

Verhandlungsverfahren (§ 17 VgV) für Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume
Umbau „Alter Jakob“ | Gemeinde Schutterwald

BESCHREIBUNG DER VERGABE

10. Juli 2026



BESCHREIBUNG DER VERGABE

Auftraggeberin

Gemeinde Schutterwald
vertreten durch Herrn Bürgermeister Martin Holschuh
Kirchstr. 2 | 77746 Schutterwald

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Abbildung Deckblatt: Schutterwälder Heimatalbum, Gemeinde Schutterwald

2188_20260710_VgV ARC Alter Jakob_Beschreibung Vergabe.docx

BESCHREIBUNG DER VERGABE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensart, Art und Gegenstand der Leistung	4
2	Auftraggeberin / Vergabestelle	4
3	Verfahrensbetreuung	4
4	Aufgabenstellung	4
5	Kostenprognose	13
6	Durchführungszeitraum	13
7	Zu vergebende Leistungen	14
8	Auswahlphase	15
9	Verhandlungsphase	21
10	Honorierung / Kostenerstattung	27
11	Datenaustausch	27
12	Termine	27
13	Übersicht der Unterlagen zum Verfahren	28

BESCHREIBUNG DER VERGABE

BESCHREIBUNG DER VERGABE

1 Verfahrensart, Art und Gegenstand der Leistung

- Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV mit Teilnahmewettbewerb mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase
- Vergabe von Dienstleistungen gem. Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV): Vergabe der Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume gemäß § 33 ff HOAI, Leistungsphasen 2 bis 9 gemäß § 34 HOAI, besondere Leistungen (optional): Bestandserhebungen „Alter Jakob“
- Umbau „Alter Jakob“

2 Auftraggeberin / Vergabestelle

Gemeinde Schutterwald
vertreten durch Herrn Bürgermeister Martin Holschuh
Kirchstr. 2 | 77746 Schutterwald

3 Verfahrensbetreuung

THIELE³ ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GmbH
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg
Langgässerweg 26a, 64285 Darmstadt
Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Vergabepattform.

4 Aufgabenstellung

4.1 Anlass

Durch den 2017 errichteten Neubau des Altenpflegeheims Haus St. Jakobus wurde das denkmalgeschützte Gebäude „Alter Jakob“ frei für neue Nutzungen. Der Gemeinderat beauftragte im September 2018 das Büro Sutter³, eine Projektentwicklung für das Gebäude durchzuführen. Der Auftrag umfasste die Erstellung von zwei Nutzungsvarianten. Das Büro Sutter legte eine Ausarbeitung für „Wohnen“ und ein „Neues Rathaus“ vor. Eine Mehrheit der Bürger sprach sich in einem Bürgerentscheid im September 2020 dafür aus, das „Nutzungskonzept Wohnen“ weiter zu verfolgen. Das im Jahr 2024 durchgeführten Konzeptvergabeverfahren wurde jedoch abgebrochen, da der Gemeinderat die beiden eingereichten Konzepte nach reiflicher Beratung und Abwägung ablehnte. Während einer anschließenden Klausurtagung des Gemeinderats stellte sich heraus, dass der „Alte

BESCHREIBUNG DER VERGABE

Jakob“ weiterhin ein geeigneter Standort für das Rathaus ist. Das Architekturbüro Kopf Architekten aus Steinach/Offenburg wurde daraufhin im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit der Prüfung der Szenarien Sanierung des bestehenden Rathauses sowie Umzug des Rathauses in den „Alten Jakob“ beauftragt.

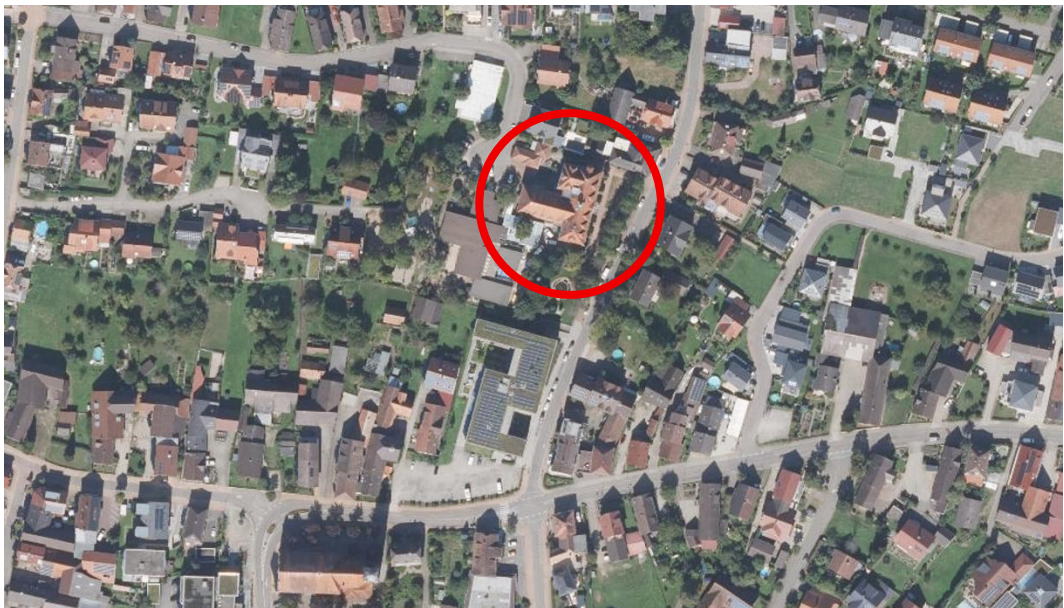
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17. Dezember 2025 beschlossen, das Rathaus künftig in das Gebäude „Alter Jakob“ zu verlagern und die hierzu notwendige Planung auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie weiterzuführen. Zur weiteren Umsetzung der Baumaßnahme sind nun weitere Planungsleistungen erforderlich.

4.2 Planungsgebiet

Schutterwald liegt in der Rheinebene und ist eine Gemeinde des Ortenaukreises in Baden-Württemberg, ca. 6km von Offenburg entfernt. Zur Gemeinde gehören die 3 Ortsteile Schutterwald, Höfen und Langhurst mit insgesamt ca. 7.200 Einwohnern. Die Gemeinde grenzt im Norden an Kehl Ortsteil Hohnhurst, im Osten an die Kreisstadt Offenburg, im Süden an Hofweier und Niederschopfheim und im Westen an Dundenheim, Altenheim und Müllen. Schutterwald ist über das Kreuz Offenburg an die wichtige Nord-Süd-Autobahnverbindung A5 angebunden. Das nahe gelegene Oberzentrum Offenburg bietet als regionaler Einkaufsmittelpunkt vielfältigen Angebote in Handel und Gastronomie.

Quelle: www.schutterwald.de

Der „Alte Jakob“ liegt am Rande des Ortszentrums an der Bahnhofstraße. Das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 285/1 und 285/2, umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 2.456 m² und ist nahezu eben. Für das Verfahren wurde keine Bestandsvermessung durchgeführt.



