 Schüler, 2 Lehrer
Jahrgangsstufe 4:	26 Schüler, 2 Lehrer
Jahrgangsstufe 5:	27 Schüler, 2 Lehrer
Jahrgangsstufe 6:	28 Schüler, 2 Lehrer

- Sekundarstufe (Oberschule 7.- 10.Klasse):
- Jahrgangsstufe 7: 52 Schüler, 4 Lehrer
- Jahrgangsstufe 8: 57 Schüler, 4 Lehrer
- Jahrgangsstufe 9: 52 Schüler, 4 Lehrer
- Jahrgangsstufe 10: 43 Schüler, 4 Lehrer

Die Grundschüler werden im 2- und 4-Klassengrundschulgebäude, in der Kita (übergangsweise) als auch anteilig im Oberschulgebäude bis zur 6.Klasse unterrichtet:

- 4 Klassenräume im 4-Klassen-Grundschulgebäude (Flex 1 und Flex 2)
- 1 Gruppenraum in der Kita (Flex 3)
- 2 Klassenräume im 2-Klassen-Grundschulgebäude (Klasse 3 und 4)
- 2 Klassenräume in dem Oberschulgebäude (Klasse 5 und 6)

Nach dem Unterricht können die Schüler die Hortbetreuung in der Kindertagesstätte nutzen.

Im Oberschulgebäude werden Schüler ab der 7. bis zur 10.Klasse unterrichtet.

3.5. zukünftige Nutzung

Ab dem Schuljahr 2026/2027 wird der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung in der Grundschule schrittweise bis einschließlich der Klassenstufe 4 eingeführt. Dies bedeutet, dass alle Kinder, die ab diesem Schuljahr eingeschult werden, für die ersten vier Schuljahre einen Anspruch auf einen Ganztagsplatz haben. Demzufolge haben dann nach 4 Jahren alle Jahrgangsstufen 1-4 einen Anspruch.

Mit der Einführung dieses Rechtsanspruchs geht ein deutlich erhöhter Flächen- und Raumbedarf einher. Neben zusätzlichen Betreuungs- und Aufenthaltsflächen sind insbesondere Freizeit-, Ruhe- sowie Funktionsräume erforderlich, um eine qualitativ angemessene Ganztagsbetreuung sicherzustellen.

Die derzeit vorhandenen Räumlichkeiten am Schulstandort reichen hierfür nicht aus. Dies ist insbesondere zurückzuführen auf:

- den erhöhten Platzbedarf für die Ganztagsbetreuung,
- die steigenden Schülerzahlen im Grundschulbereich sowie
- den zusätzlichen Raumbedarf der Oberschule infolge des integrativen Systems, insbesondere durch den Bedarf an Teilungs- und Differenzierungsräumen.

Insgesamt kann der künftig erforderliche Raumbedarf mit dem bestehenden Gebäudebestand nicht bedarfsgerecht abgedeckt werden, sodass bauliche Erweiterungen in Form eines Neubaus notwendig werden. Der Neubau soll als freistehendes Gebäude errichtet werden, d. h. nicht als Anbau an ein bestehendes Gebäude oder als Aufstockung. Aufgrund der hochwasserschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ist die Errichtung des Neubaus ausschließlich auf der nördlichen Seite der Schulstraße zulässig.

Dieser Schulneubau soll zukünftig die Flex-Klassen 1 und 2 aufnehmen (Jahrgangsstufen 1 und 2).

Damit werden zukünftig die Grundschüler in dem Neubau, dem 4 – Klassengebäude sowie dem 2-Klassengebäude unterrichtet.

Das Oberschulgebäude steht dann komplett der Sekundarstufe zur Verfügung.

3.6 generelle Anforderungen an die Planungen, Varianten

Gegenstand der abzuschließenden Planerverträge ist die planerische Bearbeitung der Errichtung eines Neubaus für eine Ganztagschule innerhalb des bestehenden Bildungszentrums.

Die Leistungen der Planer umfassen insbesondere:

- die städtebauliche und funktionale Einordnung des Neubaus in das vorhandene Bildungszentrum,
- die Erarbeitung von zwei Varianten

Im Hinblick auf die zu planenden zwei Varianten gilt folgendes:

3.6.1

Die Auftragnehmer werden beauftragt, für das Bauvorhaben zwei planerisch vollständige, voneinander abgrenzbare Entwurfsvarianten zu erarbeiten und gegenüberzustellen.

Beide Varianten sind so zu entwickeln, dass sie jeweils für sich genommen genehmigungs- und umsetzungsfähig sind (im Sinne einer konsistenten, prüffähigen Planungstiefe innerhalb der beauftragten Leistungsphasen) und sämtliche in dieser Leistungsbeschreibung genannten Rahmenbedingungen erfüllen. Zu den verbindlichen Rahmenbedingungen gehören insbesondere alle einschlägigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen (Bauordnungsrecht, Bauplanungsrecht, Sonderbauvorschriften, technische Baubestimmungen etc.), alle üblicherweise zu erwartenden Vorgaben, Auflagen usw. aus der späteren Baugenehmigung, alle üblicherweise zu erwartenden Auflagen, Nebenbestimmungen und technischen Anforderungen aus dem noch zu erlangenden Förderbescheid sowie die anerkannten Regeln der Technik.

Für beide Varianten sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die Sicherstellung ausreichender dimensionierter und zusammenhängender Außenanlagen für alle Schülerinnen und Schüler des Bildungszentrums
- Vernetzung bestehender und neuer Freiflächen funktional miteinander
- Untersuchung, Ausarbeitung und Gegenüberstellung jeweils zweier konstruktiver Varianten:
 - (a) eine Ausführung in klassischer Massivbauweise und
 - (b) eine Ausführung in Modulbauweise (insbesondere vorgefertigte/modulare Bauweise, z. B. Holz-, Stahl- oder Hybridmodule). Sollte eine der beiden Bauweisen nicht sinnvoll oder nicht realisierbar sein, haben die Auftragnehmer dies mit konkreter Begründung darzulegen; eine bloße pauschale Verneinung genügt nicht.

3.6.2

Die Varianten unterscheiden sich ausdrücklich in ihrer Zielsetzung und in den von den Auftragnehmern anzuwendenden Optimierungskriterien:

Variante 1: Mindestentwurf – niedrigste Baukosten bei vollständiger Regel- und Förderkonformität

Variante 1 ist als bewusst als Mindestentwurf zu erarbeiten, der sich auf die unmittelbar anfallenden Investitionskosten focussiert. Ziel ist die minimale (nicht komfort- oder zukunftsorientierte) Lösung, die gleichwohl sämtliche bindenden Anforderungen zuverlässig erfüllt. Die Auftragnehmer haben Variante 1 so zu planen, dass die Baukosten im Sinne einer wirtschaftlichen, kostenminimierenden Investitionsentscheidung so niedrig wie möglich ausfallen, ohne dass dadurch die Erfüllung von rechtlichen Vorgaben, Genehmigungsaufgaben, Förderbedingungen, anerkannten Regeln der Technik oder die grundsätzliche Funktionsfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks beeinträchtigt werden.

