

## Bewerberinformation

»Planung und Neubau eines Verwaltungsgebäudes in  
Sagard im Rahmen einer Gesamtvergabe«

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
2	Aufgabenstellung.....	4
2.1	Das Vorhaben.....	4
2.2	Planungs- und Bauleistungen .....	4
2.3	Verlängerte Gewährleistung, Wartung und Einregelung .....	6
3	Vergütung .....	6
4	Grundsätze des Verfahrens .....	7
4.1	Anwendung der VOB/A .....	7
4.2	Abwicklung des Vergabeverfahrens.....	7
4.3	Ablauf des Vergabeverfahrens .....	7
4.4	Vorbehalt .....	8
5	Teilnahmewettbewerb .....	8
5.1	Form der Teilnahmeanträge und deren Einreichung .....	8
5.2	Bestandteile der einzureichenden Teilnahmeanträge .....	8
5.3	Frist zur Abgabe der Teilnahmeanträge.....	8
5.4	Form und Frist für Fragen zum Teilnahmewettbewerb .....	9
5.5	Nichtberücksichtigung von Bewerbungen .....	9
6	Angebot.....	9
6.1	Anforderungen an die Angebote .....	9
6.2	Nebenangebote/ Optimierungsvorschläge.....	10
7	Bewertung der Angebote .....	11
7.1	Mitwirkung bei der Bewertung.....	11
7.2	Bestandteile der Gesamtbewertung .....	11
7.3	Ermittlung und Bewertung der Gesamtkosten.....	11
7.4	Bewertung der qualitativen Kriterien .....	11
7.5	Referenzieren der Punktwerte .....	13

8	Entschädigung für die Angebotserarbeitung .....	13
---	---	----

## Anlagen

Anlage A 1 Termine	1 Seite
Anlage A 2 Bewertungsmatrix Planungs- und Bauleistungen	1 Seite

## 1 Vorbemerkung

Mit dieser Bewerberinformation erhalten alle interessierten Unternehmen zusätzlich zur Bekanntmachung die notwendigen Informationen zum Vergabeverfahren, die erforderlich sind, um über eine Teilnahme an diesem Vergabeverfahren zu entscheiden. Alle weiteren Informationen zum Projekt beinhalten die Vergabeunterlagen, die nur den ausgewählten Bewerbern mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zur Verfügung gestellt werden.

## 2 Aufgabenstellung

### 2.1 Das Vorhaben

Das Amt Nord-Rügen (im Folgenden als »Vergabestelle« oder »Auftraggeber« bezeichnet) beabsichtigt, den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Amtsverwaltung in Sagard im Rahmen einer Gesamtvergabe (auch ÖPP-Inhabermodell ohne Endfinanzierung) durch einen privaten Partner (im Folgenden auch als »Bietter« oder »Auftragnehmer« bezeichnet) errichten zu lassen.

Die Verwaltung des Amtes befindet sich derzeit in einem angemieteten Gebäude, das zahlreiche Mängel aufweist. Neben dem Platzmangel bestehen in dem angemieteten Gebäude erhebliche Brandschutzprobleme und die Barrierefreiheit ist nicht gewährleistet. Ein Umbau und eine Erweiterung des aktuellen Gebäudes durch den Eigentümer sind nicht absehbar. Daher hat das Amt Nord-Rügen beschlossen, einen Neubau zu errichten. Für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes konnte ein Grundstück in Sagard erworben werden.

Das Raumprogramm des Verwaltungsneubaus für ca. 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umfasst eine Nutzungsfläche (NUF) von ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Der Neubau beinhaltet vorrangig Büronutzungen.

Für den Neubau sind verschiedenen Baukonstruktionen zulässig, aber reine Containerbauweisen sind ausgeschlossen.

Die Leistungen des Auftragnehmers umfassen neben der Planung und schlüsselfertigen Errichtung des Neubaus, die Herrichtung der Freiflächen und Außenanlagen, die Einregelung von technischen Anlagen und die Wartung innerhalb der verlängerten Gewährleistungsfristen sowie mehrere Abschlagszahlungen und einer Schlussrechnung zu festgelegten Meilensteinen im Rahmen eines Inhabermodells.

Das schlüsselfertig errichtete Gebäude und die Außenanlagen sind dem Auftraggeber spätestens bis zu dem gemäß Anlage A 1 genannten Termin fertig zu stellen und zur uneingeschränkten Nutzung zu übergeben.

