

Neubau eines Betriebs- und Sozialgebäudes auf der Kläranlage Königsutter am Elm – OT Schoderstedt im nationalen Verfahren als öffentliche Ausschreibung (Planen und Bauen LPh 1-9)

Auftraggeber:

Wolfsburger Entwässerungsbetriebe AöR
Der Vorstand
Goethestr. 53
38440 Wolfsburg

Art des Auftrags: Planungs- und Bauleistung

Verfahrensart: öffentliche Ausschreibung

Leistungsbeschreibung (Kurzfassung):

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Vergabe der Gesamtleistung "Planen und Bauen" für den schlüsselfertigen Neubau eines Betriebs- und Sozialgebäudes auf der Kläranlage Königsutter am Elm – OT Schoderstedt. Der Auftrag umfasst sämtliche Leistungsphasen der HOAI 2013, von der Grundlagenermittlung (LPh 1) bis zur Objektbetreuung (LPh 9). Der Auftragnehmer hat auf Grundlage des vom Auftraggeber vorgegebenen Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen ein umfassendes Gesamtkonzept für Entwurf, Planung, Ausführung und Inbetriebnahme zu erstellen und zu realisieren. Das Gebäude soll unter Aspekten der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz (mind. KfW 40 Standard, die Heizung soll über eine Wärmepumpe erfolgen) errichtet werden und folgende Hauptnutzungen beherbergen: Schwarz-Weiß Bereich für 12 MA incl. Sanitäranlagen, Spindentlüftung und separatem Schwarz-Zugang mit Stiefelwäsche, Sozialraum mit Küchenzeile für 20 MA, Bürobereich mit vier Bildschirmarbeitsplätzen und bedarfsweise abtrennbarem Leitungsbüro.

Über den Haupteingang mit Windfang sollen auf kurzem Wege alle drei Funktionsbereiche (SW-Bereich, Sozialraum, Büro) erreicht werden können. Nebenräume für Lüftung, Heizungsinstallation und Putzmittel/Lager sind vorzusehen.

Die Ausstattung soll sowohl zweckmäßig und funktional sein und den Ansprüchen an eine moderne Arbeitsatmosphäre gerecht werden (Bsp.: bodentiefe Fenster in Sozialraum und Büro in der Ostfassade, Umkleiden und Sozialraum, Fliesen in Sanitärräumen, Holzimitatböden im Bürobereich).

Der Bau des Gebäudes kann auf dem Gelände der Kläranlage als privilegiertes Bauvorhaben der Abwasserbeseitigung durchgeführt werden.

Der landschaftspflegerische/naturschutzfachliche Begleitplan ist fertiggestellt, eine Bauvoranfrage bei der Bauordnungsbehörde ist gestellt.

Ein Baugrundgutachten wurde erstellt (s.Anlage).



Die elektrische Versorgung und die Frischwasserversorgung erfolgen durch einen Hausanschluss der ehemaligen Bebauung (s. Lageskizze). Der Abwasseranschluss wird bauseits gestellt.

Die Bestimmungen der VOB/B, VOB/C und der ArbStättV, der Landesbauordnung Niedersachsen, insbesondere der Regelungen zum Brandschutz, und die Inhalte der einschlägigen technischen Regelwerke sind anzuwenden.

Das Gebäude soll Ende 2027 bezugsfertig sein.

Anlagen:

1. Raumprogramm
2. Lageskizze und Foto des Baufelds
3. Baugrundbeurteilung
4. Materialfestlegungen für Fliesen, Bodenbelege und Fenster
5. Bsp. Ausführungsskizze. Die Skizze soll den Bieter ausdrücklich nicht binden und zeigt nur eine mögliche Ausführungsvariante.



Leistungsumfang im Detail:

1. Planungsleistungen (HOAI LPh 1-4):

- Umfassende Grundlagenermittlung.
- Entwicklung von Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung (inklusive aller erforderlichen Fachplanungen wie Tragwerk, TGA, Brandschutz, Bauphysik, Bodengutachten etc.).
- Erstellung aller erforderlichen Antragsunterlagen und Genehmigungsplanung bis zur Baugenehmigung.
- Erarbeitung eines detaillierten Energiekonzepts.

2. Ausführungsplanung und Vergabe (HOAI LPh 5-7):

- Detaillierte Ausführungs- und Werkstattplanung.
- Vergabe von Nachunternehmerleistungen.
- Vergabe von Bauleistungen und Lieferungen.