Zur kostenminimierenden Zielsetzung gehören insbesondere:

- die Entwicklung eines funktional ausreichenden Raum-/Flächen- und Nutzungskonzepts mit Mindestmaß an Flächen, Standards und Ausstattungen, soweit der Auftraggeber keine Mindestqualitäten vorgegeben hat und soweit Förder- oder Genehmigungsvorgaben keine höheren Standards verlangen,
- die Auswahl einfacher, robuster und üblicher konstruktiver und technischer Lösungen, die den Anforderungen genügen, jedoch keine über den Mindestbedarf hinausgehenden Optimierungen (z. B. Komfort-, Flexibilitäts-, Gestaltungsexzellenz- oder überobligatorische Energieeffizienzsteigerungen) verfolgen,
- die Beschränkung auf die zur Einhaltung der Anforderungen zwingend notwendigen Maßnahmen; freiwillige Mehrleistungen, optionale Qualitätsstufen oder „Nice-to-have“-Elemente sind in Variante 1 nicht Bestandteil, es sei denn, sie sind zwingende Voraussetzung zur Erfüllung von Förderbedingungen oder Genehmigungsaufgaben.

Die Auftragnehmer haben für Variante 1 eine belastbare Kostenermittlung nach DIN 276 zu erstellen und die Kostenannahmen transparent zu dokumentieren. Kostenrisiken, Kostentreiber und Planungsprämissen sind so darzustellen, dass für den Auftraggeber erkennbar ist, welche Mindestentscheidungen getroffen wurden und welche Konsequenzen dies für Nutzung, Betrieb, Instandhaltung und Energiebedarf voraussichtlich hat. Eine weitergehende Optimierung von Betriebs- oder Lebenszykluskosten ist in Variante 1 nicht Zielkriterium; die Auftragnehmer haben jedoch sicherzustellen, dass keine offenkundig unverhältnismäßigen unvermeidbaren Folgekosten durch die Entscheidung des Auftraggebers für ein möglichst kostengünstiges Bauen ausgelöst werden.

Variante 2: Optimierter Entwurf – bestes Kosten-Nutzen-Verhältnis über Lebenszyklus (Investition, Betrieb, Unterhalt, Energie, Förderchancen)

Variante 2 ist als strategisch optimierte Lösung zu erarbeiten, bei der die Auftragnehmer über die reine Minimierung der Baukosten hinaus eine ganzheitliche Wirtschaftlichkeit und ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis anstreben. Ziel ist ein Entwurf, der zwar höhere Investitionskosten in Kauf nehmen darf, diese jedoch durch nachweisliche Vorteile (z. B. reduzierte Betriebs- und Energiekosten, geringere Instandhaltungs- und Erneuerungskosten, längere Nutzungsdauern, bessere Anpassungsfähigkeit, höhere Förderquoten, geringere Risiko- und Folgekosten, Wertstabilität) rechtfertigt.

Die Auftragnehmer haben Variante 2 so zu entwickeln, dass innerhalb der projektbezogenen Rahmenbedingungen folgende Optimierungen berücksichtigt werden:

- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im wirtschaftlichen Sinne: Entwicklung von Maßnahmen zur Reduktion von Energiebedarf und -kosten; Abwägung verschiedener Maßnahmenpakete (Gebäudehülle, Anlagentechnik, regenerative Erzeugung, Steuerung/Monitoring), jeweils mit Kosten-Nutzen-Begründung.
- Instandhaltungs- und Unterhaltungskosten: Auswahl von Konstruktionen, Materialien und technischen Systemen mit günstigen Wartungs- und Ersatzzyklen; Vermeidung von Lösungen, die zu typischerweise hohen Unterhaltskosten, hohem Verschleiß oder unnötiger Komplexität führen, sofern dies nicht aus zwingenden Gründen erforderlich ist.
- Förder- und Finanzierungsoptimierung: Prüfung, ob neben dem bereits adressierten Förderprogramm weitere Förderprogramme oder Förderbausteine (kommunal, Land, Bund, EU, Energie-/Klimaförderung, Barrierefreiheit, Quartiersprogramme etc.) grundsätzlich in Betracht kommen könnten, und ob durch planerische Entscheidungen die Förderfähigkeit, Förderquote oder Einhaltung von Förderkriterien verbessert werden kann.
- Robustheit, Flexibilität und Zukunftsfähigkeit: Planung einer Lösung, die funktional anpassungsfähig bleibt (z. B. Grundrissflexibilität, Reserven in Technik/Schächten, sinnvolle Modularität), sofern dies wirtschaftlich vorteilhaft ist; Ziel ist die Reduzierung späterer Umbau- und Anpassungskosten.

Die Auftragnehmer haben Variante 2 mit einer Kostenermittlung nach DIN 276 zu unterlegen und zusätzlich die wesentlichen Lebenszyklusannahmen und Einspar-/Mehrwerttreiber transparent darzustellen. Die Darstellung hat so zu erfolgen, dass der Auftraggeber die Mehrinvestition gegenüber Variante 1 nachvollziehen und bewerten kann (z. B. durch Gegenüberstellung von Mehrkosten und erwarteten Einsparungen/Mehrwerten, inklusive Sensitivität/Spannbreiten, soweit sinnvoll). Variante 2 ist nicht als „Maximalstandard“ zu verstehen, sondern als wirtschaftlich begründete Optimierung: Maßnahmen ohne plausiblen Nutzenbezug (rein gestalterische oder überobligatorische Aufwertungen ohne wirtschaftliche/ funktionale Begründung) sind nicht gewünscht.

3.6.3

Die Auftragnehmer haben beide Varianten so aufzubereiten, dass sie unmittelbar vergleichbar sind. Hierzu sind mindestens folgende Inhalte zu erstellen:

- eine klare Beschreibung des funktionalen Konzepts (Nutzungen, Flächen, wesentliche Qualitäten/Abweichungen),
- Planunterlagen und Darstellungen, die die wesentlichen Unterschiede erkennen lassen,
- eine Benennung der zentralen Annahmen, Randbedingungen und Risiken je Variante,
- vergleichbare Preisannahmen im Rahmen der Kostenermittlungen nach DIN 276 mit gleicher Gliederungstiefe,

- eine strukturierte Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile, insbesondere hinsichtlich: Investitionskosten, Genehmigungs-/Förderkonformität, Energiebedarf/Energiekosten, Wartungs- und Instandhaltungsthemen, Komplexität/Betreiberanforderungen, Umsetzbarkeit, Terminrisiken, Nachtragsrisiken.