Quelle Luftbild: LUBW

BESCHREIBUNG DER VERGABE

4.3 Bestandsituation

Der „Alte Jakob“ stellt ein markantes, ortsbildprägendes Gebäude in Schutterwald dar. Der Grundstein wurde 1927 gelegt. Schon von seiner großzügigen Planung her war das Gebäude vielfältig ausgelegt und erlebte im Laufe seiner bisherigen Geschichte eine Vielzahl an Nutzungen: u.a. Saal, Restauration, Filmtheater, Volksbad, Nähschule, Schwesternstation, Gefangenenlager, Lazarett, Pflegeheim, Kindergarten, Versammlungsort. Aktuell dient das Gebäude der Unterbringung von Geflüchteten.



Quelle: Gemeinde Schutterwald

Das Gebäude liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Im Februar 2016 wurde die Gemeinde mit ihrem Gebiet „Ortsmitte“ in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.

Die techn. Infrastruktur ist im angrenzenden öffentlichen Straßenraum vorhanden. Das Grundstück ist „voll“ erschlossen. Innerhalb des Grundstücks befindet sich ausschließlich Leitungsbestand zur Ver- und Entsorgung des Gebäudes.

4.3.1 Denkmalschutz

Das Gebäude des „Alten Jakob“ steht unter Denkmalschutz. Gemäß Vorabstimmungen ist das Gebäude in seiner (statischen) Grundstruktur zu erhalten und bauliche Eingriffe zu minimieren. Gemäß Vorabstimmungen

BESCHREIBUNG DER VERGABE

vom 04.04.2018 mit dem Denkmalamt, Dr. Leonhardt, RP Freiburg, ist von folgenden Rahmenbedingungen auszugehen:

Mittelgang: Dr. Leonhardt ist die Mittelgangssituation wichtig. Gegebenenfalls sollten die Türen auf die ursprünglichen Abmessungen rückgebaut werden. Die Türöffnungen dürfen nicht flächenbündig zugebaut werden. Das Schließen der Türen bedingt durch neuen Grundriss muss flurseitig noch die alte Türstruktur abbilden.

Erschließung Saaltrakt: Eine Erschließung des Saals mittels neuem Aufzug müsste innerhalb des Gebäudes erfolgen, d.h. der Aufzug könnte z.B. vorzugsweise im Bereich des südlichen Treppenhauses eingebaut werden.

4.4 Planungsstand

Das beauftragte Architekturbüro kopf architekten GmbH aus Steinach/Offenburg hat in seiner Machbarkeitsstudie geprüft, inwieweit der benötigte Raumbedarf des Rathauses im „Alten Jakob“ untergebracht werden kann.

Das bestehende Rathaus weist eine Bruttogrundfläche von rund 2.007 m² BGF auf. Um das Raumbedarfskonzept (u. a. gemäß Raumprogramm der Amtsleitungen) zu erfüllen, wäre eine bauliche Ergänzung um ca. 365 m² BGF notwendig. Zugleich müssten Defizite bei Brandschutz und Barrierefreiheit beseitigt werden. Der Investitionsaufwand würde durch eine notwendige Interimslösung zusätzlich belastet.

Demgegenüber bietet der „Alte Jakob“ mit rund 3.590 m² BGF (ohne Abbruch) bzw. 3.136 m² BGF (mit Rückbau des Anbaus) mehr Fläche, allerdings kleinere Einzelbüros und höhere Verkehrsflächenanteile.

Der Rückbau des Anbaus aus den 2000er-Jahren am Gebäude „Alter Jakob“ bedeutet zwar den Verlust des jüngsten Gebäudeteils mit einer Fläche von über 400 m² – darunter auch der Kapellenraum im Dachgeschoss. Dennoch überwiegen die Vorteile dieser Maßnahme deutlich.

Gemäß den Abstimmungen mit der Gemeinde soll die vorliegende Raum- bzw. Nutzungsstruktur umgesetzt werden. Die vollständigen Planunterlagen sind der Beschreibung der Vergabe als Anlage BV.1 beigelegt.

Die vorhandenen Gebäudeeingänge und die damit verbundene Erschließungsstruktur werden in ihrer Lage im Gebäude im Wesentlichen erhalten, in der Ausgestaltung im straßenseitig gelegenen Gebäudeteil jedoch verändert: Die Treppenläufe werden gedreht und der Aufzug wird dem südlichen Treppenhaus angegliedert.

Der Aufzug ermöglicht die barrierefreie Erschließung aller Geschosse und Gebäudeteile.

Die Flächen für die Rathausmitarbeiter sind überwiegend im straßenseitig gelegenen Gebäudeteil untergebracht, lediglich im Erdgeschoss wird ein Teilbereich des rückwärtigen Gebäudeteils mit dem Sitzungssaal inkl. der zugehörigen Nebenräume genutzt.

Der rückwärtige Gebäudeteil ist damit zum großen Teil für externe Nutzungen vorgesehen und kann eigenständig genutzt werden.

BESCHREIBUNG DER VERGABE



Grundriss Untergeschoss, Machbarkeitsstudie kopf architekten GmbH

Im Untergeschoss wird im rückwärtigen Bereich eine externe (Vereins-) Nutzung vorgesehen, während im straßenseitig gelegenen Bereich die Unterbringung von Nebenflächen für Technik, Archiv und Sanitärflächen geplant sind.

BESCHREIBUNG DER VERGABE



Grundriss Erdgeschoss, Machbarkeitsstudie kopf architekten GmbH

Neben dem Eingangsbereich als zentrale Verteilerzone sind im Erdgeschoss straßenseitig das Bürgerbüro mit Hauptamt 2 sowie die Kasse gelegen. Im Kreuzungsbereich der beiden Gebäudetrakte liegen Nebenräume, der rückwärtige Teil ist überwiegend dem Sitzungssaal vorbehalten.

