

AUFGABENBESCHREIBUNG	
Vergabe-Nummer:	108-1/26
Auftraggeber:	Antoniushaus gGmbH, Burgeffstraße 42, 65239 Hochheim am Main
Projekt:	Erweiterung Peter-Josef-Briefs Schule
Leistungen:	Objektplanung Gebäude und Innenräume (Lph. 6-9)

1. Gegenstand der Ausschreibung

Die Antoniushaus gGmbH befindet sich im Bau einer Schulerweiterung für die Peter-Josef-Briefs-Schule in Hochheim am Main. Es handelt sich um eine Förderschule mit zurzeit 166 Schülern mit Förderbedarfen in der körperlichen und motorischen Entwicklung. Der geplante Erweiterungsbau ist als Anbau an die Bestandsschule als 2-geschossiger Massivbau konzipiert. Neben ergänzenden Klassenräumen soll die Erweiterung den Schulbetrieb auch um Fachklassenräume ergänzen. Die Sanierung des Bestandsgebäudes wird parallel in einem Teilprojekt geplant und ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung. Die besonderen Anforderungen der Schülerinnen und Schüler sowie der betreuenden und unterrichtenden Personen sind bei der Fortführung der bestehenden Planung, der Koordination der Fachplanungen und der weiteren Bauausführung angemessen zu berücksichtigen. Maßgeblich sind hierbei insbesondere das bestehende Nutzungskonzept, die vorliegenden Genehmigungen sowie die Brandschutzplanung.

Die Umsetzung ist mit dem Auftraggeber und den zuständigen Fachplanern abzustimmen. Erkannte Abweichungen zwischen vorhandener Planung und den maßgeblichen Nutzeranforderungen sind frühzeitig aufzuzeigen und hinsichtlich Ausführung, Kosten und Terminen zu bewerten; Änderungen bedürfen der Freigabe des Auftraggebers.

Das Bauvorhaben befindet sich nach einer Unterbrechung der Bautätigkeit von etwa einem Jahr in der Fortsetzungsphase. Gesucht wird ein leistungsfähiges Architekturbüro mit ausgeprägter Erfahrung in der Objektüberwachung und praktischen Bauabwicklung, das die vorhandene Planung und den erreichten Projektstand übernimmt, sich in die bestehenden Projektstrukturen einarbeitet und die Baumaßnahme gemeinsam mit den bereits beauftragten Fachplanern bis zur Fertigstellung begleitet.

Der Rohbau ist weitestgehend fertiggestellt. Das Bauvorhaben befindet sich derzeit in der Ausbauphase. Aktuell werden insbesondere Arbeiten an der Technischen Gebäudeausrüstung sowie Leistungen verschiedener Ausbaugewerke ausgeführt. Die Übernahme erfolgt daher während laufender Bauarbeiten und erfordert eine kurzfristig wirksame Koordination der bestehenden Unternehmen, der Fachplaner und der Schnittstellen zwischen Technischer Gebäudeausrüstung und Ausbau.

Der in den Vergabeunterlagen dokumentierte Bau-, Vergabe-, Kosten- und Terminstand bezieht sich auf den Stichtag 21.10.2026. Vergaberelevante Änderungen bis zum Ablauf der Angebotsfrist werden allen Bietern über die Vergabeplattform einheitlich mitgeteilt.

Schwerpunkt der Beauftragung ist die Objektüberwachung/Bauleitung sowie die Koordination der weiteren Projektbeteiligten während der Bauausführung.

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist bis Ende 2027 vorgesehen.

2. Ausgangssituation und Projektübernahme

Die Planung des Bauvorhabens wurde durch bereits beauftragte Planungsbeteiligte begonnen und in wesentlichen Teilen erstellt. Ebenso wurden Teile der Vergabe und der Bauausführung bereits durchgeführt.

