Bewerbungsbedingungen

Bedarfsplanung (Phase Null) und Beratung zur Standort- und Grundstücksfrage für den Neubau der GS Sandkrug

Auftraggeber:

Gemeinde Hatten

Vertreten durch den Bürgermeister

Hauptstraße 21

26209 Hatten

Hinweis: Der besseren Lesbarkeit wegen und zur Sicherstellung eines eindeutigen Verständnisses wird in diesem Dokument das generische Maskulinum als allgemeiner Oberbegriff verwendet. Die Verwendung erfolgt diskriminierungsfrei und bezieht alle Personen unabhängig von ihrer Geschlechtszugehörigkeit mit ein.

Inhaltsverzeichnis

1. **Allgemeine Hinweise** 3
2. Auftragsgegenstand 3
2.1 Projekt 3
2.2 Zu vergebende Leistungen 3
3. Verfahrensablauf 4
4. Termine 4
5. Vergabeunterlagen 5
6. Angebot 5
6.1 Formale Anforderungen Angebote 5
6.2 Eignung der Bieter 6
6.3 Inhalte des Angebotes 7
6.4 Wertung der Angebote 8
6.4.1 Gesamtangebotssumme 8
6.4.2 Bewertung Qualifikation und Erfahrung des vorgesehenen Projektteams 8
6.4.3 Bewertung des Konzepts 10
6.5 Einreichung Angebot 11
7. Beantwortung von Bieterfragen 11
8. Vertragsgrundlagen 11
9. Nachprüfungsstelle 12

1. Allgemeine Hinweise

Diese Bewerbungsbedingungen dienen der Beschreibung der rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen an das Vergabeverfahren für die Bedarfsplanung („Phase Null“) und die Beratung zur Standort- und Grundstücksfrage für den Neubau der Grundschule (GS) Sandkrug in Hatten.

2. Auftragsgegenstand

2.1 Projekt

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die Realisierung der Grundschule (GS) Sandkrug als Neubau an einem Einzelstandort beschlossen. Vorangegangen war eine Machbarkeitsstudie, die im Jahr 2019 erstellt und 2025 aktualisiert wurde, die alle drei Grundschulstandorte im Bestand betrachtet hat. Untersucht wurden je Standort verschiedene Realisierungsvarianten; der Rat der Gemeinde Hatten hat sich für den Neubau der GS Sandkrug an einem Standort entschieden, d.h. dass die bisherigen Grundschulstandorte Sandkrug und Streekermoor zusammengeführt und in dem zu realisierenden Neubau gemeinsam untergebracht werden. So soll eine vierzügige Grundschule entstehen, mit einem derzeit geschätzten Investitionsvolumen von ca. 20 Mio. € (brutto).

Die Gemeinde Hatten beabsichtigt daher in diesem Zusammenhang, die Bedarfsplanung („Phase Null“) und die daran anschließende Beratung zur Standort- und Grundstücksfrage für den Neubau der GS Sandkrug an einen Auftragnehmer zu vergeben.

2.2 Zu vergebende Leistungen

Auftragsgegenstand dieses Vergabeverfahrens ist eine Bedarfsplanung in Anlehnung an die DIN 18205 (Bedarfsplanung im Bauwesen), einschl. des dafür erforderlichen Beteiligungsverfahrens sowie eine daran anschließende Untersuchung möglicher Standorte.

Die Beauftragung der vorgenannten Leistungen erfolgt stufenweise. Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Abrufung der 2. Stufe besteht nicht. Die Entscheidung über den Abruf der 2. Stufe trifft der Auftraggeber nach Vorlage und Beratung der Ergebnisse der Stufe 1 in den politischen Gremien.

Folgende Leistungen soll der Auftragnehmer in 2 Stufen erbringen:

- **Stufe 1:** Bedarfsplanung („Phase Null“) – Entwicklung eines tragfähigen inhaltlichen und räumlichen Konzepts für den Neubau unter Einbeziehung der Schulgemeinschaft; Ergebnis ist ein abgestimmter Bedarfsplan mit Raum- und Funktionsprogramm.
- **Stufe 2:** Ermittlung des Grundflächenbedarfs und Beratung bei der Standort- und Grundstücksfrage; Ergebnis ist eine bewertete Standortuntersuchung mit Rangfolge.