### 2.2 Planungs- und Bauleistungen

Für den Neubau des Verwaltungsgebäudes steht ein ca. 3.000 m<sup>2</sup> großes

Grundstück (Teilfläche Flur 9, Flurstück 51/12) in der Schulstraße 142 in Sagard zur Verfügung. Die derzeit auf diesem Grundstück vorhandene ehemalige Kindertagesstätte (Kita) wird durch die Amtsverwaltung vorab zurückgebaut. Es ist vorgesehen, ein Trafo im südlichen Bereich des Baufelds zu errichten. Der Abbruch der Kita sowie der Bau des Trafos ist nicht Leistungsbestandteil der Ausschreibung.

Die für die Bauaufgabe zur Verfügung stehende Teilfläche des Flurstücks 51/12 (Flur 9) befindet sich in einem reinen Wohngebiet ohne Bebauungsplan, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB erfolgt und genehmigt wird. Die umliegende Wohnbebauung besteht aus überwiegend 4-geschossigen Plattenbauten, erbaut in der Mitte der 80er Jahren. Gemäß Bauvorbescheid hat die planungsrechtliche Prüfung ergeben, dass sich der geplante Neubau der Amtsverwaltung nach der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise in die nähere Umgebung einfügt.

Mit dem Neubau soll ein wirtschaftliches und zeitgemäßes Verwaltungsgebäude mit einer Nutzungsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> entstehen, dass sowohl funktional als auch gestalterisch eine gute Qualität hat. Neben den Verwaltungsbereichen und notwendigen Funktionsräumen soll auch ein 95 m<sup>2</sup> großer Tagungsraum entstehen.

Durch den Auftragnehmer sind im Wesentlichen folgende Planungs- und Bauleistungen zu erbringen, die im Zuge der funktionalen Bauleistungsbeschreibung weiter präzisiert werden. Die Baumaßnahme umfasst:

- Die Planung und schlüsselfertige Errichtung des Verwaltungsgebäudes unter Berücksichtigung des Raumprogramms mit einer Nutzungsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Herrichten der Außenanlagen inkl. Anarbeiten an vorhandene Außenanlagen und Freiflächen.



Abbildung 1: Skizze Baufeld mit voraussichtlichem Standort Trafo

### 2.3 Verlängerte Gewährleistung, Wartung und Einregelung

Vom Auftragnehmer sind nach der Abnahme Wartungs- und Einregelungsleistungen zu erbringen.

Die Wartungsleistungen sind zur Aufrechterhaltung einer verlängerten Mängelhaftung für die technischen Anlagen sowie für die Dichtigkeit des Daches und der Gebäudehülle für 5 Jahre (technische Anlagen) sowie 10 Jahre (Dach und Gebäudehülle) zu erbringen.

Mit den Einregelungsleistungen sollen in den ersten drei Jahren nach Nutzungsbeginn die technisch bedingten Verbräuche durch eine optimale Einstellung der Anlage minimiert werden.

## 3 Vergütung

Die Vergütung der Planungs- und Bauleistungen erfolgt, abweichend von der VOB/B, zu vertraglich festgelegten Meilensteinen in Form von Abschlagszahlungen.

Die Vergütung der Einregelungs- und Wartungsleistungen erfolgen ab Abnahme quartalsweise nach Leistungserbringung.

## 4 Grundsätze des Verfahrens

### 4.1 Anwendung der VOB/A

Der Auftraggeber verfährt nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) vom 12. 04.2016 in Übereinstimmung mit der VOB/A 2019 Abschnitt 2 (Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24/EU, VOB/A – EU) vom 31. 01.2019 und führt gemäß VOB/A § 3a EU Abs. 2 Nr. 1b und 1c nach einem europaweiten öffentlichen Teilnahmewettbewerb mit ausgewählten Bewerbern ein Verhandlungsverfahren nach VOB/A § 3 EU Nr. 3 durch.

Gemäß § 14 EU VOB/A erfolgt im hier durchgeführten Verhandlungsverfahren weder eine öffentliche Submission noch wird den Bietern eine Niederschrift der Angebotsöffnung zur Verfügung gestellt.