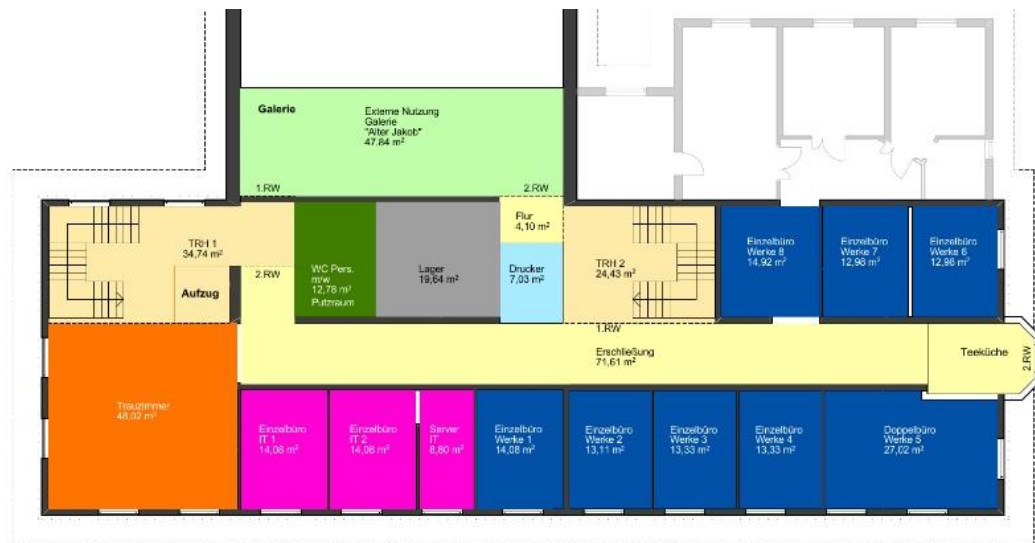
BESCHREIBUNG DER VERGABE



Grundriss 1. Obergeschoss, Machbarkeitsstudie kopf architekten GmbH

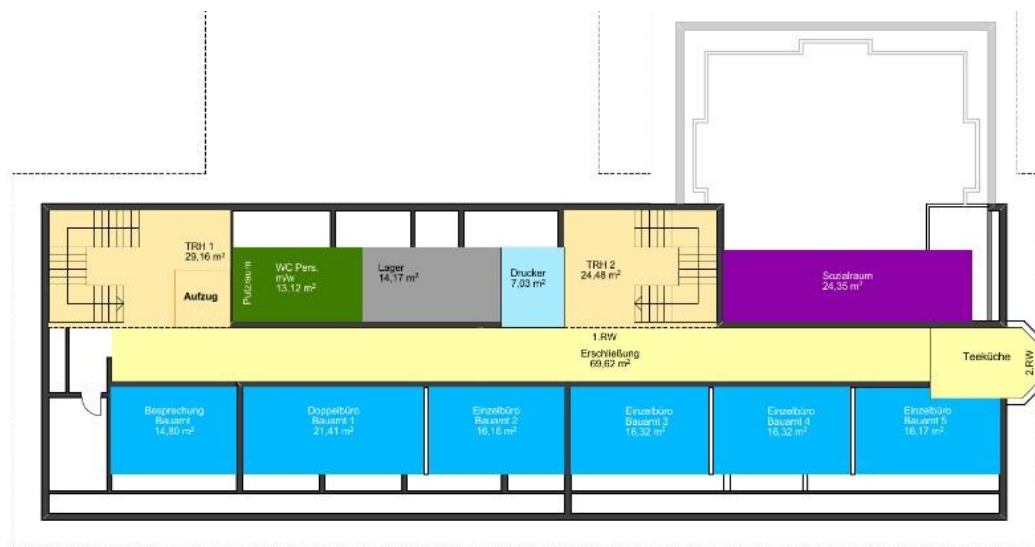
Im 1. Obergeschoss wird der große Saal erhalten und für die externe Nutzung vorgesehen. Hier finden sich auch die Büroflächen für Rechnungs- und Hauptamt inkl. dem Büro des Bürgermeisters.

BESCHREIBUNG DER VERGABE



Grundriss 2. Obergeschoss, Machbarkeitsstudie kopf architekten GmbH

Im 2. Obergeschoss liegen die Büroräume der Gemeindewerke Schutterwald sowie der IT-Infrastruktur. Das Trauzimmer wird hier ebenfalls untergebracht. Die Galerie des Veranstaltungssaals wird über das mittig liegende Treppenhaus erreicht.



Grundriss Dachgeschoss, Machbarkeitsstudie kopf architekten GmbH

Das Bauamt wird im Dachgeschoss angesiedelt.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

4.5 Raumprogramm

Konkrete Flächenvorgaben für die einzelnen Büroräume liegen nicht vor, es werden lediglich die erforderliche Raumanzahl je Amt/Verwaltungsbereich benannt. Es gelten die Mindestvorgaben nach den Technischen Regeln für Arbeitsstätten.

	Anzahl Büros	
Hauptamt	8	Einzelbüros
Hauptamt 2	2	Doppelbüros
GWS	8	Einzelbüros
Kasse	2	davon ein Einzelbüro und ein Doppelbüro
Rechnung	6	Einzelbüros
Bauamt	7	alles Einzelbüros
Bürgerbüro	2	davon ein Einzelbüro und ein Doppelbüro

Die Machbarkeitsstudie berücksichtigt die genannte Anforderung an die Raumanzahl und ergänzt sie um die notwendigen Nebenflächen wie Lager, Drucker, WC, Teeküche/Sozialräume sowie, aufgrund der vorliegenden Gebäudestruktur vorhandenen, weiteren Nutzungsflächen.

4.6 Strukturdaten

BGF gesamt:	3.136 m ²
NRF gesamt:	2.638 m ²
Anteil Rathaus:	1.731 m ²
Anteil Vereine:	259 m ²
Anteil Saal:	641 m ²
Rathaus NUF:	1.114 m ²
Rathaus VF:	578 m ²
Rathaus TF:	39 m ²

4.7 Barrierefreiheit

Die Büro- und Verwaltungsbereiche sowie öffentlich zugänglichen Bereiche des Gebäudes sind entsprechend den aktuell gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen barrierefrei herzustellen.

Dies betrifft Bewegungsflächen, WC-Anlagen, Türbreiten, etc.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

4.8 Brandschutz

Der bauliche Brandschutz gemäß den gültigen Normen ist sicherzustellen und die brandschutztechnischen Belange sind zu berücksichtigen.

5 Kostenprognose

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung des geschätzten Auftragswerts ist der Zeitpunkt der Einleitung des Vergabeverfahrens durch den öffentlichen Auftraggeber. Bei einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ist dies der Zeitpunkt der Absendung der Bekanntmachung. Grundlage für die Berechnung des geschätzten Auftragswertes der ausgeschriebenen Leistung ist der Gesamtwert ohne Umsatzsteuer, der vom Auftraggeber voraussichtlich zu zahlen sein wird. Bei dieser Berechnung wurde der geschätzte Gesamtwert aller der zum Vorhaben gehörigen Leistungen berücksichtigt.

Als vorläufiger Kostenrahmen wurden durch den Auftraggeber Gesamtbaukosten (KG 200-700) in Höhe von ca. 8,949 Mio. EUR netto ermittelt. Gemäß Kostenermittlung ergibt sich folgende Aufteilung:

KG 200	ca. 20.000 EUR
KG 300	ca. 4,848 Mio. EUR (inkl. Abbruch
KG 400	ca. 1,645 Mio. EUR (inkl. Abbruch)
KG 500	ca. 310.000 EUR
KG 600	ca. 79.000 EUR
KG 700	ca. 2,047 Mio. EUR

6 Durchführungszeitraum

Mit der Fortführung der Planungen soll unmittelbar nach der Beauftragung begonnen werden. Ein Abschluss der Maßnahme ist innerhalb von 5 Jahren vorgesehen.