Zur Klarstellung des Leistungsumfangs folgende Hinweise:

- In diesem Vergabeverfahren werden **keine** Bauleistungen, **keine** Projektsteuerungsleistungen und **keine** Leistungen nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vergeben.
- Der Auftragnehmer erarbeitet den Bedarf des Auftraggebers und dokumentiert ihn. Ein Entwurf, eine Vorplanung oder eine zeichnerische Lösung des Bauvorhabens ist ausdrücklich **nicht** geschuldet.

Die zu erbringenden Leistungen beider Leistungsstufen sind in dem den Vergabeunterlagen beiliegenden Leistungsverzeichnis (VU A.4) detaillierter beschrieben.

3. Verfahrensablauf

Der Auftraggeber führt ein Offenes Verfahren gemäß § 15 VgV durch.

Mit der europaweiten Bekanntmachung des Auftrags fordert der Auftraggeber eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe eines Angebotes auf. Jedes interessierte Unternehmen kann ein Angebot abgeben. Die entsprechenden Informationen zum Verfahrensablauf, den geforderten Leistungsinhalten sowie den Eignungs- und Zuschlagskriterien finden sich in diesen Bewerbungsbedingungen (Nr. 6) und in der EU-Bekanntmachung.

4. Termine

Für das Vergabeverfahren ist folgender (vorläufiger) Terminablauf vorgesehen:

Verfahrensschritt	Termin
EU-Bekanntmachung	05.11.2026
Eingang Angebote	16.12.2026, 12:00 Uhr
Voraussichtliche Zuschlagserteilung	03.02.2027
Bindefrist Angebote	26.02.2027

Hinweis: Mit Einreichung des Angebots erklärt der Bieter, dass er sich bis zum Ablauf der vorgenannten Bindefrist an sein Angebot bindet.

5. Vergabeunterlagen

Die vollständigen Vergabeunterlagen werden den Bietern ausschließlich elektronisch über den Projektraum des Vergabeportals DTVP direkt, gebührenfrei, uneingeschränkt und vollständig zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich um die in VU A.1 (Übersicht der Vergabeunterlagen) dargestellten Vergabeunterlagen.

Die Bieter haben den Inhalt und die Vollständigkeit der in VU A.1 genannten Vergabeunterlagen zu prüfen und das Fehlen von Unterlagen dem Auftraggeber über den Kommunikationsbereich des Vergabeportals DTVP unverzüglich mitzuteilen.

Die gesamte Verfahrenskommunikation erfolgt über den Projektraum des Vergabeportals DTVP. Die Bieter haben somit alle Fragen zum Vergabeverfahren, die Einreichung der Angebote über den Projektraum des Vergabeportals durchzuführen.

6. Angebot

6.1 Formale Anforderungen Angebote

Für das Angebot gelten folgende Anforderungen:

- Das Angebot muss form- und fristgerecht elektronisch eingehen.
- Das Angebot ist in deutscher Sprache abzufassen.

- Alle Preise sind in Euro anzugeben; das Preisblatt ist **vollständig** auszufüllen.
- Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Formblätter/Erklärungen sind (sofern einschlägig) vom Bieter vollständig auszufüllen.
- Änderungen des Bieters an seinen Eintragungen müssen zweifelsfrei sein; die Eintragungen müssen dokumentenecht sein. Änderungen in den Vergabeunterlagen sind unzulässig.
- Der Bieter wird aufgefordert, Teile seines Angebotes, die ein Fabrikations-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis beinhalten, auf jeder betreffenden Seite deutlich zu kennzeichnen. Geschieht dies nicht, kann die Vergabekammer im Fall eines Nachprüfungsverfahrens von einer Zustimmung auf Einsicht durch andere Verfahrensbeteiligte ausgehen.
- Sämtliche Angaben sind vollständig, wahrheitsgemäß und widerspruchsfrei zu machen.
- Der Auftraggeber ist berechtigt, die eingereichten Unterlagen auch nach Abschluss des Vergabeverfahrens unter Wahrung der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse des Bieters zu behalten.
- Für die Angebotserstellung wird der Auftraggeber keine Entschädigung zur Abgeltung der dem Bieter entstandenen Kosten zahlen.
- Nebenangebote sind nicht zugelassen. Es ist nur ein Hauptangebot einzureichen.