Der zukünftige Auftragnehmer hat auf Grundlage der vorhandenen Planungs-, Vertrags-, Vergabe- und Ausführungsunterlagen in das laufende Projekt einzutreten und die weitere Bearbeitung auf Grundlage des vorhandenen Planungsstandes fortzuführen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Übernahme und Prüfung des für die weitere Leistungserbringung maßgeblichen Planungs- und Ausführungsstandes,
- Einarbeitung in die vorhandenen Planungs-, Genehmigungs-, Vergabe- und Vertragsunterlagen,
- Einarbeitung in den aktuellen Kosten- und Terminstand,
- Feststellung und Dokumentation des bei Leistungsbeginn vorhandenen Bau- und Leistungsstandes,
- Identifikation noch offener Planungs-, Vergabe- und Ausführungsleistungen,
- Prüfung und Koordination der Schnittstellen zwischen Objektplanung und Fachplanungen inkl. deren Anpassung,
- Abstimmung mit den bereits beauftragten Fachplanern und sonstigen Projektbeteiligten,
- Fortführung der Planung und Objektüberwachung auf Grundlage der bestehenden Unterlagen,
- Mitwirkung bei der Sicherstellung einer geordneten und möglichst unterbrechungsfreien Fortführung des Bauvorhabens.

Eine vollständige Neuplanung des Bauvorhabens ist nicht Gegenstand des Auftrags.

3. Voraussichtlicher Leistungsumfang

Gegenstand der Beauftragung sind Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume mit Schwerpunkt in der Leistungsphase 8.

Nach derzeitiger Einschätzung des Auftraggebers sind noch folgende Leistungsanteile zu erbringen:

Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe

Ergänzende bzw. noch ausstehende Leistungen in einem Umfang von voraussichtlich ca. 10 % des Leistungsumfangs der Leistungsphase 6.

Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe

Ergänzende bzw. noch ausstehende Leistungen in einem Umfang von voraussichtlich ca. 10 % des Leistungsumfangs der Leistungsphase 7.

Leistungsphase 8 – Objektüberwachung/Bauüberwachung und Dokumentation

Nach derzeitiger Einschätzung sind noch ca. 40 % des Leistungsumfangs der Leistungsphase 8 zu erbringen.

Leistungsphase 9 – Objektbetreuung

Ist noch vollständig (zu 100%) zu erbringen, inklusive der Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist.

Die genannten Prozentsätze stellen eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch offenen Leistungsumfangs dar. Der konkrete Leistungsstand ist im Zuge der Projektübernahme anhand der vorhandenen Unterlagen und des tatsächlichen Ausführungsstandes festzustellen und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

4. Einarbeitung und Projektübernahme

Aufgrund der Übernahme eines bereits laufenden und zeitweise unterbrochenen Bauvorhabens ist zu Beginn der Beauftragung eine intensive Projektübernahme und Einarbeitung erforderlich.

Hierfür ist eine gesonderte Position für den Einarbeitungs- und Projektübernahmeaufwand anzubieten.

Die Leistung umfasst insbesondere:

- Sichtung und strukturierte Übernahme der vorhandenen Projektunterlagen,
- Prüfung des vorhandenen Planungsstandes,
- Sichtung der vorhandenen Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen,
- Sichtung der bestehenden Bauverträge, Nachträge und relevanten Schriftverkehre,
- Aufnahme des vorhandenen Ausführungsstandes,
- Prüfung des Termin- und Kostenstandes,
- Erfassung noch offener Entscheidungen, Planungen, Freigaben und Vergaben,
- Aufnahme etwaiger Unstimmigkeiten, Restleistungen und wesentlicher Projektrisiken, soweit anhand der vorhandenen Unterlagen und des sichtbaren Bauzustands feststellbar,
- Abstimmung mit Auftraggeber, Fachplanern und sonstigen Projektbeteiligten,
- Durchführung und Einarbeitung von Kollisionsprüfungen
- Erstellung einer strukturierten Projektübernahme- bzw. Statusdokumentation.

Diese Einarbeitungsleistung ist gesondert zu kalkulieren und auszuweisen.