3. Bauausführung und Objektbetreuung (HOAI LPh 8-9):

- Komplette schlüsselfertige Errichtung des Sozialgebäudes inkl. aller notwendigen Erd-, Rohbau-, Ausbau-, Fassaden-, Dach- und Ingenieurleistungen.
- Installation und Inbetriebnahme der gesamten Technischen Gebäudeausrüstung.
- Innenausbau gemäß Raumprogramm.
- Bauleitung, Kostenkontrolle, Terminüberwachung, Qualitätssicherung.
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo).
- Umfassende Objektdokumentation, Mängelmanagement und Objektbetreuung bis zur vollständigen Abnahme.

Ort der Leistung: Stadt Königslutter am Elm OT Schoderstedt, Schoderstedter Str.3

Geschätzter Auftragswert: ca. 1.000.000 EUR



Eignungskriterien

- Nachweis der fachlichen Leistungsfähigkeit
Die Fachkunde des Bieters ist durch die Vorlage von Referenzen nachzuweisen. Dabei sind mindestens drei Referenzen vorzulegen, die abgeschlossene vergleichbare Projekte im Bereich „Planen und Bauen“ (LPh. 1 bis 9) innerhalb der letzten 5 Jahre beinhalten.
- Nachweis einer ausreichenden technischen Ausstattung und Personalkapazität
Die technische Leistungsfähigkeit ist durch Vorlage geeigneter Unterlagen (z.B. technische Ausstattung, Maßnahmen zur Qualitätssicherung) nachzuweisen. Weiterhin sind die technischen Fachkräfte, die im Zusammenhang mit der Erbringung der Leistung eingesetzt werden sollen, anzugeben. Sofern die Leistungen an Nachunternehmer vergeben werden, sind diese zu benennen. Im Tätigkeitsbereich des Auftrags sind in den letzten drei Geschäftsjahren mindestens 5 Mitarbeitende nachzuweisen.
- Nachweis einer ausreichenden wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit
Der Jahresumsatz des Unternehmens in den letzten 5 Geschäftsjahren muss mindestens 3 Millionen Euro (netto) pro Jahr betragen haben. Eine Betriebshaftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssummen ist nachzuweisen:
 - Personenschäden: 1,5 Millionen Euro
 - Sach- und Vermögensschäden: 1 Million Euro

Zuschlagskriterien

Der wirtschaftlichste Bieter wird auf Grundlage eines Verhältnisses von Preis zu Qualität ermittelt:

- angebotener Preis: 60 %
- Qualität des Planungs- und Realisierungskonzepts: 40 %
unter Berücksichtigung von:
 1. gestalterische Qualität und Funktionalität des Entwurfs
 2. Angemessenheit der vorgeschlagenen Konstruktion und Materialien
 3. Termin- und Logistikkonzept für die Bauausführung

Für das Zuschlagskriterium „Preis“ erhält das Angebot mit dem niedrigsten Preis 5 Punkte, Angebote mit dem zweifachen des niedrigsten Preises oder höher erhalten 0 Punkte. Die Punktwertung dazwischen erfolgt über eine lineare Interpolation mit zwei Nachkommastellen nach folgender Formel:

$$5 - (5 / (2nP - nP)) * \Delta$$

wobei nP der niedrigste Preis ist und
 Δ die Differenz des Angebotspreises zum niedrigsten Preis ist.



Die drei Unterkriterien zur für das Zuschlagskriterium „Qualität des Planungs- und Realisierungskonzepts“ werden jeweils mit Punkten von 0 bis 5 bewertet und daraufhin, wie folgt dargestellt, gewichtet und eine Punktzahl für das Umsetzungskonzept berechnet.

1. gestalterische Qualität und Funktionalität des Entwurfs

Punkte	Bewertung gestalterische Qualität und Funktionalität des Entwurfs
5	Erhält der Bieter, dessen Entwurf die gestalterische Qualität und Funktionalität in vollem Umfang erfüllt.
4	Erhält der Bieter, dessen Entwurf die gestalterische Qualität und Funktionalität in nahezu vollem Umfang erfüllt.
3	Erhält der Bieter, dessen Entwurf die gestalterische Qualität und Funktionalität in überwiegendem Umfang erfüllt.
2	Erhält der Bieter, dessen Entwurf die gestalterische Qualität und Funktionalität in geringem Umfang erfüllt.
1	Erhält der Bieter, dessen Entwurf die gestalterische Qualität und Funktionalität in einem sehr geringen Umfang erfüllt.
0	Erhält der Bieter, dessen Entwurf die gestalterische Qualität und Funktionalität nicht erfüllt.