Baubeginn:	Q2-2028
Übergabe an den Nutzer:	spätestens Q4-2031

BESCHREIBUNG DER VERGABE

7 Zu vergebende Leistungen

Der Auftraggeber sieht für die Vergabe der Planungsleistungen auf Grundlage der HOAI ein Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV mit Teilnahmewettbewerb vor. Die zu vergebenden Planungsleistungen umfassen die im Folgenden genannten Teilleistungen (es müssen alle Teilleistungen angeboten werden).

7.1 Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff HOAI

- Leistungsphasen 2 bis 9 gemäß § 34 (3) HOAI
- Besondere Leistungen
 - Bestandserhebungen „Alter Jakob“
- Weitere besondere und zusätzliche Leistungen sind derzeit nicht bekannt

7.2 Stufenweise Beauftragung, Honorarberechnungsgrundlage

Es ist eine stufenweise Beauftragung der Leistungen gemäß folgenden Leistungsstufen vorgesehen:

Leistungsstufe	1				2	3			
Leistungsphasen	1	2	3	4	5	6	7	8	9
7.1 Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume									

Im Hinblick auf eine stufenweise Beauftragung ist folgende Einteilung vorgesehen:

- Für die Leistungsstufe 1 (Entwurfs- bis Genehmigungsplanung, LPH 1 bzw. 2 bis 4) gilt als Grundlage die Kostenschätzung bis zum Vorliegen der Kostenberechnung.
- Für die Leistungsstufe 2 (Ausführungsplanung, LPH 5) sowie anteilig die Leistungsstufe 3 (LPH 6 und 7) gilt als Grundlage die Kostenberechnung bis zum Vorliegen des Kostenanschlages (Vergabesummen)
- Nach der Leistungsstufe 3 (Objektüberwachung, LPH 8) wird eine Kostenfeststellung als Grundlage des Verwendungsnachweises benötigt.

Aus Sicht der Auftraggeberin ist mit der vorliegenden Planung die Leistungsphase 1 gem. § 34 HOAI abgeschlossen. Sollte sich während der weiteren Bearbeitung zeigen, dass die vorliegende Planung unvollständig ist, werden die zusätzlich erforderlichen Planungsleistungen separat vergütet.

7.3 Weitere Planungsleistungen

Über die gemäß Ziffer 7.1 zu vergebenden Leistungen hinaus werden folgende Planungs- und Beratungsleistungen, sofern erforderlich, durch den Auftraggeber separat vergeben:

- Fachplanungsleistungen Tragwerksplanung
- Fachplanungsleistungen Technische Ausrüstung HLS und Elektro
- Sonstige Leistungen: Vermessungsleistungen, Baugrunduntersuchungen/Gründungsberatung, Si-GeKo usw.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

8 Auswahlphase

8.1 Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Fachliche Anforderungen / Berufsbezeichnung:
„Architektin / Architekt“

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die o. g. Berufsbezeichnung zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

8.2 Auswahl der Teilnehmer für das Verhandlungsverfahren

8.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Planungsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert. Die Kommunikationen sind ausschließlich über die Vergabepattform des Auftraggebers zu führen.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

8.2.2 Zulassung zum Auswahlverfahren

Bewerber bzw. Bewerbungsgemeinschaften, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Zulassungskriterien ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf dem vorgegebenen Teilnahmeantrag und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

Unterlagen zum Teilnahmeantrag, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

Zulassungskriterien:

- Fristgerechte Einreichung des Teilnahmeantrags mit allen geforderten Unterlagen (elektronisch) über die Vergabeplattform. Hinweis: Die Bewerbungen sind ausschließlich elektronisch über die Vergabeplattform einzureichen.
- Vollständig ausgefüllter Teilnahmeantrag mit allen geforderten Unterlagen und mit einer in den Vergabeunterlagen geforderten elektronischen Signatur oder Signatur in Textform des Bewerbers bzw. des Vertreters der Bewerbungsgemeinschaft.
- Für Bewerbungsgemeinschaften gilt: Die Bewerbungsgemeinschaft hat mit ihrem Teilnahmeantrag eine Erklärung aller Mitglieder abzugeben, in der die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft im Auftragsfall erklärt ist und in der alle Mitglieder aufgeführt sind (siehe Anlage T.1 Formblatt „Bewerbungsgemeinschaft“). Der mit der für die Durchführung des Vertrags bevollmächtigte Vertreter ist zu bezeichnen und es ist zu bestätigen, dass der bevollmächtigte Vertreter die Mitglieder gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich vertritt.
- Angaben über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 und 124 GWB erfolgen als Eigenerklärung im Teilnahmeantrag sowie mit der Anlage T.3_Formblatt „Rechtslage“, die Angabe über das Vorliegen einer Berufshaftpflichtversicherung in Höhe von je 2,0 Mio. EUR für Personen und sonstige Schäden erfolgt im Teilnahmeantrag.

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der o. g. Zulassungskriterien (formale Kriterien) für die qualitative Auswahl.

8.2.3 Auswahlverfahren

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form von Referenzprojekten, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Um einen ausreichenden Wettbewerb sicherzustellen und aussagekräftige Referenzen zu erhalten, weicht der geforderte Zeitraum, in der die aufgeführten Referenzprojekte an den Nutzer übergeben werden müssen, von § 46 Abs. 3 Nr. 1 VgV ab und wurde auf 10 Jahre festgelegt.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

8.2.4 Auswahlkriterien

1	Technische und berufliche Leistungsfähigkeit		
1.1	Anzahl der Berufsträger (BT / Architekten) durchschnittliche Anzahl der Berufsträger der letzten 3 Geschäftsjahre (2023 / 2024 / 2025)	bis 2 BT: 3 bis 4 BT: über 4 BT:	1 Punkt 3 Punkte 5 Punkte
2	Referenzen		
2.1	Referenzprojekt Kategorie A Umbau/Sanierung Nicht-Wohngebäude mit öffentlichem Auftraggeber - Gebäude mit BGF mindestens 400 m² - mind. 5 aufeinanderfolgende, selbst erbrachte Leistungsphasen der Leistungsphasen 1 bis 8 nach § 34 HOAI - Einordnung mindestens Honorarzone III n. HOAI - Baukosten KG 300 / 400: mind. 1,5 Mio. EUR netto - Übergabe (Abschluss LPH 8 (§ 34 HOAI)) an den Nutzer nach dem 30.06.2016 bis zum 30.06.2026 - Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	1 Projekt: 2 Projekte:	4 Punkte 8 Punkte (max. 8)
2.2	Referenzprojekt Kategorie B Umbau/Sanierung Nicht-Wohngebäude - Gebäude mit BGF mindestens 400 m² - mind. 5 aufeinanderfolgende, selbst erbrachte Leistungsphasen der Leistungsphasen 1 bis 8 nach § 34 HOAI - Einordnung mindestens Honorarzone III n. HOAI - Baukosten KG 300 / 400: mind. 1,5 Mio. EUR netto - Übergabe (Abschluss LPH 8 (§ 34 HOAI)) an den Nutzer nach dem 30.06.2016 bis zum 30.06.2026 - Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	1 Projekt: 2 Projekte:	3 Punkte 6 Punkte (max. 6)
2.3	Referenzprojekt Kategorie C Umbau/Sanierung denkmalgeschütztes Gebäude - Gebäude mit BGF mindestens 400 m² - mind. 5 aufeinanderfolgende, selbst erbrachte Leistungsphasen der Leistungsphasen 1 bis 8 nach § 34 HOAI - Einordnung mindestens Honorarzone III n. HOAI - Baukosten KG 300 / 400: mind. 1,5 Mio. EUR netto - Übergabe (Abschluss LPH 8 (§ 34 HOAI)) an den Nutzer nach dem 30.06.2016 bis zum 30.06.2026 - Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner)	1 Projekt: 2 Projekte:	3 Punkte 6 Punkte (max. 6)