### 4.2 Abwicklung des Vergabeverfahrens

Das Vergabeverfahren wird elektronisch über die e-Vergabeplattform DTVP abgewickelt. Folgende Verfahrenspunkte sind in die elektronische Abwicklung einbezogen:

- Durchführung des Teilnahmewettbewerbs;
- Bereitstellung der Vergabe- und Vertragsunterlagen und aller Anlagen für den Bewerber/Bieter zum Download auf der o. g. e-Vergabeplattform;
- Beantwortung der Bewerber-/Bieterfragen über die Bieterkommunikation der e-Vergabeplattform;
- Bereitstellung von wichtigen Informationen zu den Vergabeunterlagen oder zum Ablauf des Vergabeverfahrens;
- Einreichung der Teilnahmeanträge und Angebote (Leistungswettbewerb) nebst Anlagen und Nachweisen.

Sofern die Unterlagen ohne vorherige Registrierung bzw. Anmeldung auf der e-Vergabeplattform heruntergeladen werden, erfolgt keine Benachrichtigung per E-Mail an den Bewerber/Bieter. Der Bewerber/Bieter ist dann in der Pflicht, sich selbstständig über Änderungen und Antworten auf Bieterfragen auf der e-Vergabeplattform zu informieren (Holschuld). Vor diesem Hintergrund wird eine vorherige Registrierung (Anmeldung) auf der e-Vergabeplattform dringend empfohlen.

Es obliegt den Bietern/Bewerbern, evtl. auftretende Störungen der e-Vergabeplattform unverzüglich der ausschreibenden Stelle zu melden.

### 4.3 Ablauf des Vergabeverfahrens

Das Vergabeverfahren verläuft in mehreren Phasen, wobei der Kreis der im Verfahren verbleibenden Bieter gemäß § 3b EU Abs. 3 Nr. 8 VOB/A sukzessive

eingeschränkt wird. Eine Verkleinerung des Bieterkreises erfolgt stets auf der Basis einer Bewertung anhand der bekanntgemachten Zuschlagskriterien (siehe Ziff. 7).

Es sind zunächst zwei Phasen vorgesehen, in denen jeweils Verhandlungsgespräche zur Optimierung der Angebote geführt werden. Nachdem mit den Bietern, die bis dahin im Verfahren geblieben sind, die Verträge verhandelt wurden, werden diese Bieter zur Abgabe eines endgültigen Angebots aufgefordert, über welches nicht mehr verhandelt wird.

Wesentliche voraussichtliche Termine des Vergabeverfahrens sind der Anlage A 1 zu entnehmen. Bei Verzögerungen des Versands der Aufforderung zur Angebotsabgabe kann es zu Verschiebungen des gesamten Terminplans kommen.

#### 4.4 Vorbehalt

Die Erteilung des Zuschlags für ein ÖPP-Modell erfolgt erst, nachdem die Amtsverwaltung Nord-Rügen der Vertragsunterzeichnung zugestimmt hat.

### 5 Teilnahmewettbewerb

#### 5.1 Form der Teilnahmeanträge und deren Einreichung

Der Teilnahmeantrag und die geforderten Erklärungen und Nachweise sind ausschließlich in elektronischer Form über die e-Vergabeplattform einzureichen. Über die vorgenannte e-Vergabeplattform kann der Teilnahmeantrag in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches übermittelt werden (§ 11 Abs. 4 VOB/A). Eine digitale Signatur ist für die Abgabe des Teilnahmeantrages nicht erforderlich. Bei der Abgabe des Teilnahmeantrages sind die Anweisungen und Hinweise auf der e-Vergabeplattform zu beachten. Anlagen zum Teilnahmeantrag können als „Eigene Anlage“ zum elektronischen Teilnahmeantrag hochgeladen werden.

Teilnahmeanträge in Papierform, per Fax oder E-Mail sind nicht zugelassen.

#### 5.2 Bestandteile der einzureichenden Teilnahmeanträge

Mit der Bewerbung sind das vollständig ausgefüllte Bewerberformblatt und die Anlagen in der im Bewerberformblatt genannten Reihenfolge zusammenhängend elektronisch einzureichen.

#### 5.3 Frist zur Abgabe der Teilnahmeanträge

Die Frist zur Abgabe der Teilnahmeanträge wird in der Bekanntmachung und auf der e-Vergabeplattform angegeben.

Teilnahmeanträge, die bis zu diesem Termin nicht vorliegen (d. h. hochgeladen und eingereicht wurden), werden nicht berücksichtigt (vgl. § 16 EU Nr. 1 VOB/A), es sei denn, der Bewerber weist im Falle des verspäteten Eingangs nach, dass er die



Verspätung nicht zu vertreten hat.