3.6.4

Auf Grundlage des Variantenvergleichs ist eine Vorzugsvariante zu benennen und fachlich zu begründen. Die endgültige Entscheidung über die Vorzugsvariante erfolgt durch die Stadtverordnetenversammlung auf Basis der vorgelegten Planungsunterlagen.

3.7 Räumliche Anforderungen

In den Anforderungen sind die Mindestanforderungen für die Flächen pro Kind sowie die Nebenflächen für Beschäftigungs- und Unterrichtsmaterialien mit einzubeziehen.

- 2 Klassenzimmer für je 30 Kinder
- 2 Teilungsräume für je 15 Kinder
- 1 Rückzugsraum / Ruheraum
- 1 Teamraum Lehrerzimmer
- Sanitäranlagen und Nebenräume

Zeitgleich werden max. 60 Kinder unterrichtet und betreut von max. 4 Lehrern.

3.8 Pädagogische Anforderungen

Ganztagsschulen sollen mehr leisten als nur Unterricht am Vormittag. Ziel ist es hier, allen Kindern gleiche Chancen zu bieten, um fachliche Kompetenzen, soziale und emotionale Fähigkeiten, Selbstständigkeit und Verantwortungsbewusstsein zu fördern. Aber auch die Kreativität, Bewegung und Gesundheit hat hier einen hohen Stellenwert.

Mit einer Rhythmisierung des Schultages soll über einen Wechsel von Lernen, Üben, Entspannung die pädagogische Qualität verbessert werden und die Schüler über bessere Konzentration, weniger Überforderung, mit mehr Motivation ganzheitlich gefördert werden.

Durch Verzahnung von Unterricht und außerunterrichtlichen Tätigkeiten wie Arbeitsgemeinschaften, Projekte, Sport, Kultur und musisch-kreative Angeboten erfolgt hier keine abgesetzte Trennung von Vormittag-Schule und Nachmittag-Betreuung. Die Schüler sind aktiv mitbeteiligt an den Entscheidungen, Projekten, AGs, Klassen- und Schulentwicklungen und stärken damit auch demokratischen Kompetenzen.

Damit einher gehen natürlich Zusammenarbeiten von multiprofessionalen Teams wie Lehrkräfte, Erzieher, Sozialpädagogen und externe Kooperationspartner wie Sportvereine, Musikschulen, Theatergruppen, Handwerksbetriebe, Gärtnereien, Bibliotheken, Polizei ...)

Die Ganztagschule in Ortrand würde zukünftig kostenlos zu einer Kernzeit von 7:30 – 14 Uhr öffnen und bietet eine Frühbetreuung von 6 - 7:10 Uhr an.

Eine Spätbetreuung würde von 14 – 17 Uhr kostenpflichtig möglich sein.

3.9 Brandschutz

Für den Neubau ist separat ein Brandschutzkonzept zur Prüfung vorzulegen, welches mit den Brandschutzkonzepten der anderen Gebäude abgestimmt werden muss.

Eine frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Brandschutzbehörde und örtlichen Feuerwehr in den Planungsprozess ist zu empfehlen.

3.10 Prüfung auf Kampfmittelfreiheit

Der Auftraggeber weist darauf hin, dass derzeit keine gesicherten Erkenntnisse über die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstücks vorliegen. Auf der Grundlage einer von der zuständigen Behörde erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte für den Baubereich ist ein eventueller Kampfmittelverdacht durch Auftragnehmer für das Los 1 zu prüfen. Für den Bereich des zukünftigen Gebäudes im Zuge der Erstellung der Baugruben, Leitungsbau, Außenanlagenbau usw. muss dabei ausgeschlossen werden, dass sich im Untergrund noch Kampfmittelreste befinden. Eine etwaige Kampfmitteluntersuchung ist Bestandteil der Planungsleistungen des Auftragnehmers für das Los 1. Der Planer hat etwaige Auswirkungen auf Bauverfahren und Terminplanung im Zuge etwaiger Kampfmitteluntersuchungen zu berücksichtigen.

3.11 Bestandsunterlagen zum Bauvorhaben

Der Auftraggeber verweist auf folgende Bestandsunterlagen zum Bauvorhaben. Diese Unterlagen sind für die Leistungserbringung durch den Auftragnehmer maßgeblich und werden Vertragsbestandteile:

Anlage 1:	Oberschulgebäude Planungsunterlagen
Anlage 2:	4-Klassengebäude Planungsunterlagen
Anlage 3:	2-Klassengebäude Planungsunterlagen
Anlage 4:	Lage- und Höhenpläne Schulstraße

4. Die zu erbringenden Leistungen, Kostenrahmen, Honorar

4.1 Generelle Anforderungen, stufenweise Beauftragung

Es handelt sich um einen Sonderbau gemäß § 2 BbgBO, Gebäudeklasse 3 bzw. 5.

Die Beauftragung der ausgeschriebenen Leistungen erfolgt stufenweise nach Maßgabe der bei den einzelnen Losen aufgeführten Stufen. Fest beauftragt sind nur die Leistungen der Stufe 1. Bei den optional aufgeführten Leistungen der Stufen 2 und 3 handelt es sich um einseitige Optionsrechte zu Gunsten des Auftraggebers im Sinne des § 132 GWB. Die Ausübung der Optionen macht der Auftraggeber von folgender Voraussetzung im Sinne des § 132 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GWB abhängig:

Stufe 2:

Die von den Auftragnehmern ermittelten Kosten liegen innerhalb des Budgets des Auftraggebers oder die Kosten überschreitet das Budget zwar, der Auftraggeber ist allerdings in der Lage, die Finanzierungslücke zu schließen.

Stufe 3:

Der Auftraggeber erhält Fördermittel in einem Umfang, dass die Finanzierung des Projekts sichergestellt ist,

Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch darauf, dass die nur optional anzubietenden Leistungen vom Auftraggeber beauftragt werden. Ein solcher Anspruch besteht auch dann nicht, wenn die vorstehend genannten Voraussetzungen für die Ausübung der Optionen erfüllt sind.

Anzubieten sind sämtliche vom Auftraggeber nachgefragten Leistungen, d. h. sowohl die fest als auch die optional zu beauftragenden Leistungen.

4.2 Die im Einzelnen zu erbringenden Leistungen

Mit diesem Projekt soll ein Neubau der Ganztagschule wie im oben beschriebenen Umfang erfolgen.

4.2.1 Leistungen der Gebäudeplanung und der Freianlagenplanung (Los 1)

Zu erbringen sind die Leistungsphasen 1 - 9 der Gebäudeplanung (§ 34 HOAI).