BESCHREIBUNG DER VERGABE

Die Angaben nach Ziffer 1 erfolgen als Eigenerklärung im Teilnahmeantrag. Die Referenzen nach Ziffer 2 sind im Teilnahmeantrag zu benennen (siehe Teilnahmeantrag Pkt. 8 Checkliste Teilnahmeantrag mit Anlagen), der Nachweis erfolgt über die Formblätter „Referenzprojekte“ in Anlage T.4.

Ein zusätzliches Datenblatt mit Darstellung der Referenzprojekte ist zulässig, die ergänzenden Referenzblätter sollten jedoch je Referenzprojekt auf eine DIN A4-Seite, vorzugsweise Querformat, beschränkt werden.

Zum optimalen Nachweis der Leistungsfähigkeit wird empfohlen, gegebenenfalls eine Bergergemeinschaft zu bilden. Auf die Möglichkeit der Eignungsleihe wird ausdrücklich hingewiesen.

Es können auch Referenzprojekte, die als verantwortlicher Projektleiter für ein anderes Büro bearbeitet wurden, eingereicht werden. In diesem Fall ist zusätzlich eine formlose Eigenerklärung des Bewerbers über die verantwortliche Projektleitung einzureichen.

8.2.5 Hinweise zur Anerkennung der Referenzprojekte

Bei den Referenzprojekten muss es sich um jeweils unterschiedliche Projekte handeln.

Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt jeweils alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden. Eine Abstufung der Punkter Vergabe je nach Umfang der erfüllten Einzelkriterien erfolgt nicht.

Mit Einreichung der Referenzprojekte wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

Maximale Punktzahl

Insgesamt können den Bereichen 1 und 2 maximal 25 Punkte erreicht werden.

Mindestpunktzahl

Im Bereich 1 (Leistungsfähigkeit) beträgt die zu erreichende Mindestpunktzahl insgesamt 3 Punkte; im Bereich 2 (Referenzen) beträgt die zu erreichende Mindestpunktzahl 10 Punkte.

8.2.6 Auswahl

Für die Verhandlungsphase qualifiziert sind alle Teilnehmer, die in den Bereichen 1 und 2 die jeweils geforderte Mindestpunktzahl und somit in Summe mind. 13 Punkte erreichen.

Für die Vergabephase sollen 3 Bieter ausgewählt werden. Die Auswahl der Bieter erfolgt aufgrund der Rangfolge der erreichten Punkte der Gesamtbewertung (absteigende Rangfolge). Bei mehreren Bewerbern mit gleicher Punktzahl auf dem letzten Rang entscheidet das Los.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

Es wird empfohlen, die Unterlagen (Teilnahmeantrag, Formblätter, etc.) aus dem Verfahren zu verwenden. Freie Bewerbungen werden dennoch berücksichtigt. Die Anzahl der Bewerbungsunterlagen ist nicht beschränkt. Aber: Bewerbungsunterlagen, die nach Erreichen der max. Punktzahl über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert. Alle Bewerber erhalten auf schriftliche Nachfrage die von Ihnen erreichte Punktzahl sowie die Punktzahl, bis zu welcher die Bewerber zu den Vergabegesprächen zugelassen wurden.

8.3 Nachrücker

Zur Abgabe eines Erstangebotes aufgeforderte Bewerber werden dringend gebeten, den Auftraggeber unverzüglich zu informieren, sollten sie sich gegen eine Angebotsabgabe entscheiden. Die Auftraggeber behält sich vor, in diesem Fall den nach Maßgabe dieser Ziffer des Verfahrensbriefs punktemäßig nachfolgende Bewerber nachrücken zu lassen, also als Bieter zuzulassen. Der nachrückende Bewerber erwirbt hierdurch keinen Anspruch auf Verlängerung der Erstangebotsfrist.

8.4 Vorbefasstes Planungsbüro

- kopf architekten GmbH, Steinach/Offenburg, Machbarkeitsstudie zur Umnutzung

8.5 Hinweis zur Bewerbung

Die Bewerbungen sind ausschließlich elektronisch über die Vergabepattform einzureichen. Die Verfahrenssprache ist ausschließlich Deutsch. Die Kommunikationssprache nach Vertragsabschluss und während des aufrechten Vertragsverhältnisses ist Deutsch.

Alle Teile der Ausschreibungsunterlagen sind verbindlich und entfalten die darin vorgesehenen Rechtsfolgen, die u. a. auch zum Ausschluss eines Bewerbers vom weiteren Verfahren oder Ausscheiden eines Angebotes führen können bzw. müssen.

Der Auftraggeber behält es sich vor, innerhalb der Angebotsfrist, gegebenenfalls unter Verlängerung der Frist, Berichtigungen und Ergänzungen zu den Ausschreibungsunterlagen vorzunehmen und diese allen Interessenten bzw. Bewerber und Bieter über die elektronische Vergabepattform mitzuteilen.

Stellt der Interessent bzw. der Bewerber oder der Bieter in den Unterlagen Widersprüche fest oder erscheinen ihm einzelne Punkte nicht zweifelsfrei, so hat er sich durch Rückfragen an den Auftraggeber Klarheit zu verschaffen. Fallen einem Interessenten, Bewerber bzw. Bieter Fehler oder (vermutete) Verstöße gegen Vergabebestimmungen auf oder hat dieser Bedenken gegen die Art der Ausführung, hat er diese umgehend dem Auftraggeber (siehe Bekanntmachung – elektronische Vergabepattform) mitzuteilen.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

Der Auftraggeber benachrichtigt die Bewerber bzw. die Bieter im Rahmen der in der EU-weiten Bekanntmachung angegebenen elektronischen Vergabeplattform. Als verbindliche Kontaktdaten der Interessenten gelten – bis zur Einreichung des Angebots – die Daten der Registrierung in der Plattform. Für die Richtigkeit der Angaben (z.B. der E-Mail-Adresse) der Interessenten/Bieter übernimmt der Auftraggeber (oder die Kontaktstelle) keine Haftung.

Der Bewerber bzw. Bieter ist verpflichtet, die E-Mail-Adresse bzw. seinen damit verbundenen elektronischen Verfügungsbereich entsprechend zu kontrollieren und empfangsbereit zu halten. Etwaige Ereignisse (Serverausfall, Empfang im SPAM-Ordner etc.), die den Zugang einer durch den Auftraggeber an die angegebene E-Mail-Adresse abgesendeten E-Mail in den elektronischen Verfügungsbereich des Bieters verhindern, gehen ausschließlich zulasten des Bieters.