6.2 Eignung der Bieter

Die Eignung der Bieter wird anhand der folgenden Eignungskriterien überprüft:

- Vorlage der Eigenerklärung Ausschlussgründe (Formblatt 3)
- Vorlage der Eigenerklärung Berufshaftpflichtversicherung (Formblatt 4)
  Hinweis: Es sind Deckungssummen in Höhe von 2 Mio. € für Personen-, Sach- und Vermögensschäden vorzuhalten.
- Vorlage der Eigenerklärung EU-Sanktionen gegen Russland (Formblatt 5)
- Vorlage der Eigenerklärung Umsatz (Formblatt 6)
- Vorlage von **mind. 2 geeigneten Referenzprojekten über vergleichbare Leistungen** (Formblatt 7), die einschlägige Erfahrungen bei Bedarfsplanungen bzw. der Durchführung von Phase-Null-Verfahren für öffentliche Auftraggeber im Schul-/Bildungsbereich nachweisen, und zwar mit folgenden Anforderungen:
  - Abschluss der Leistungserbringung im Zeitraum 01.01.21 – 31.10.2026;
  - Investitionskosten (KG 200 -600, DIN 276) von **mind. 5 Mio. € (netto)**;
  - **Mind. eine** der beiden vorzulegenden Referenzen muss eine **mind. vierzügige** Grundschule oder eine Bildungseinrichtung vergleichbarer Größenordnung mit **mind. 350 Schülern** betreffen.

Hinweis: Werden nicht mind. 2 geeignete Referenzen über vergleichbare Leistungen gemäß der vorgenannten Anforderungen mit dem Angebot vorgelegt, wird das Angebot vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Hinweis: Es ist ein Mindestumsatz in Höhe von 140.000 € (netto) im Durchschnitt in den Jahren 2023, 2024, 2025 für vergleichbare Leistungen nachzuweisen. Kann nicht mind. ein Umsatz von 140.000 € (netto) im Durchschnitt in den Jahren 2023,2024, 2025 nachgewiesen werden, wird das Angebot vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Hinweis: Der Referenzzeitraum wurde auf mehr als 3 Jahre verlängert, um einen größtmöglichen Wettbewerb sicherzustellen.

Hinweis: Der Auftraggeber wird unter Einhaltung der Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung fehlende, und vollständige oder fehlerhafte unternehmensbezogene Unterlagen (insbesondere Eigenerklärung, Angaben, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise) **im Rahmen des rechtlich Zulässigen** nachfordern bzw. die Bieter auffordern, diese zu vervollständigen oder zu korrigieren.

Hinweis: Die Angabe von personenbezogenen Daten nach Art. 13 und 14 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist zur Durchführung eines Vergabeverfahrens gerechtfertigt. Dies ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1c i.V.m. Art. 6 Abs. 3 DSGVO i.V.m. §§ 99ff. GWB. Alle Bieter sind verpflichtet, die geforderten Angaben zu machen. Falls diese Angaben nicht gemacht werden, kann das Angebot nach den vergaberechtlichen Vorschriften vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

6.3 Inhalte des Angebotes

Der Bieter hat folgende Angebotsunterlagen einzureichen:

- Angebotsanschreiben (formlos)
- Zwecks Nachweis der Eignung: Eignungsformulare 1-7 (VU A.3)
- Vollständig ausgefülltes Preisblatt (VU A.5)
- Erklärung Erfahrung/Qualifikation Projektteam (A.6)

- Angebotskonzept Bedarfsplanung/Phase Null mit den unter Nr. 6.4.3 aufgeführten Konzeptinhalten

6.4 Wertung der Angebote

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Insgesamt kann ein Angebot 100 Punkte (100 %) erreichen. Hierbei wird der Angebotspreis mit 40 % (max. 40 Punkte) und die Qualität des Angebots mit 60 % (max. 60 Punkte) bewertet.