Stufe 1:

Leistungsphasen 1 – 3 sowie folgende Besondere Leistungen:

- Erstellen eines koordinierten Leitungsplanes
- Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Grundleistungen gemäß Punkt 1.2 Anlage 1 HOAI 2021 einschließlich notwendiger Bestandsaufnahmen
- Bauakustik (Schallschutz)
- Planungsleistungen Brandschutz – Grundleistungen gemäß AHO Nr. 17 (Fassung Dez.22), Erstellung Brandschutzkonzept, LPH 1-3
- Erstellung der Flucht- und Rettungspläne gemäß DIN ISO 23601 sowie der Brandschutzordnung gemäß DIN 14096 einschließlich fachlicher Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen des Genehmigungsverfahrens
- Prüfen und Werten von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten unter Beachtung Formular 510
- SiGeKo-Leistungen nach BaustellV, mindestens im Umfang der Anforderungen nach § 3 BaustellV die für Planung, einschließlich SiGe-Plan, Unterlage für spätere Arbeiten und Vorankündigung (soweit erforderlich).

Stufe 2: Leistungsphase 4 sowie

- Planungsleistungen Brandschutz – Grundleistungen gemäß AHO Nr. 17 (Fassung Dez.22), Erstellung Brandschutzkonzept, LPH 4

Stufe 3: Leistungsphasen 5 – 9 sowie

- SiGeKo-Leistungen nach BaustellV, mindestens im Umfang der Anforderungen nach § 3 BaustellV für die Ausführung, einschließlich erforderlicher Koordination/Begehungen und Dokumentation,
- Planungsleistungen Brandschutz – Grundleistungen gemäß AHO Nr. 17 (Fassung Dez.22), Erstellung Brandschutzkonzept, Bauüberwachung LPH 1-4 und 8.

Zu erbringen sind die Leistungsphasen 1 - 9 des Leistungsbildes Freianlagen (§ 38 HOAI).

Die Planung umfasst insbesondere die wasserrechtliche Erlaubnis einschließlich aller erforderlichen Berechnungen und Nachweise, Wege- und Verkehrsflächen.

Stufe 1: Leistungsphasen 1 – 3. Als besondere Leistungen sind die Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln, und zu planen.

Stufe 2: Leistungsphase 4

Stufe 3: Leistungsphasen 5 - 9

4.2.2 Leistungen der Planung der Elektrotechnik (Los 2)

Beauftragt werden die Grundleistungen nach HOAI, Teil 4, Abschnitt 2, §§ 53 – 56, Anlagengruppen 4–5.

Stufe 1: Leistungsphasen 1 – 3

Stufe 2: Leistungsphase 4

Stufe 3: Leistungsphasen 5 – 9

4.2.3 Leistungen der Planung der Sanitär- und Heizungstechnik (Los 3)

Beauftragt werden die Grundleistungen nach HOAI, Teil 4, Abschnitt 2, §§ 53 – 56, Anlagengruppen 1-3.

Stufe 1: Leistungsphasen 1 – 3

Stufe 2: Leistungsphase 4

Stufe 3: Leistungsphasen 5 - 9

4.2.4 Leistungen bei der Tragwerksplanung (Los 4)

Beauftragt werden die Grundleistungen der Tragwerksplanung (§ 51 HOAI).

Stufe 1: Leistungsphasen 1 – 3

Stufe 2: Leistungsphase 4

Stufe 3: Leistungsphasen 5 - 6

4.3 Kostenrahmen und Honorar

4.3.1 Anrechenbare Kosten

Dem Auftraggeber ist es nicht möglich, die anrechenbaren Kosten zu benennen, auf die einzelnen Anlagengruppen aufzuteilen und die Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu ermitteln. Die anrechenbaren Kosten der einzelnen Anlagengruppen und die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden sich erst im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme feststellen lassen.

4.3.2 Honorarzonen

Fest vereinbart werden folgende Honorarzonen:

Los 1: Objektplanung Honorarzone III, Freianlagenplanung Honorarzone II

Los 2: Honorarzone II

Los 3: Honorarzone III

Los 4: Honorarzone II

4.3.3 Honorarvereinbarung Lose 1 - 4

Das Honorar der Auftragnehmer richtet sich nach den Vorschriften der HOAI, Basissatz, und den im Rahmen der Kostenberechnung festgestellten anrechenbaren Kosten. Zudem gewährt der Auftraggeber einen Zuschlag für Nebenkosten i.H.v. 3 %.

Die Vorschriften der HOAI 2021 sind nicht mehr bindend. Um einen Preiswettbewerb zwischen den Bietern zu ermöglichen, ist es den Bietern gestattet, Zu- oder Abschläge auf das Gesamthonorar (ohne Nebenkosten und Besondere Leistungen) anzubieten. Hierbei soll es sich um prozentuale Zu- oder Abschläge handeln, d. h. nicht um summenmäßig bezifferte Beträge (wie z.B. „Nachlass 10.000 EUR für die Elektroplanung“). Die Zu- oder Abschläge sind für die Lose 1 - 4 getrennt auszuweisen. Die Zu- oder Abschläge können dabei für die Lose unterschiedlich

ausgestaltet werden. Ebenso ist es möglich, beispielsweise für Los 1 einen Zuschlag und für Los 2 einen Abschlag anzubieten (oder umgekehrt). Auch ist es möglich, gar keinen Zuschlag oder Abschlag anzubieten, sodass sich das Honorar rein nach den Vorschriften der HOAI, Basis honorar, richten würde. In die Wertung gehen die angebotenen Zu- oder Abschläge ein (siehe unten 6.).

Um Angebote zu vermeiden, die im Vergleich zu den nachgefragten Leistungen ungewöhnlich niedrig sind und daher keine ordnungsgemäße Auftragsausführung mehr erwarten lassen, beschränkt der Auftraggeber die Abschläge, die die Bieter anbieten können, wie folgt:

- Los 1: maximaler Abschlag 20 %,
- Los 2: maximaler Abschlag 15 %,
- Los 3: maximaler Abschlag 10 %,
- Los 4: kein maximaler Abschlag vorgegeben, d. h. freier Preiswettbewerb.

Angebote bei den Losen 1 - 3, die die angegebenen maximalen Abschläge unterschreiten, werden ausgeschlossen.

Soweit besondere Leistungen verlangt werden, sind hierfür Pauschalhonorare anzubieten.

4.4 Planungs- und Bauzeit

Da die Ausführung abhängig ist von dem Zeitpunkt der Bewilligung von Fördermitteln, sind noch keine näheren Angaben zu den Ausführungsfristen möglich.