#### 5.4 Form und Frist für Fragen zum Teilnahmewettbewerb

Fragen, die mit der Ausschreibung im Allgemeinen und dem Teilnahmewettbewerb im speziellen in Zusammenhang stehen, müssen schriftlich über die Bieterkommunikation auf der e-Vergabepattform an die ausschreibende Stelle gerichtet werden. Fragen der Bewerber werden bis 6 Tage vor Ablauf der Frist für den Teilnahmewettbewerb beantwortet.

#### 5.5 Nichtberücksichtigung von Bewerbungen

Der Teilnahmeantrag wird nicht berücksichtigt, wenn der zugehörige Bewerber nicht zur Angebotsabgabe aufgefordert wird. Der Auftraggeber teilt den nicht berücksichtigten Bewerbungen die Gründe für die Ablehnung der Bewerbung mit.

Es ist vorgesehen, dass mindestens 3 und maximal 5 Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Sollten weniger als 3 geeignete Bewerbungen vorliegen, so wird der Auftraggeber das Verfahren dennoch fortsetzen und nicht allein aus diesem Grund aufheben.

Weitere Angaben zur Auswertung des Teilnahmewettbewerbes sind der Auftragsbekanntmachung zu entnehmen.

### 6 Angebot

Der Auftraggeber erwartet von jedem Bieter ein ganzheitliches umfassendes Angebot für die unter Ziffer 2 beschriebene Gesamtmaßnahme. Die Bieter haben einen Planungsentwurf mit einem verbindlichen Pauschalpreis für die Planungs- und Bauleistungen einzureichen.

#### 6.1 Anforderungen an die Angebote

Die Anforderungen des Auftraggebers an die Angebote der Bieter ergeben sich aus einer funktionalen Bauleistungsbeschreibung Bau und den gesetzlichen Vorschriften.

Die Planungs- und Bauleistung muss zur Angebotsabgabe u. a. wie folgt dokumentiert werden:

- Erläuterungen zum Entwurfskonzept des Neubaus des Verwaltungsgebäudes und der Außenanlagengestaltung
- Pläne und Ansichten:
  - Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Gebäudeaufsicht, der Freiflächen und Außenanlagen, der angrenzenden Bebauung und der Zuwegungen

einschließlich der brandschutztechnischen Maßnahmen (z. B. Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen),

- Sämtliche Geschosse als Grundriss im Maßstab 1:200 vermaßt mit zusätzlicher Angabe von Achsrastermaßen,
- Wesentliche Ansichten im Maßstab 1:200 mit Darstellung der Öffnungsflügel, bei Gebäuden mit schiefwinkligem Grundriss zusätzlich Fassadenabwicklung
- Wesentliche Schnitte im Maßstab 1:200 mit Angabe von Höhenkoten
- Fassadenschnitt mit Teilansicht im Maßstab 1:20
- Perspektivische Darstellung (Augenhöhe/Normalsicht) auf den Haupteingang von der Schulstraße aus
- Baustelleneinrichtungsplan mit Darstellung der brandschutztechnischen Maßnahmen während der Bauzeit, ggf. für Bauabschnitte gesondert
- Darstellung der Brandabschnitte und Fluchtwege in den Grundrissen und – soweit erforderlich – als textliche Erläuterung (ein detailliertes Brandschutzkonzept ist dann Bestandteil der Genehmigungsplanung)
- Erläuterungsbericht (Bau- und Qualitätsbeschreibung) gegliedert nach DIN 276, 2. Ebene mit detaillierter Darstellung der angebotenen Qualitäten (Beschreibung von Bauteilen und Konstruktionen)
- Darstellung des Anlagentechnischen Konzeptes (TGA)

Weitere und detailliertere Anforderungen an das Angebot werden in den Vergabeunterlagen formuliert.

## 6.2 Nebenangebote/ Optimierungsvorschläge

Nebenangebote und die Unterbreitung mehrerer Hauptangebote sind nicht zugelassen.

Die Bieter können mit Abgabe ihrer Angebote Optimierungsvorschläge einreichen. Mit der Abgabe von Optimierungsvorschlägen sind die wirtschaftlichen und sonstigen Auswirkungen vorzustellen. Im Rahmen der Bietergespräche sind die vorgelegten Optimierungsvorschläge vom Bieter eingehend zu erläutern und die monetären sowie betriebsbeeinflussenden Auswirkungen nachvollziehbar darzulegen.