Die Entscheidung über die Auftragsvergabe richtet sich nach folgender Gewichtung; 100 % entsprechen 100 Punkten:

Kriterium	**Gewichtung**
a) Gesamtangebotssumme gemäß Preisblatt (VU A.5), für beide Stufen insgesamt	40 % (max. 40 Punkte)
b) Erfahrung/Qualifikation Projektteam	10 % (max. 10 Punkte)
c) Angebotskonzept Bedarfsplanung (Phase Null) und Standortanalyse	50 % (max. 50 Punkte)

6.4.1 Gesamtangebotssumme

Für die Angebotswertung wird eine Punkteskala von 0 bis 40 Punkten festgelegt. 40 Punkte erhält das Angebot mit der niedrigsten Wertungssumme. 0 Punkte erhält ein Angebot in Höhe des Zweifachen der niedrigsten Wertungssumme; alle Angebote darüber erhalten ebenfalls 0 Punkte. Die Bewertung der dazwischen liegenden Preise erfolgt über eine **lineare Interpolation mit drei Nachkommastellen**.

6.4.2 Bewertung Qualifikation und Erfahrung des vorgesehenen Projektteams

Bewertet wird die Qualifikation und Erfahrung der konkret für dieses Vorhaben vorgesehenen Personen (Projektteam), und zwar wie folgt:

Qualifikation Projektleiter (max. 3 Punkte):

Beschreibung	Punkte
Sehr gute Qualifikation (Professor, Dr.-Ing., (FH, Uni) in den Studiengängen Ingenieurwesen, Architektur, Immobilienwirtschaft oder vergleichbar)	3
Gute Qualifikation (Dipl.-Ing., Master-Abschluss in den Studiengängen Ingenieurwesen, Architektur, Immobilienwirtschaft, Master of Science, Master of Arts oder Master of Engineering oder vergleichbar)	2
Durchschnittliche Qualifikation (Bachelor-Abschluss oder vergleichbar)	1

Qualifikation stellv. Projektleiter (max. 2 Punkte):

Beschreibung	Punkte
Sehr gute Qualifikation (Professor, Dr.-Ing., (FH, Uni) in den Studiengängen Ingenieurwesen, Architektur, Immobilienwirtschaft oder vergleichbar)	2
Gute Qualifikation (Dipl.-Ing., Master-Abschluss in den Studiengängen Ingenieurwesen, Architektur, Immobilienwirtschaft, Master of Science, Master of Arts oder Master of Engineering oder vergleichbar)	1
Durchschnittliche Qualifikation (Bachelor-Abschluss oder vergleichbar)	0,5

Berufserfahrung Projektleiter (max. 5 Punkte):

Beschreibung	Punkte
10 Jahre oder mehr Berufserfahrung	5
5 Jahre oder mehr Berufserfahrung	3
Weniger als 5 Jahre Berufserfahrung	1

6.4.3 Bewertung des Konzepts

Die Wertung erfolgt ausschließlich anhand der schriftlichen Unterlagen, die mit dem Angebot eingereicht wurden. **Der Umfang der Darstellung ist auf zwölf Seiten begrenzt (Stufe 1: acht Seiten, Stufe 2: vier Seiten); darüber hinausgehende Seiten bleiben unberücksichtigt. Die Darstellung muss mindestens enthalten:**