Der Durchführungszeitraum der Baumaßnahme ist lt. der Fördermittelrichtlinie nur bis Dezember 2028 möglich. In diesem Zeitraum muss die Baumaßnahme geplant, gebaut und fertiggestellt sein.

Vor diesem Hintergrund wird zur Planungs- und Bauzeit folgendes vereinbart:

- 06/2026 – 11/2026 Planung Leistungsphasen 1 - 4
- 12/2026 - 03/2027: Leistungsphasen 5 - 6
- 04/2027 – Beginn Ausschreibung Baulose / Leistungsphase 7
- 07/2027 – 12/2028 Bauphase / Leistungsphase 8

Der AN des Loses 1 ist verpflichtet, den Planungs- und Bauzeitenrahmen aufzustellen/anzupassen, die die Einhaltung dieser Termine sicherstellt. Im Zuge der Baudurchführung sind regelmäßige Aktualisierungen der Terminpläne zu erstellen. In Anbetracht der förderrechtlichen Rahmenbedingungen der Maßnahmen sind sowohl der Planungszeitraum als auch der Zeitraum für die Durchführung der Maßnahme einzuhalten und stellen eine wesentliche Anforderung an die Leistung der Auftragnehmer aller Lose dar.

Diesbezüglich ist der Auftragnehmer für das Los 1 verpflichtet, den Bauantrag spätestens bis zum **30.11.2026** bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Um zu einem Baubeginn ab spätestens **08.09.2027** zu gelangen, sind alle Auftragnehmer dementsprechend verpflichtet, Zeit- und Personalressourcen vorzuhalten, um diese Termine einzuhalten.

5. Anforderungen und Bedingungen für den Auftrag - alle Lose

5.1 Nachweis der Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung

Teilnahmeberechtigt sind Bieter, die zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Ingenieur“ berechtigt sind oder über eine vergleichbare Befähigung nach den Richtlinien 2005/36/EG und 89/48/EWG verfügen. Die Eintragung in die Liste der zuständigen Architektenkammer oder die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure einer Ingenieurkammer sowie die Liste der Qualifizierten Tragwerksplaner einer Ingenieurkammer (nur Los 4) sind Voraussetzung und mit dem Angebot vorzulegen.

Juristische Personen sind berechtigt, wenn für die Durchführung der Aufgabe ein verantwortlicher Bearbeiter benannt werden kann, der die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt. Die Anforderungen sind auch durch eine Bietergemeinschaft nachzuweisen. Mindestens ein Mitglied muss diese Anforderung erfüllen.

5.2 Ausschlussgründe

Eigenerklärungen nach beiliegenden Anlagen zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach §§ 123 und 124 GWB und zu den sogenannten Russland-Sanktionen sind mit dem Angebot abzugeben.

5.3 Inanspruchnahme von Kapazitäten Dritter

(1) Wenn zur Erfüllung des Auftrages Kapazitäten Dritter herangezogen werden (bei Bietergemeinschaften: auch von einzelnen Mitgliedern), sind Art und Umfang der durch Dritte zu erbringenden Leistungen mit dem Angebot anzugeben. Nachweise, dass die erforderlichen Mittel dem Bieter zur Verfügung stehen (z. B. Verpflichtungserklärung), müssen mit dem Angebot nicht vorgelegt werden. Der Auftraggeber fordert derartige Nachweise gegebenenfalls von den Bietern, die in die engere Wahl kommen.

(2) Wenn sich der Bieter (bei Bietergemeinschaften auch einzelne Mitglieder) im Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit auf die Kapazitäten von Nachunternehmern (§ 36 Abs. 1 S. 3 VgV) beruft, ist mit dem Angebot anzugeben, inwiefern sich der Bieter bzw. die Mitglieder einer Bietergemeinschaft auf welche Kapazitäten welches Nachunternehmers berufen möchte(n). In diesem Fall muss der Bieter bereits mit dem Angebot nachweisen, dass ihm die Kapazitäten des Nachunternehmers zur Verfügung stehen, beispielsweise durch eine Verpflichtungserklärung. Ferner muss der Bieter bereits mit dem Angebot Unterlagen vorlegen, die belegen, dass der Nachunternehmer über diejenige Eignung auch tatsächlich verfügt, auf die sich der Bieter beruft.

(3) Sofern eine Eignungsleihe gemäß VgV § 47 vorgesehen ist (bei Bietergemeinschaften auch von einzelnen Mitgliedern), ist mit dem Angebot anzugeben, inwiefern sich der Bieter bzw. die Mitglieder einer Bietergemeinschaft auf welche Eignung welcher anderen Unternehmen berufen möchten. In diesem Fall muss der Bieter bereits mit dem Angebot nachweisen, dass ihm die Kapazitäten des anderen Unternehmens zur Verfügung stehen, beispielsweise durch eine Verpflichtungserklärung. Ferner muss der Bieter bereits mit dem Angebot Unterlagen vorlegen, die belegen, dass das andere Unternehmen über diejenige Eignung auch tatsächlich verfügt, auf die sich der Bieter beruft.

5.4 Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften sind zugelassen. Falls das Angebot durch eine Bietergemeinschaft abgegeben wird, sind die Bietergemeinschaftserklärung zur gesamtschuldnerischen Haftung und die Erklärung des bevollmächtigten Vertreters, Angaben zum Vertretungsberechtigten, der Unterauftragnehmer und deren Kapazitäten abzugeben. Ferner ist anzugeben, welches Mitglied der Bietergemeinschaft welche Leistungen im Auftragsfall erbringen wird.

5.5 Haftpflichtversicherung

Ein aktueller Nachweis einer Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von

- Personenschäden: 3,0 Mio. Euro.
- Sachschäden/Vermögensschäden: 1,5 Mio. Euro.

je mit zweifacher Maximierung pro Jahr ist dem Angebot beizufügen.

Im Falle einer geringeren Deckungssumme der Berufshaftpflicht sind Erklärungen **einer Versicherungsgesellschaft** abzugeben, dass im Auftragsfalle diese nach geforderter Summe erhöht oder abgeschlossen wird. Bei Bewerbungsgemeinschaften ist der Versicherungsnachweis für jedes Mitglied zu führen.

5.6 Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit des Bieters

Der Auftraggeber stellt im Folgenden Anforderungen an die technische Leistungsfähigkeit des/der Bieter. Der Auftraggeber verlangt als Mindestanforderungen:

5.6.1 Los 1 - Objektplanung

Zur Überprüfung der Eignung des Bieters verlangt der Auftraggeber den Nachweis über bereits erbrachte Planungsleistungen bei einem vergleichbaren Bauvorhaben. Diese Referenzleistung muss folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Neubau eines öffentlichen Gebäudes mit einer Nutzfläche von mindestens ca. 300 m²,
- mindestens Leistungsphasen 3 - 8 (§ 34 HOAI) erbracht
- Gesamtbaukosten (KG 200 - 700), mind. 1.500.000,00 Euro netto, mindestens Honorarzone III

Bei Bietergemeinschaften muss die Referenz durch ein Mitglied der Gemeinschaft (d.h. nicht durch jedes einzelne Mitglied) erbracht worden sein.