8.6 Rückfragen der Bewerber bzw. der Bieter

Die Bewerber bzw. die Bieter haben inhaltliche Rückfragen zu den Ausschreibungsunterlagen möglichst frühzeitig und in elektronisch leicht bearbeitbarer Form zu übermitteln. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt unter Anführung der anonymisierten Fragen.

8.7 Vertraulichkeit, Datenschutz

Der Bewerber bzw. Bieter verpflichtet sich, alle mit den angesprochenen Verfahren in Zusammenhang stehenden Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die von den Bewerbern bzw. Bietern erbetenen, personenbezogenen Angaben werden im Rahmen des Vergabeverfahrens nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften verarbeitet und gespeichert. Mit der Registrierung in der Vergabeplattform oder der Abgabe eines Teilnahmeantrages bzw. von einem Angebot erklären sich die Bewerber bzw. die Bieter damit einverstanden, dass die bekanntgegebenen personenbezogenen Angaben und übrigen Daten im Rahmen des Vergabeverfahrens verarbeitet und gespeichert werden.

Ergänzend zu jeder Datenschutzerklärung teilt der Auftraggeber mit, dass Daten auch zum Zweck der Durchführung des Vergabeverfahrens verarbeitet werden. Rechtsgrundlage dieser Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Im Rahmen des Vergabeverfahrens darf der Auftraggeber personenbezogene Daten direkt über die bevollmächtigte Kontaktstelle übermittelt bekommen. Weitere Übermittlungsempfänger können vom Auftraggeber für die Durchführung des Vergabeverfahrens beigezogene Berater sein.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

9 Verhandlungsphase

9.1 Ortsbegehung

Die für die Vergabephase ausgewählten Teilnehmern erhalten die Möglichkeit zur Begehung des Bestandsgebäudes. Der Begehungstermin findet nach gesonderter Abstimmung in KW34/35-2026 statt und wird individuell mit den Teilnehmern vereinbart.

9.2 Vergabekriterien

Im Rahmen des Vergabegesprächs wird der Auftraggeber bei der Entscheidung über die Auftragserteilung in Anlehnung an die VgV folgende Kriterien heranziehen, welche die erwartete fachliche Leistung bewerten:

Vergabekriterium	Punkte	Wichtung
1. Projektteam		40
1.1. Struktur / Qualifikation des Projektteams insgesamt zur Erfüllung der Aufgabenstellung	0-5	15
1.2. Personalspezifische Qualifikation / Erfahrung mit vergleichbaren Projekten der Projektleitung	0-5	15
1.3. Personalspezifische Qualifikation / Erfahrung mit vergleichbaren Projekten der Bauleitung	0-5	10
2. Arbeitsstruktur und Methodik		50
Die Erläuterungen sollen anhand der vorliegenden Machbarkeitsstudie von kopfarchitekten GmbH, Steinach, und unter besonderer Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange erfolgen.		
2.1. Methodische Herangehensweise an die Planungs- und Bauaufgabe und Darstellung der Projektorganisation	0-5	15
2.2. Darstellung der Kostenermittlung und -kontrolle	0-5	15
2.3. Darstellung Qualitäts-, und Nachtragsmanagement, Umgang mit Leistungsstörungen	0-5	10
2.4. Terminplanung und Zeitmanagement (Erläuterung anhand Rahmenplan für das Projekt mit Darstellung der eigenen Planungsabläufe vom nächstmöglichen Zeitpunkt des Planungsbeginns bis zur Fertigstellung und Übergabe an den Nutzer; Bewertung der Plausibilität durch Gremium)	0-5	5
2.5. Personalverfügbarkeit, bezogen auf die einzelnen Aufgabenbereiche, insbesondere die Bauleitung (Präsenz vor Ort)	0-5	5
3. Honorarparameter		10
3.1. Gesamthonorarangebot gemäß Ziffer 7	0-5	10
Maximale Punktezahl / Summe Wichtung	500	100

BESCHREIBUNG DER VERGABE

9.2.1 Erläuterung der Bewertung Vergabekriterien Ziffer 1

0 Punkte	nicht gegeben, nicht überzeugend
1 Punkt	sehr gering gegeben, sehr wenig überzeugend
2 Punkte	gering gegeben, wenig überzeugend
3 Punkte	gegeben, überzeugend
4 Punkte	gut gegeben, sehr überzeugend
5 Punkte	sehr gut gegeben, sehr sicher überzeugend

Die Bepunktung erfolgt in 0,5-Punkte-Schritten.

5 Wertungspunkte werden erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Projektleiter, stellvertretender Projektleiter und Bauleiter verfügen anhand der vorgelegten Ausarbeitung über einen äußerst umfangreichen Erfahrungsschatz an mit der Planung vollständig vergleichbarer Maßnahmen. Das setzt eine langjährige Berufserfahrung von min. 10 Jahren in dem Bereich der geforderten Planungsleistungen voraus. Ihre generelle zeitliche Verfügbarkeit für die zu vergebende Maßnahme wird konkret, plausibel und aussagekräftig (auch unter Benennung etwaiger parallel zu bearbeitender Projekte) dargestellt.

4 Wertungspunkte werden erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Projektleiter, stellvertretender Projektleiter und Bauleiter verfügen anhand der vorgelegten Ausarbeitung über einen sehr großen Erfahrungsschatz an mit der Planung weitgehend vergleichbarer Maßnahmen. Das setzt eine langjährige Berufserfahrung von min. 8 Jahren in dem Bereich geforderten Planungsleistungen voraus. Ihre generelle zeitliche Verfügbarkeit für die zu vergebende Maßnahme wird konkret und plausibel (auch unter Benennung etwaiger parallel zu bearbeitender Projekte) dargestellt.

3 Wertungspunkte werden erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Projektleiter, stellvertretender Projektleiter und Bauleiter verfügen anhand der vorgelegten Ausarbeitung über einen großen Erfahrungsschatz an mit der Planung überwiegend vergleichbarer Maßnahmen. Das setzt eine langjährige Berufserfahrung von min. 6 Jahren in dem Bereich geforderten Planungsleistungen voraus. Ihre generelle zeitliche Verfügbarkeit für die zu vergebene Maßnahme wird plausibel (auch unter Benennung etwaiger parallel zu bearbeitender Projekte) dargestellt.

2 Wertungspunkte werden erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Projektleiter, stellvertretender Projektleiter und Bauleiter verfügen anhand der vorgelegten Ausarbeitung über einen ausreichenden Erfahrungsschatz an mit der Planung teilweise vergleichbarer Maßnahmen. Das setzt eine mehrjährige Berufserfahrung von min. 5 Jahren in dem Bereich geforderten Planungsleistungen voraus. Ihre generelle zeitliche Verfügbarkeit für die zu vergebene Maßnahme wird nachvollziehbar dargestellt.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

1 Wertungspunkt wird erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Projektleiter, stellvertretender Projektleiter und Bauleiter verfügen anhand der vorgelegten Ausarbeitung über erste Erfahrungen mit der Planung von Gebäuden. Das setzt eine Berufserfahrung von min. 3 Jahren in dem Bereich geforderten Planungsleistungen voraus. Ihre generelle Verfügbarkeit für die zu vergebene Maßnahme wird bestätigt.