- einen konkreten Ablaufplan je Stufe mit Arbeitsschritten, Beteiligtenkreisen, Zeitbedarf und dem vorgesehenen Personaleinsatz in Personentagen
- die Darstellung, wie die Zusammenführung zweier bestehender Standorte mit unterschiedlichen Kollegien und Elternschaften im Verfahren aufgegriffen wird
- die Darstellung, wie Schülerinnen und Schüler im Grundschulalter altersgerecht beteiligt werden
- die Darstellung, wie mit dem bereits vom Rat beschlossenen Raumprogramm umgegangen wird, falls das Beteiligungsergebnis davon abweicht
- die Darstellung, wie in Stufe 2 mit noch nicht feststehenden Grundstücken umgegangen wird und wie der Kriterienkatalog der Nutzwertanalyse hergeleitet und mit dem Auftraggeber abgestimmt wird
- die Benennung der Person, die die Workshops moderiert, sowie deren Rolle im weiteren Verfahren

Das Konzept wird wie folgt bewertet:

Kriterium	Konzept max. Punkte
Herangehensweise und Methodik	20
Nachvollziehbarkeit und Vollständigkeit der Beschreibung	15
beschriebene Einbindung der Schulgemeinschaft	15
Summe	Max. 50

Je Kriterium sind die folgenden Bewertungsstufen anzuwenden, bezogen auf die jeweilige Höchstpunktzahl:

- gut, vollständig überzeugend (100 % der maximalen Punktzahl)
- befriedigend, überwiegend überzeugend (70 % der maximalen Punktzahl)
- ausreichend, in Teilen überzeugend (40 % der maximalen Punktzahl)
- mangelhaft, nicht überzeugend (0 % der maximalen Punktzahl).

Erreichen zwei oder mehr Angebote die gleiche Gesamtpunktzahl, entscheidet zunächst die höhere Punktzahl beim Kriterium „Konzept“; besteht auch dann Gleichstand, wird der Auftraggeber ein rechtssicheres Losverfahren durchführen, um das wirtschaftlichste Angebot zu ermitteln.

6.5 Einreichung Angebot

Das Angebot ist bis zum Ablauf der Angebotsfrist am

16. Dezember 2026, 12:00 Uhr

ausschließlich elektronisch in Textform über den Projektraum des Vergabeportals DTVP einzureichen.

Verspätet oder auf anderen Wegen (z.B. per Post, Telefax, E-Mail o.Ä.) eingegangene Angebote werden nicht berücksichtigt und vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen. Auf die Bindefrist bis 26.02.2027 wird ausdrücklich hingewiesen (siehe Nr. 4).

7. Beantwortung von Bieterfragen

Bieterfragen sind ausschließlich über den Kommunikationsbereich des Vergabeportals DTVP einzureichen. Die eingegangenen Fragen werden vom Auftraggeber allen Bietern gegenüber beantwortet, sofern sie keine Fabrikations-/Betriebsgeheimnisse enthalten. Die Veröffentlichung der Beantwortung erfolgt anonym über das Vergabeportal DTVP.

8. Vertragsgrundlagen

Der Vertrag für die zu erbringenden Leistungen der Bedarfsplanung und der Beratung zu Standort- und Grundstücksfragen für den Neubau der Grundschule Sandkrug kommt mit Zuschlagserteilung durch den Auftraggeber zustande. Für den Vertrag gelten die Regelungen des BGB i.V.m. der VOL/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – Teil B).

Darüber hinaus erklärt sich der Bieter mit Einreichung seines Angebots einverstanden, dass der Auftraggeber das Recht hat, alle vom Auftragnehmer erstellten Unterlagen für die weitere Projektrealisierung zu nutzen. Der Auftragnehmer stellt insoweit sicher, dass seine Unterlagen frei von Rechten Dritter sind. Soweit an den Unterlagen Urheberrechte bestehen, räumt der Auftragnehmer dem Auftraggeber hiermit das Nutzungsrecht – unter Berücksichtigung des Urheberpersönlichkeitsrechts – ein, dieses projektbezogen, uneingeschränkt räumlich, zeitlich und inhaltlich.

9. Nachprüfungsstelle

Nachprüfungsstelle bei behaupteten vergaberechtlichen Verstößen des Auftraggebers/der Vergabestelle ist:

Vergabekammer Niedersachsen beim Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Auf der Hude 2
21339 Lüneburg