5.6.2 Los 2 - Planung der Elektrotechnik

Zur Überprüfung der Eignung des Bieters verlangt der Auftraggeber den Nachweis über bereits erbrachte Planungsleistungen bei einem vergleichbaren Bauvorhaben. Diese Referenzleistung muss folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Referenz aus der Fachplanung Elektrotechnik der Anlagengruppen 4 - 5 nach § 53 HOAI im Rahmen eines Neubaus
- mindestens Leistungsphasen 3 - 8 (§ 55 HOAI) erbracht
- anrechenbare Kosten aus KG 440 / 450, mind. 150.000 Euro netto, mindestens Honorarzone II

Bei Bietergemeinschaften muss die Referenz durch ein Mitglied der Gemeinschaft (d.h. nicht durch jedes einzelne Mitglied) erbracht worden sein.

5.6.3 Los 3 - Planung der Sanitär- und Heizungstechnik

Zur Überprüfung der Eignung des Bieters verlangt der Auftraggeber den Nachweis über bereits erbrachte Planungsleistungen bei einem vergleichbaren Bauvorhaben. Diese Referenzleistung muss folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Referenz aus der Fachplanung technische Ausrüstung der Anlagengruppen 1 - 3 nach § 53 HOAI im Rahmen eines Neubaus
- mindestens Leistungsphasen 3 - 8 (§ 55 HOAI) erbracht
- anrechenbare Kosten aus KG 410/420/430, mind. 250.000 Euro netto, mindestens Honorarzone III

Bei Bietergemeinschaften muss die Referenz durch ein Mitglied der Gemeinschaft (d.h. nicht durch jedes einzelne Mitglied) erbracht worden sein.

5.6.4 Los 4 - Tragwerkplanung

Zur Überprüfung der Eignung des Bieters verlangt der Auftraggeber den Nachweis über bereits erbrachte Planungsleistungen bei einem vergleichbaren Bauvorhaben. Diese Referenzleistung muss folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Neubau eines Gebäudes mit einer Nutzfläche von mindestens 400 m²
- mindestens Leistungsphasen 1 - 6 (§ 51 HOAI) erbracht
- Gesamtbaukosten (KG 200 - 700), mind. 1.500.000,00 Euro netto, mindestens Honorarzone II

Bei Bietergemeinschaften muss die Referenz durch ein Mitglied der Gemeinschaft (d.h. nicht durch jedes einzelne Mitglied) erbracht worden sein.

6. Zuschlagskriterien

Im Folgenden benennt der Auftraggeber die Zuschlagskriterien, nach denen das wirtschaftlichste Angebot ermittelt wird.

6.1 Los 1

Der Auftraggeber bildet bei Los 1 folgende Zuschlagskriterien:

1. planerische Philosophie des Bieters 40% (Ziff. 6.1.1).
2. Honorar 60% (Ziff. 6.1.2).

6.1.1 planerische Philosophie des Bieters

Die Baumaßnahme ist dadurch gekennzeichnet, dass dem Auftraggeber für die Errichtung des Schulgebäudes nur äußerst begrenzte finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Eine wesentliche Anforderung an die zu erstellende Planung ist daher, dass der Auftragnehmer sämtliche Möglichkeiten, die zur wirtschaftlichen Errichtung und zu einer dauerhaft wirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, bestmöglich ausschöpft, ohne die Funktionsfähigkeit, Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Schule zu beeinträchtigen. Der Auftragnehmer hat insbesondere zu berücksichtigen, dass Schulgebäude einer intensiven Nutzung unterliegen und deshalb robuste, langlebige und wartungsarme Lösungen erforderlich sind. Wirtschaftlichkeit ist

dabei nicht nur als Minimierung der Investitionskosten zu verstehen, sondern als ausgewogene Lösung, die auch Folgekosten aus Betrieb, Reinigung, Instandhaltung und Ersatzzyklen im Blick behält.

Vor diesem Hintergrund möchte sich der Auftraggeber im Rahmen dieses Vergabeverfahrens einen Eindruck davon verschaffen, wie der Bieter eine Schulbaumaßnahme unter sehr knappen finanziellen Rahmenbedingungen planerisch angeht. Der Bieter soll daher mit seinem Angebot eine Beschreibung einreichen, in der er darlegt, welche Ansätze er für eine kosteneffiziente und zugleich robuste Bauweise verfolgt und wie er beabsichtigt, die Planung konsequent auf Wirtschaftlichkeit und Dauerhaftigkeit auszurichten.

Die Beschreibung soll mindestens darauf eingehen,

- welche Grundprinzipien er zur Kostensicherheit und Kostensteuerung bereits im Entwurf anwendet (z. B. einfache und klare Gebäudestruktur, flächeneffiziente Organisation, Minimierung komplizierter Details, Reduktion von Sonderlösungen, Standardisierung),
- welche Material- und Ausstattungsstrategien er verfolgt, um eine hohe Robustheit, geringe Verschleißanfälligkeit und geringe Instandhaltungsintensität zu erreichen (z. B. schulfeste Oberflächen, reparaturfreundliche Details, Schutz der stark beanspruchten Bereiche, sinnvolle Materialhierarchien),
- welche pragmatischen und kostengünstigen Ideen er sieht, um trotz knapper Mittel eine angemessene Aufenthalts- und Lernqualität zu erzielen.

Der Bieter kann bei seiner Beschreibung zur Verdeutlichung bzw. Visualisierung auf Projekte eingehen, die er in der Vergangenheit bereits realisiert hat bzw. derzeit realisiert.

Aufbau, Umfang und Darstellung der Beschreibung sind in das Belieben des Bieters gestellt. Der Auftraggeber weist ausdrücklich darauf hin, dass er keine Lösungsvorschläge im Sinne des § 76 Abs. 2 S. 1 VgV verlangt, d. h. die Beschreibung des Bieters soll nicht schon Zeichnungen, Berechnungen, Entwürfe o.ä. im engeren Sinne enthalten.

Für die Wertung bildet der Auftraggeber ein Wertungsgremium. Die Mitglieder des Wertungsgremiums werden sich über die Angebote beraten und sodann - einzeln für sich - Punkte von 5 – 0 vergeben. In die Wertung geht der Mittelwert der vergebenden Punkte, gerundet auf 2 Nachkommastellen, ein. Der Mittelwert wird mit dem Faktor 8 multipliziert. Die vom Gremium zu vergebenden Punkte stehen für folgende Erfüllungsgrade:

5 Punkte: Eine besonders gelungene Beschreibung, die eine besonders gute Lösung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.