Nach den Bietergesprächen werden die Optimierungsvorschläge vom Auftraggeber im Hinblick auf die Vergabeunterlagen und die Umsetzbarkeit überprüft und ggf. in der Aufforderung berücksichtigt. Ein Anspruch auf Umsetzung der Optimierungsvorschläge besteht nicht. Mithin dürfen die vorgelegten Optimierungsvorschläge auch nicht bereits zum Bestandteil eines zu erarbeitenden Angebotes gemacht und entsprechend im Angebotspreis berücksichtigt werden.

## 7 Bewertung der Angebote

### 7.1 Mitwirkung bei der Bewertung

Die Prüfung der Angebote und die Bewertung der eingereichten Entwürfe erfolgen durch eine Projektgruppe bestehend aus Vertretern der Verwaltung, zukünftigen Nutzern sowie den Beratern des Auftraggebers.

### 7.2 Bestandteile der Gesamtbewertung

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot.

Die Wirtschaftlichkeit des Angebots zeigt sich in dem Verhältnis aller vom Auftraggeber zu leistenden Zahlungen und der Punktwertung der angebotenen Leistungen. Das entscheidende Vergabekriterium ist das beste Preis-Leistungs-Verhältnis, welches als Quotient aus dem referenzierten Punktwert und den Gesamtkosten ermittelt wird.

$$Quotient = \frac{Punktwert_{referenz.} \times 1.000.000}{Gesamtkosten}$$

Wirtschaftlichstes Angebot ist das mit dem höchsten Quotienten.

### 7.3 Ermittlung und Bewertung der Gesamtkosten

Die Gesamtkosten beinhalten die Gesamtinvestitionskosten und die Kosten für Einregelung und Wartung.

Die Gesamtinvestitionen bestehen aus der Werklohnforderung für Planung und Bau, ggf. Bauzwischenfinanzierungskosten sowie ggf. vom Auftragnehmer geforderte modellbedingte und bis zum Nutzungsbeginn anfallende Nebenkosten.

Die Bewertung der Zahlungsströme des Angebots erfolgt auf Grundlage der Summe der vom Auftraggeber zu leistenden Zahlungen. Diese beinhalten die Wartungspauschalen und Einregelungskosten sowie eventuell zusätzlich anfallender Kosten.

### 7.4 Bewertung der qualitativen Kriterien

#### 7.4.1 Kriterien für Planungs- und Bauleistungen

Für die Bewertung der Oberkriterien Städtebau & Architektur, Organisation & Funktionalitäten, bauliche Qualität & Nachhaltigkeit werden maximal 1.000 Punkte vergeben. Folgende Kriterien werden bewertet und folgendermaßen gewichtet:

- Städtebau & Architektur 25 % (max. 250 Punkte)

- Organisation & Funktionalität 60 % (max. 600 Punkte)
- Bauliche Qualität & Nachhaltigkeit 15 % (max. 150 Punkte)

Die Festlegung zur Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien erfolgt vor dem Hintergrund, dass in den Vergabeunterlagen bereits gewisse bauliche Grundqualitäten als Mindeststandard definiert werden.

Für die genannten Kriterien gibt es Unterkriterien, die einzeln bewertet werden. Die Gewichtung der Unterkriterien sowie die maximal zu erreichenden Punktzahlen pro Unterkriterium sind in der Anlage A 2 Bewertungsmatrix Planungs- und Bauleistungen dargestellt.

Unterkriterien werden bewertet, indem die maximal pro Unterkriterium erreichbare Punktzahl mit dem einer Note entsprechenden Erfüllungsgrad multipliziert wird.

Beispiel:

Für ein Unterkriterium kann ein Bieter maximal 60 Punkte erhalten. Wird das Unterkriterium mit der Note 2 bewertet, erhält das Angebot in diesem Unterkriterium  $80 \% \times 60 = 48$  Punkte. Die so ermittelten Punkte werden für jedes der aufgeführten Bewertungskriterien saldiert.

Die Punktbewertung der einzelnen Kriterien erfolgt auf Basis der eingereichten Unterlagen nach einem Notensystem von 1 bis 5. Folgendes Benotungssystem wird verwendet:

Note 1 „sehr gut“ = Erfüllungsgrad 100 %

Erfüllt die Ziele des Auftraggebers bzw. seine Erwartungen an den Entwurf/an das Konzept hinsichtlich des Zuschlagskriteriums in höchstem Maße, lässt eine überdurchschnittliche Erfüllung erwarten.