Bei einer Bewertung 1 oder 0 Punkte bei diesem Kriterium wird das Angebot von der Wertung ausgeschlossen.

2. Angemessenheit der vorgeschlagenen Konstruktion und Materialien

Punkte	Bewertung Angemessenheit der vorgeschlagenen Konstruktion und Materialien
5	Erhält der Bieter, in dessen Entwurf die vorgeschlagene Konstruktion und die verwendeten Materialien in vollem Umfang angemessen erscheinen.
4	Erhält der Bieter, in dessen Entwurf die vorgeschlagene Konstruktion und die verwendeten Materialien in nahezu vollem Umfang angemessen erscheinen.
3	Erhält der Bieter, in dessen Entwurf die vorgeschlagene Konstruktion und die verwendeten Materialien in überwiegendem Umfang angemessen erscheinen.
2	Erhält der Bieter, in dessen Entwurf die vorgeschlagene Konstruktion und die verwendeten Materialien in geringem Umfang angemessen erscheinen.
1	Erhält der Bieter, in dessen Entwurf die vorgeschlagene Konstruktion und die verwendeten Materialien in sehr geringem Umfang angemessen erscheinen.
0	Erhält der Bieter, in dessen Entwurf die vorgeschlagene Konstruktion und die verwendeten Materialien nicht angemessen erscheinen.



Bei einer Bewertung 1 oder 0 Punkte bei diesem Kriterium wird das Angebot von der Wertung ausgeschlossen.

3. Termin- und Logistikkonzept für die Bauausführung

Bei diesem Unterkriterium werden sowohl das Konzept für die Bauausführung als auch der Fertigstellungstermin gesondert bewertet.

Punkte	Bewertung Termin- und Logistikkonzept für die Bauausführung
5	Erhält der Bieter, der aufgrund seiner Beschreibung der Leistungsphasen eine gute Abwicklung der Baumaßnahme in vollem Umfang erwarten lässt.
4	Erhält der Bieter, der aufgrund seiner Beschreibung der Leistungsphasen eine gute Abwicklung der Baumaßnahme in nahezu vollem Umfang erwarten lässt.
3	Erhält der Bieter, der aufgrund seiner Beschreibung der Leistungsphasen eine gute Abwicklung der Baumaßnahme in überwiegendem Umfang erwarten lässt.
2	Erhält der Bieter, der aufgrund seiner Beschreibung der Leistungsphasen eine gute Abwicklung der Baumaßnahme in geringem Umfang erwarten lässt.
1	Erhält der Bieter, der aufgrund seiner Beschreibung der Leistungsphasen eine gute Abwicklung der Baumaßnahme in nur sehr geringem Umfang erwarten lässt.
0	Erhält der Bieter, der aufgrund seiner Beschreibung der Leistungsphasen eine gute Abwicklung der Baumaßnahme nicht erwarten lässt.

Bei einer Bewertung 1 oder 0 Punkte bei diesem Kriterium wird das Angebot von der Wertung ausgeschlossen.

Punkte	Bewertung Fertigstellung zum 30.10.2027
5	Erhält der Bieter, der die Fertigstellung zum vorgesehenen Termin ermöglicht.
4	Die Fertigstellung ist einen Monat später als zum vorgesehenen Termin möglich.
3	Die Fertigstellung ist zwei Monate später als zum vorgesehenen Termin möglich.
2	Die Fertigstellung ist drei Monate später als zum vorgesehenen Termin möglich.
1	Die Fertigstellung ist vier Monats später als zum vorgesehenen Termin möglich.
0	Die Fertigstellung ist fünf Monate oder mehr später als zum vorgesehenen Termin möglich.

Ermittlung der Punktzahl für die Qualität des Planungs- und Realisierungskonzept:



Unterkriterium	Wichtung	Bewertung (0 bis 5 Punkte)	Erzielbare Punktzahl (Wichtung Bewertung) x
gestalterische Qualität und Funktionalität des Entwurfs	0,35	5,0	1,5
Angemessenheit der vorgeschlagenen Konstruktion und Materialien	0,35	5,0	1,0
Termin- und Logistikkonzept für die Bauausführung	0,15	5,0	1,0
Fertigstellungstermin	0,15	5,0	1,5
Summe	1		5,0

Ermittlung der Gesamtpunktzahl:

Kriterium	Wichtung	Bewertung (0 bis 5 Punkte)	Erzielbare Punktzahl (Wichtung Bewertung) x
Preis	0,6	5,00	3,00
Qualität des Planungs- und Realisierungskonzept	0,4	5,00	2,00
Summe	1		5,00