4 Punkte: Eine gelungene Beschreibung, die eine gute Lösung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.

3 Punkte: Eine durchschnittliche Beschreibung, die eine durchschnittliche Lösung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.

2 Punkte: Eine weniger gelungene Beschreibung, die aufgrund ihrer Defizite eine weniger gute Lösung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.

1 Punkt: Eine ungenügende Beschreibung, die eine Lösung der planerischen Aufgabe aufgrund ihrer erheblichen Defizite kaum noch erwarten lässt.

0 Punkte: Keine Beschreibung eingereicht.

6.1.2 Honorar

Für das Zuschlagskriterium „Honorar“ werden maximal 60 Punkte vergeben.

(1)

Bei der Bewertung des Honorars für die Grundleistungen wertet der Auftraggeber die Höhe der Zu- und Abschläge zum Basishonorar (sowohl für die Objektplanung und die Freianlagenplanung - es ist ein einheitlicher Zu- bzw. Abschlag anzubieten, **es können keine unterschiedlichen Zu- bzw. Abschläge für die Objektplanung einerseits und die Freianlagenplanung andererseits angeboten werden**). Hierfür können maximal 5 Punkte erreicht werden. Die volle Punktzahl von 5 Punkten erhält ein Angebot mit einem Abschlag von 20 %. 0 Punkte erhält ein Angebot mit einem Zuschlag von 20 %. Alle Angebote darüber erhalten ebenfalls 0 Punkte.

Die Punktbewertung für die dazwischenliegenden Zu- oder Abschläge erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen nach dem Komma. Die erreichte Punktzahl mit einem Gewichtungsfaktor 11 multipliziert.

(2)

Bei der Bewertung des Honorars für die Besonderen Leistungen wertet der Auftraggeber die Gesamtsumme der vom Bieter angebotenen Pauschalhonorare. Hierfür können maximal 5 Punkte erreicht werden. Die volle Punktzahl von 5 Punkten erhält das niedrigste Angebot. 0 Punkte erhält ein fiktives Angebot, das doppelt so hoch ist wie das niedrigste Angebot. Alle darüber liegenden Angebote erhalten ebenfalls 0 Punkte.

Die Punktbewertung für die dazwischenliegenden Honorare erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen nach dem Komma.

6.2 Los 2

Den Zuschlag bei dem Los 2 erhält das Angebot mit dem niedrigsten Honorar. Hintergrund der Zuschlagserteilung nach dem niedrigsten Honorar ist, dass sich der Auftraggeber nicht in der Lage sieht, sinnvolle qualitative Zuschlagskriterien zu identifizieren, die einen finanziell messbaren Wert haben. Vorsorglich weist der Auftraggeber darauf hin, dass Los 2 nicht dem Anwendungsbereich des § 76 Abs. 1 S. 1 VgV unterfällt. § 76 Abs. 1 S. 1 VgV ist gemäß § 73 Abs. 1 VgV nur für die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen anwendbar, deren Gegenstand eine Aufgabe ist, deren Lösung vorab nicht eindeutig und erschöpfend beschrieben werden kann. Bei dem Los 2 ist die Lösung der planerischen Aufgabe allerdings eindeutig und erschöpfend beschreibbar.

Sollten mehrere Bieter die günstigsten Zu- bzw. Abschläge anbieten, entscheidet das Los.

6.3 Los 3

Der Auftraggeber bildet bei Los 3 folgende Zuschlagskriterien:

1. planerische Philosophie des Bieters 20% (Ziff. 6.3.1).
2. Honorar 80% (Ziff. 6.3.2).

6.3.1 planerische Philosophie des Bieters

Die Baumaßnahme ist dadurch gekennzeichnet, dass die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel insgesamt begrenzt sind und deshalb eine wirtschaftliche Planung und Umsetzung

der Technischen Ausrüstung von besonderer Bedeutung ist. Ein wesentlicher Hebel zur Einhaltung der Budgetvorgaben liegt in der frühen, konzeptionell durchdachten Planung der Gewerke Heizung und Sanitär. Der Auftraggeber legt daher besonderen Wert darauf, dass der Auftragnehmer nicht nur regelkonforme Standardlösungen anbietet, sondern die planerischen Freiheitsgrade im Entwurf gezielt nutzt, um wirtschaftliche, robuste und zugleich innovative Lösungen für die Haustechnik zu entwickeln, die im späteren Betrieb zuverlässig funktionieren.

Vor diesem Hintergrund möchte sich der Auftraggeber im Rahmen dieses Vergabeverfahrens einen Eindruck von der planerischen Philosophie des Bieters verschaffen, und zwar in Bezug auf die Frage, wie der Bieter bei einem Schulneubau mit anspruchsvollen Nutzungsbedingungen (Ganztagsbetrieb, wechselnde Belegungen, hohe Anforderungen an Hygiene, Komfort und Betriebssicherheit) zu einer tragfähigen und zugleich kostengünstigen Haustechnik gelangt. Der Bieter soll daher mit seinem Angebot eine Beschreibung einreichen, in der er darlegt, welche Herausforderungen er in der Ausgangssituation erkennt und wie er diesen Herausforderungen mit einem innovativen und zugleich wirtschaftlichen Konzept planerisch begegnen würde.

Die Beschreibung soll mindestens darauf eingehen,

- welche konzeptionellen Leitgedanken der Bieter für Heizung und Sanitär ansetzt, um Baukosten zu reduzieren, ohne die Funktionsfähigkeit, Nutzerqualität und Regelkonformität zu beeinträchtigen,
- welche Ansätze er verfolgt, um innovative Lösungen wirtschaftlich nutzbar zu machen und
- wie der Bieter Wartungsfreundlichkeit sicherstellt.

Der Bieter kann bei seiner Beschreibung zur Verdeutlichung bzw. Visualisierung auf Projekte eingehen, die er in der Vergangenheit bereits realisiert hat bzw. derzeit realisiert.

Aufbau, Umfang und Darstellung der Beschreibung sind in das Belieben des Bieters gestellt. Der Auftraggeber weist ausdrücklich darauf hin, dass er keine Lösungsvorschläge im Sinne des § 76 Abs. 2 S. 1 VgV verlangt, d. h. die Beschreibung des Bieters soll nicht schon Zeichnungen, Berechnungen, Entwürfe o.ä. im engeren Sinne enthalten.