Note 2 „gut“ = Erfüllungsgrad 80 %

Erfüllt die Ziele des Auftraggebers bzw. seine Erwartungen an den Entwurf/ an das Konzept hinsichtlich des Zuschlagskriteriums sehr weitgehend, lässt gemessen an den Zielen eine gute Erfüllung ohne jede Einschränkung erwarten.

Note 3 „befriedigend“ = Erfüllungsgrad 60 %

Erfüllt die Ziele des Auftraggebers bzw. seine Erwartungen an den Entwurf / an das Konzept hinsichtlich des Zuschlagskriteriums mit geringen Einschränkungen, lässt gemessen an den Zielen eine durchschnittliche Erfüllung erwarten.

Note 4 „ausreichend“ = Erfüllungsgrad 40 %

Erfüllt die Ziele des Auftraggebers bzw. seine Erwartungen an den Entwurf / an das Konzept hinsichtlich des Zuschlagskriteriums mit einigen Einschränkungen, lässt gemessen an den Zielen eine unterdurchschnittliche Erfüllung erwarten.

Note 5 „mangelhaft“ = Erfüllungsgrad 20 %

Der Entwurf bzw. das Angebot ist nur hinreichend durchdacht, ist nicht schlüssig und hat erhebliche, konzeptionelle Mängel gegenüber der nach Maßgabe der Vergabeunterlagen erwarteten Qualität.

Die Gewichtung der Unterkriterien sowie die maximal zu erreichenden Punkte sind in der Anlage A 2 Bewertungsmatrix dargestellt.

## 7.5 Referenzieren der Punktwerte

Um das Verhältnis zwischen den unter Ziffer 7.4.1 aufgeführten Hauptkriterien trotz Nichterreichens der Höchstpunktzahl innerhalb eines Hauptkriteriums zu wahren, werden die Punkte für die Qualität der Planungs- und Bauleistungen nach folgender Formel in referenzierte Punkte umgerechnet.

$$Punkte_{referenziert} = \left( \frac{Punktwert_{maximal}}{Punktwert_{bester}} \right) * Punktwert_{erreicht}$$

Folgende Tabelle soll die Methode des Referenzierens von Punktwerten verdeutlichen:

Beispiel für Berechnung referenzierter Punktwerte			
Beispielkriterium	Maximal mögliche Punktzahl:		250
	Bieter A	Bieter B	Bieter C
erreichte Punktzahl	210	150	230
referenzierte Punktzahl	228	163	250

In die Gesamtbewertung gehen für die Kriterien der Planungs- und Bauleistungen (Summe von Städtebau & Architektur, Organisation & Funktionalität, bauliche Qualität & Nachhaltigkeit) jeweils die referenzierten Punkte ein.

## 8 Entschädigung für die Angebotserarbeitung

Allen Bietern, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden und die fristgemäß ein den Ausschreibungsbedingungen entsprechendes Angebot mit den geforderten Unterlagen einreichen, aber letztlich nicht den Zuschlag erhalten, wird eine Entschädigung in Höhe von 15.000 € gezahlt. Für Optimierungsvorschläge wird keine Entschädigung gezahlt.

Allen Bietern, die nach Aufforderung des Auftraggebers ihre angebotene Planung überarbeiten, aber letztlich nicht den Zuschlag erhalten, wird für jede weitere vom Auftraggeber durchgeführte Verhandlungsrunde, in der die Planung anzupassen war, eine Entschädigung in Höhe von 5.000 € gezahlt.

Für Optimierungsvorschläge und das endgültige Angebot wird keine Entschädigung gezahlt.

Die Entschädigungen verstehen sich inklusive der zum Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Umsatzsteuer. Die Entschädigungen werden erst nach Abschluss des Vergabeverfahrens und nach Vorlage einer Rechnung und nur an die nicht berücksichtigten Bieter ausgezahlt.