9.2.2 Erläuterung der Bewertung Vergabekriterien Ziffer 2

0 Punkte	nicht gegeben, nicht überzeugend
1 Punkt	sehr gering gegeben, sehr wenig überzeugend
2 Punkte	gering gegeben, wenig überzeugend
3 Punkte	gegeben, überzeugend
4 Punkte	gut gegeben, sehr überzeugend
5 Punkte	sehr gut gegeben, sehr sicher überzeugend

Die Bepunktung erfolgt in 0,5-Punkte-Schritten.

5 Wertungspunkte werden erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Es werden Instrumente und Maßnahmen für sämtliche Aufgabenschwerpunkte (d. h. für die Ablauforganisation, für die Qualitätssicherung, für die Kostensicherung und -optimierung, Terminsicherung, Fortentwicklung der Projektskizzen und Bewältigung von Schnittstellen) sowie für alle Projektphasen (d. h. Planung, Vergabe und Ausführung) sehr gut vorgestellt.

Die sehr kurzfristige Verfügbarkeit im Bedarfsfall mindestens eines Projektverantwortlichen vor Ort (max. 2 Stunden ab Anforderung) wird aussagekräftig und plausibel dargestellt. Es wird auf die Verfügbarkeit in der Planungsphase in verbindlicher Weise eingegangen. Die geplante Vor-Ort- Präsenz in den einzelnen Leistungsphasen wird konkret benannt.

4 Wertungspunkte werden erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Es werden Instrumente und Maßnahmen für sämtliche Aufgabenschwerpunkte (d. h. für die Ablauforganisation, für die Qualitätssicherung, für die Kostensicherung und -optimierung, Terminsicherung, Fortentwicklung der Projektskizzen und Bewältigung von Schnittstellen) sowie für alle Projektphasen (d. h. Planung, Vergabe und Ausführung) vorgestellt. Strukturierte und nachvollziehbare Angaben, die eine gute Leistung erwarten lassen, liegen vor.

Die kurzfristige Verfügbarkeit im Bedarfsfall mindestens eines Projektverantwortlichen vor Ort (max. 4 Stunden ab Anforderung) wird aussagekräftig und plausibel dargestellt. Es wird auf die Verfügbarkeit in der Planungsphase in verbindlicher Weise eingegangen. Die geplante Vor-Ort- Präsenz in den einzelnen Leistungsphasen wird konkret benannt.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

3 Wertungspunkte werden erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Es werden Instrumente und Maßnahmen für sämtliche Aufgabenschwerpunkte (d. h. für die Ablauforganisation, für die Qualitätssicherung, für die Kostensicherung und -optimierung, Terminsicherung, Fortentwicklung der Projektskizzen und Bewältigung von Schnittstellen) vorgestellt. Durchschnittliche Angaben, die einzelne Lücken und/oder Ungereimtheiten aufweisen können und eine durchschnittliche Leistung erwarten lassen, liegen vor.

Die zeitnahe Verfügbarkeit im Bedarfsfall mindestens eines Projektverantwortlichen vor Ort (max. 6 Stunden ab Anforderung) wird aussagekräftig und plausibel dargestellt. Es wird auf die Verfügbarkeit in der Planungsphase in verbindlicher Weise eingegangen. Die geplante Vor-Ort- Präsenz in den einzelnen Leistungsphasen wird konkret benannt.

2 Wertungspunkte werden erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Es werden Instrumente und Maßnahmen für sämtliche Aufgabenschwerpunkte (d. h. für die Ablauforganisation, für die Qualitätssicherung, für die Kostensicherung und -optimierung, Terminsicherung, Fortentwicklung der Projektskizzen und Bewältigung von Schnittstellen) vorgestellt. Angaben weisen Lücken und/oder Ungereimtheiten auf bzw. lassen Schwächen bei der Leistung erwarten oder sind schlechter als in üblichen Angeboten.

Die ausreichende Verfügbarkeit im Bedarfsfall mindestens eines Projektverantwortlichen vor Ort (max. 8 Stunden ab Anforderung) wird aussagekräftig und plausibel dargestellt. Es wird auf die Verfügbarkeit in der Planungsphase in verbindlicher Weise eingegangen. Die geplante Vor-Ort- Präsenz in den einzelnen Leistungsphasen wird konkret benannt.

1 Wertungspunkt wird erreicht, wenn folgende Merkmale vollständig erfüllt sind:

Es werden Instrumente und Maßnahmen für sämtliche Aufgabenschwerpunkte (d. h. für die Ablauforganisation, für die Qualitätssicherung, für die Kostensicherung und -optimierung, Terminsicherung, Fortentwicklung der Projektskizzen und Bewältigung von Schnittstellen) vorgestellt. Angaben weisen erhebliche Lücken und/oder Ungereimtheiten auf bzw. lassen erhebliche Schwächen bei der Leistung erwarten oder sind erheblich schlechter als in üblichen Angeboten.

Die noch hinnehmbare Verfügbarkeit im Bedarfsfall mindestens eines Projektverantwortlichen vor Ort (max. 10 Stunden ab Anforderung) wird aussagekräftig und plausibel dargestellt. Es wird auf die Verfügbarkeit in der Planungsphase in verbindlicher Weise eingegangen. Die geplante Vor-Ort- Präsenz in den einzelnen Leistungsphasen wird konkret benannt. Die kurzfristige Verfügbarkeit vor Ort für das zu vergebende Projekt wird in ausreichender Weise plausibilisiert und zugesichert.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

9.2.3 Erläuterung der Bewertung Ziffer 3 Honorarparameter

5 Punkte Angebot mit der niedrigsten geprüften Honorarsumme

... ..

0 Punkte fiktives Angebot mit dem 2,0-fachen der niedrigsten geprüften Honorarsumme

Alle Angebote, die über dem fiktiven Angebot liegen, erhalten ebenfalls 0 Punkte.

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

Die Honorartafeln der HOAI 2021 stellen lediglich Orientierungswerte für eine angemessene Honorarhöhe dar. Die Auftraggeberin wird sich bei der Honorierung an den entsprechenden Honorartafeln, die an Art und Umfang der Aufgabe und an der Leistung ausgerichtet sind, sowie am Leistungsbild der HOAI orientieren.

Für den Auftraggeber ist die Angemessenheit des Honorars entscheidend.