Für die Wertung bildet der Auftraggeber ein Wertungsgremium. Die Mitglieder des Wertungsgremiums werden sich über die Angebote beraten und sodann - einzeln für sich - Punkte von 5 – 0 vergeben. In die Wertung geht der Mittelwert der vergebenden Punkte, gerundet auf 2 Nachkommastellen, ein. Der Mittelwert wird mit dem Faktor 4 multipliziert. Die vom Gremium zu vergebenden Punkte stehen für folgende Erfüllungsgrade:

5 Punkte: Eine besonders gelungene Beschreibung, die eine besonders gute Lösung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.

4 Punkte: Eine gelungene Beschreibung, die eine gute Lösung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.

3 Punkte: Eine durchschnittliche Beschreibung, die eine durchschnittliche Lösung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.

2 Punkte: Eine weniger gelungene Beschreibung, die aufgrund ihrer Defizite eine weniger gute Lösung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.

1 Punkt: Eine ungenügende Beschreibung, die eine Lösung der planerischen Aufgabe aufgrund ihrer erheblichen Defizite kaum noch erwarten lässt.

0 Punkte: Keine Beschreibung eingereicht.

6.3.2 Honorar

Für das Zuschlagskriterium „Honorar“ werden maximal 80 Punkte vergeben.

Bei der Bewertung des Honorars für die Grundleistungen wertet der Auftraggeber die Höhe der Zu- und Abschläge zum Basishonorar. Hierfür können maximal 5 Punkte erreicht werden. Die volle Punktzahl von 5 Punkten erhält ein Angebot mit einem Abschlag von 10 %. 0 Punkte erhält ein Angebot mit einem Zuschlag von 10 %. Alle Angebote darüber erhalten ebenfalls 0 Punkte.

Die Punktbewertung für die dazwischenliegenden Zu- oder Abschläge erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen nach dem Komma. Die erreichte Punktzahl mit einem Gewichtungsfaktor 16 multipliziert.

6.4 Los 4

Den Zuschlag bei dem Los 4 erhält das Angebot mit dem niedrigsten Honorar. Hintergrund der Zuschlagserteilung nach dem niedrigsten Honorar ist, dass sich der Auftraggeber nicht in der Lage sieht, sinnvolle qualitative Zuschlagskriterien zu identifizieren, die einen finanziell messbaren Wert haben. Vorsorglich weist der Auftraggeber darauf hin, dass Los 4 nicht dem Anwendungsbereich des § 76 Abs. 1 S. 1 VgV unterfällt. § 76 Abs. 1 S. 1 VgV ist gemäß § 73 Abs. 1 VgV nur für die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen anwendbar, deren Gegenstand eine Aufgabe ist, deren Lösung vorab nicht eindeutig und erschöpfend beschrieben werden kann. Bei dem Los 4 ist die Lösung der planerischen Aufgabe allerdings eindeutig und erschöpfend beschreibbar.

Sollten mehrere Bieter die günstigsten Zu- bzw. Abschläge anbieten, entscheidet das Los.

7. Vertragsmuster

Der Auftraggeber stellt mit den Vergabeunterlagen Vertragsentwürfe für die vier Lose zur Verfügung, aus denen die Einzelheiten und die Zahlungsbedingungen, etc., entnommen werden können. Die Bestimmungen dieser Vertragsentwürfe sind bindend. Es ist den Bietern nicht gestattet, Änderungen an den Vertragsentwürfen vorzunehmen. Gleichwohl vorgenommene Änderungen führen zum Ausschluss. Die in den Vertragsentwürfen noch offenen Punkte werden anhand der Angebote der Zuschlagsbieter vom Auftraggeber ergänzt. Dem Zuschlagsbieter erteilt der Auftraggeber am Ende des Vergabeverfahrens den Zuschlag, wodurch der Vertrag zustande kommt. Die gegenseitige Unterzeichnung des Vertrages hat dann nur noch deklaratorische Natur.

8. Einlegung von Rechtsbehelfen

Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung oder in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. Im Übrigen sind Verstöße gegen Vergabevorschriften innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen nach Kenntnis gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. Ein Nachprüfungsantrag ist innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der zuständigen Vergabekammer zu stellen (§ 160 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)).

Zuständige Vergabekammer:

Vergabekammer des Landes Brandenburg

beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz
Heinrich-Mann-Allee 107
14473 Potsdam

Vergabekammer – Die Vorsitzende

Telefon: 0049 331 8661610

Geschäftsstelle:

Telefon: 0049 331 8661719

Telefax: 0049 331 8661652

E-Mail: Vergabekammer@MWAEK.Brandenburg.de

9. Datenschutz

Die Bieter haben die Vertraulichkeit der Unterlagen zu wahren. Die Ausschreibungsunterlagen dürfen durch den 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 nicht die Weitergabe an Unternehmen, die als Nachunternehmer eingesetzt werden sollen, soweit diese die Unterlagen für die Angebotserstellung benötigen. Soweit der Bieter die Unterlagen an Nachunternehmer zur Angebotserstellung weitergibt, verpflichtet er sich, diesen in gleichem Maße zur Vertraulichkeit zu verpflichten, in welchem er gegenüber dem Auftraggeber verpflichtet ist. 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 Vorabinformation gem. § 134 GWB erfolgt.

10. Mit dem Angebot vorzulegende Unterlagen

Mit dem Angebot haben die Bieter folgende Unterlagen vorzulegen, soweit für das konkrete Angebot zutreffend. Bitte vergleichen Sie dazu die Formblätter der Anlage.

1. Angebotsformular
2. Erklärung zur Bietergemeinschaft
3. Nachweis der Befähigung zur Berufsausübung und zur Bauvorlageberechtigung
4. Erklärung zur Inanspruchnahme Kapazitäten Dritter
5. Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherungsdeckung
6. Nachweise zu den verlangten Eignungskriterien
7. Darstellung zum qualitativen Zuschlagskriterium bei den Losen 1 und 3

11. Hinweise

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens gibt der Auftraggeber – aufgrund seiner Erfahrungen aus vergangenen Vergabeverfahren - noch folgende Hinweise:

Der Auftraggeber führt ein offenes Verfahren durch, kein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb. Mit einem Angebot können sich also alle Bieter beteiligen, die die formalen

Vorgaben und die Eignungsanforderungen des Auftraggebers erfüllen. Es gibt keine Teilnahmeanträge von den Bietern, die der Auftraggeber auszuwerten und in eine Reihenfolge zu bringen hätte. Demzufolge gibt es auch keine separate Angebotsaufforderung. Ihr Angebot reichen Sie unmittelbar und innerhalb der angegebenen Frist beim Auftraggeber ein. Da es sich um ein offenes Verfahren handelt, gibt es keine Verhandlungen zwischen dem Auftraggeber und den Bietern. Auch eine Präsentation durch die Bieter ist vom Auftraggeber nicht vorgesehen.