## Anlage A 1      Termine

### voraussichtliche Verfahrenstermine

Versand der Aufforderung zur Angebotsabgabe	30.09.2026
Abgabe der Angebote am	08.01.2027; 12:00 Uhr
Start der Bietergespräche ab	06. KW 2027
Bindefrist endet am	31.07.2027

### voraussichtlicher Termin Bauausführung

Fertigstellung des Neubaus bis	30.06.2029
--------------------------------	------------

# Anlage A 2 Bewertungsmatrix Planungs- und Bauleistungen

Bewertungs-kriterium	Gewichtung / max. Punkte	Wertungsmaßstab		Anteil Bewertungs-kriterium	Anteil qualitative Kriterien (gesamt)	Punkte
1 Städtebau und Architektur	25%	Gestaltung Gebäude und Außenraum		max. %	max. %	max. Punkte
		1.1 Baukörper und Raumbildung	- Einordnung auf dem Grundstück; - Struktur und Maßstäblichkeit der Baukörper; - Umgang mit Topografie, Einbindung in die Umgebung; - Kubatur und Dachform der Baukörper;	30%	7,50%	75
		1.2 Fassadengestaltung	- Ablesbarkeit der Funktionalitäten / Struktur; - Gliederung der Fassade;n; - Gesamteindruck der verwendeten Gestaltungselemente; - Bezug zum umgebenden Bestand;	30%	7,50%	75
		1.3 Erschließung, Gliederung und Gestaltung des Außenraums	- Gliederung und Strukturierung des Außenraumes; - Eingangssituation und Zugänglichkeiten; - Wegebeziehungen und Organisation Verkehre auf dem Grundstück; - Gestaltung von Flächen; - Organisation der PKW- und Fahrradstellplätze	40%	10,00%	100
Summe	250			100%	25,00%	250
2 Organisation & Funktionalität	60%	Nutzungszusammenhänge, innere Gebäudestruktur und Innenraumqualitäten		max. %	max. %	max. Punkte
		2.1 Erschließung / Orientierung im Gebäude einschließlich Barrierefreiheit	- Verkehrsflächen (Dimensionierung, Brandschutz); - Übersichtlichkeit und Orientierung im Gebäude; - funktionale Gliederung des Gebäudes (Anordnung und Erreichbarkeit der einzelnen Nutzungsbereiche) - Barrierefreiheit; - Umsetzung der Funktionalitäten im Eingangsbereich & Empfang	35%	21,00%	210
		2.2 Umsetzung Raumprogramm und Funktionsflächen	- Abweichung Soll-Ist-Flächenvergleich: fehlende / zusätzliche Räume; - Flächeneffizienz (Gebäudekennzahlen); - Anordnung der Technikflächen sowie der technischen Anlagen;	25%	15,00%	150
		2.3 Funktionalität: Nutzungsbereich II - Fachbereiche	- Umsetzung der vorgegebenen Funktionalitäten; - Raumproportionen, Belichtung, Akustik; - Gestalterischer Gesamteindruck (Materialeinsatz und Farbgestaltung);	30%	18,00%	180
		2.4 Funktionalität: Nutzungsbereich III - funktionsübergreifende und Sonstige Nutzungen	- Umsetzung der vorgegebenen Funktionalitäten; - Raumproportionen, Belichtung, Akustik; - Gestalterischer Gesamteindruck (Materialeinsatz und Farbgestaltung);	10%	6,00%	60
Summe	600			100%	60%	600
3 Bauliche Qualität & Nachhaltigkeit	15%	Qualitäten der Baukonstruktion und der Anlagentechnik		max. %	max. %	max. Punkte
		3.1 Konstruktion und Material	- Qualität und Nachhaltigkeit der Baukonstruktion; - Nachhaltigkeit und Recyclingfähigkeit der Baustoffe;	25%	3,75%	38
		3.2 Energetische Konzepte	- Anlagentechnisches Konzept (insbesondere Be- und Entlüftung); - energetisches Konzept (Dämm- und Lüftungskonzept, Sommerlicher Wärmeschutz); - Einsatz erneuerbarer Energien;	50%	7,50%	75
		3.3 Nachhaltigkeit und Betrachtung des Lebenszyklusansatzes	- Bewertung - Instandhaltung (erhöhter Instandhaltungs- und Wartungsaufwand); - Bewertung - Reinigung (Fassaden- und Fensterreinigung, Zugänglichkeit, Flächenanteil NRF, Anordnung Pumi-Raum); - Bewertung - voraussichtliche Verbräuche (Wärme- und Wasserverbrauch, Abwasser);	25%	3,75%	38
Summe	150			100%	15,00%	150
Gesamt	1.000				100,00%	1.000