9.3 Grundlage Honorarberechnung

Durch die Teilnehmer ist eine Honorarberechnung vorzulegen (s. Formblätter). Für die Honorarberechnung werden folgende anrechenbare Kosten bzw. Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

9.3.1 Objektplanungsleistungen Gebäude und Innenräume gemäß §§ 33 ff HOAI

Gesamtkosten netto KG 300 und 400	6.493.000 EUR
Hiervon anrechenbare Kosten netto KG 300 (gemäß § 33 Abs. 1 HOAI)	4.848.000 EUR
Hiervon anrechenbare Kosten netto KG 400 (gemäß § 33 Abs. 2 HOAI)	1.428.500 EUR
<u>Anrechenbare Kosten gesamt (gemäß § 33 HOAI)</u>	<u>6.276.500 EUR</u>

9.3.2 Bestandsaufnahme „Alter Jakob“

Für die Bestandsaufnahme ist von folgender Kalkulationsgrundlage auszugehen:

Geschäftsführer / Inhaber	10 h
Projektleitende Architekten / Dipl.-Ing.	10 h
Sachbearbeitende Architekten / Dipl.-Ing.	30 h
Techniker, Zeichner, Schreibkräfte	20 h

9.4 Vorlage Haftpflichtversicherungsnachweis

Der Nachweis der im Rahmen der Auswahlphase geforderte Eigenerklärung zur Haftpflichtversicherung für Personenschäden und Sachschäden bei einem in der EU zugelassenen Versicherungsunternehmen ist spätestens bei Abgabe des Honorarangebots vorzulegen.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

Die Betragshöhe ist im Auftragsfalle durch schriftliche Zusage des Versicherers über die Bereitschaft zur erforderlichen Höhe der Deckungssumme oder durch den Abschluss einer objektbezogenen Versicherung zu bestätigen. Bei einer Bewerbungsgemeinschaft ist die Deckungszusage eines Mitglieds der Bewerbungsgemeinschaft ausreichend.

Die Deckungssummen müssen mindestens betragen:

für Personenschäden: 2.000.000,- Euro

für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden): 2.000.000,- Euro

9.5 Ablauf Verhandlungsgespräch

Zur Führung der Verhandlungsgespräche erfolgt eine Einladung des vorgesehenen Projektteams nach Schutterwald. Die Verhandlungsgespräche finden voraussichtlich in der Kalenderwoche 39-2026, statt, der genaue Termin mit Veranstaltungsort wird rechtzeitig bekanntgegeben.

Das Bewertungsgremium besteht aus stimmberechtigten Vertretern der Gemeinde Schutterwald.

In diesem Gespräch werden alle wesentlichen Projektbeteiligten gebeten, sich persönlich vorzustellen und die Projektabwicklung für die gestellte Aufgabe möglichst anhand der vorliegenden Machbarkeitsstudie darzustellen. Für die Präsentation durch den Bewerber ist ein Zeitrahmen von max. 30 Minuten vorgesehen, für Rückfragen eine Dauer von max. 10 Minuten. Insgesamt ist eine Gesprächsdauer von nicht mehr als 40 Minuten vorgesehen.

Die Präsentation für das Verhandlungsgespräch ist gemeinsam mit dem Erstangebot einzureichen.

9.6 Wertung der Zuschlagskriterien

Der Auftraggeber bewertet die Bieter anhand der Vergabekriterien mit bis zu 5 Punkten. Die Punkte werden entsprechend Tabelle 9.2 Vergabekriterien, gewichtet. Insgesamt kann eine (gewichtete) Punktzahl von max. 500 Punkten erreicht werden.

Jedes Mitglied des Vergabegremiums wird alle Angebote hinsichtlich des jeweiligen Qualitätskriteriums mit einer Note bewerten, wobei die möglichen Noten 5,4,3,2,1 sind und 5 die Bestnote darstellt. Die Bepunktung kann in 0,5 Punkte-Schritten erfolgen. Die Gesamtnote des Angebots in jedem Kriterium wird dann durch Bildung des arithmetischen Mittels aller vergebenen Noten der Mitglieder des Vergabegremiums gebildet.

Der nach der Auswertung der Zuschlagskriterien bestplatzierte Bewerber erhält den Auftrag. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

9.7 Zuschlag

Der Zuschlag kann in Anlehnung an § 17 Abs. 11 VgV auf das Erstangebot erfolgen.

BESCHREIBUNG DER VERGABE

9.8 Information nach § 134 GWB und Wartefrist

Der Auftraggeber wird den im Vergabeverfahren verbliebenen Bietern mitteilen, mit welchem Bieter der Auftrag abgeschlossen werden soll. In der Mitteilung selbst werden den verbliebenen Bietern das jeweilige Ende der Wartefrist bekannt gegeben, der Namen des Unternehmens, dessen Angebot angenommen werden solle, die Gründe der vorgesehenen Nichtberücksichtigung des jeweils unterliegenden Angebots und den frühesten Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

10 Honorierung / Kostenerstattung

Für die Ausarbeitung der Bewerbungsunterlagen sowie für die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Auftragsgespräch werden keine Kosten erstattet.

11 Datenaustausch

Der Datenaustausch und die Kommunikation der Projektbeteiligten erfolgt ausschließlich über die Vergabepattform.

12 Termine

Auswahlphase

Absendung der Auftragsbekanntmachung	10.07.2026
Rückfragenzeitraum bis zum	06.08.2026
Rückfragenbeantwortung bis zum	07.08.2026
Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge	10.08.2026
Unterrichtung der Bewerber über die Entscheidung der Zulassung zur Teilnahme und Aufforderung Abgabe Erstangebot	17.08.2026

Vergabephase

Ortsbegehung	KW 34/35-2026
Rückfragenzeitraum bis zum	09.09.2026
Rückfragenbeantwortung bis zum	10.09.2026
Abgabe Erstangebot und Präsentation	11.09.2026
Verhandlungsgespräche, voraussichtlich	KW 39-2026

BESCHREIBUNG DER VERGABE

13 Übersicht der Unterlagen zum Verfahren

Unterlagen Auswahlphase

- **Aufforderung zur Abgabe eines Teilnahmeantrags**
- **Beschreibung der Vergabe** vom 10.07.2026 mit Anlagen:
Anlage BV.1: Machbarkeitsstudie kopf architekten GmbH, Stand Juli 2025
Anlage BV.2: Umbau „Alter Jakob“ zu einem Altenpflegeheim, Stand Oktober 1998
- **Teilnahmeantrag** mit
Anlage T.1: Formblatt „Bewerbergemeinschaft“
Anlage T.2: Formblatt „Unterauftrag und Eignungsleihe“
Anlage T.3: Formblatt „Rechtslage“
Anlage T.4: Formblatt „Referenzen“
Anlage T.5: Formblatt „Tariftreue“
Anlage T.6: Formblatt „ILO-Kernarbeitsnormen“
Anlage T.7: Formblatt „Verordnung (EU) 2022/576“

Unterlagen Vergabephase

- Anlage VP.1: Mustervertrag Architektenvertrag Gebäude
- Anlage VP.2: Formblatt Honorarangebot

Die vollständigen Unterlagen werden im PDF-Format zur Verfügung gestellt, zusätzlich dazu der Teilnahmeantrag mit den Anlagen T.1 bis T.7 und das Formblatt Honorarangebot als Word-Dokument (.docx).