Mit dem Angebot ist ein konkreter Ablauf- und Personaleinsatzplan für die Einarbeitung und Projektübernahme vorzulegen. Darin sind der frühestmögliche Tätigkeitsbeginn als Datum und als Vorlauf in Arbeitstagen nach Zuschlag, die veranschlagte Einarbeitungsdauer in Kalenderwochen sowie der dafür kalkulierte Aufwand in Personenstunden, getrennt nach Funktionen, anzugeben. Außerdem ist darzustellen, ab welchem Zeitpunkt die Leistungen vollständig mit der vorgesehenen personellen Besetzung erbracht werden können.

Der Plan muss die einzelnen Übernahmeschritte, Verantwortlichkeiten, die Verfügbarkeit der benannten Personen und die Abstimmung mit den vorhandenen Fachplanern erkennen lassen. Darzustellen ist insbesondere, wie die Überwachung und Koordination der laufenden Arbeiten bereits während der Einarbeitung sichergestellt werden. Benötigte Unterlagen, Entscheidungen und sonstige Voraussetzungen des Auftraggebers sind konkret zu benennen. Die Anlaufphase darf nicht zu einer unregelmäßigen Unterbrechung der erforderlichen Objektüberwachung führen.

Für die Angebotsplanung gilt ein voraussichtlicher Zuschlag Ende Februar 2027. Die für die ordnungsgemäße Leistungserbringung erforderliche personelle Besetzung sowie die notwendige Präsenz auf der Baustelle sind ab Leistungsbeginn verbindlich festzulegen. Die angebotenen Vorlaufzeiten und Kapazitätszusagen werden Bestandteil der vertraglichen Leistungsvereinbarung.

5. Besondere Anforderungen an die Objektüberwachung

Für die weitere Projektbearbeitung wird besonderer Wert auf eine ausgeprägte praktische Erfahrung in der Bauleitung und Objektüberwachung gelegt.

Die für die Projektleitung und Objektüberwachung vorgesehenen Personen müssen über fundierte praktische Erfahrungen in der Abwicklung anspruchsvoller Bauvorhaben verfügen.

Erwartet werden insbesondere Erfahrungen in den Bereichen:

- Koordination ausführender Unternehmen,
- Koordination von Objektplanung und Fachplanungen,
- Terminsteuerung während der Bauausführung,
- Kosten- und Nachtragsmanagement,
- Rechnungs- und Aufmaßprüfung,
- Qualitätskontrolle der Bauausführung,
- Mängelmanagement,
- Vorbereitung und Durchführung von Abnahmen,
- Dokumentation des Bauablaufs,
- Bearbeitung und Koordination von Planungsänderungen während der Bauausführung,
- Umgang mit Bauablaufstörungen und Schnittstellenproblemen.

Von besonderer Bedeutung ist eine lösungsorientierte, technisch fundierte und praxisnahe und wirtschaftliche Arbeitsweise auf der Baustelle.

Eine wirtschaftliche Bauabwicklung und die Einhaltung des vom Auftraggeber vorgegebenen Kostenrahmens haben besondere Bedeutung. Erwartet wird eine aktive Kostenkontrolle mit fortgeschriebener Prognose der voraussichtlichen Endkosten, einschließlich noch nicht vergebener Leistungen, zu erwartender Nachträge und erkennbarer Kostenrisiken. Die Kostenstände der Objektplanung und der Fachplanungen sind zusammenzuführen und auf Plausibilität abzustimmen.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber mindestens monatlich einen nachvollziehbaren Kostenbericht mit Budget, Auftragssummen, freigegebenen und noch offenen Nachträgen, Zahlungen, Restkosten und Endkostenprognose vorzulegen. Sich abzeichnende Budgetabweichungen oder erhebliche Kostenrisiken sind unverzüglich schriftlich mit Ursache, voraussichtlicher Größenordnung, Terminfolgen und geeigneten Gegenmaßnahmen anzuzeigen.

Nachträge sind hinsichtlich Leistungsabgrenzung, sachlicher Berechtigung, Mengen und Preisen nachvollziehbar zu prüfen; die Entscheidung über Beauftragungen und rechtsgeschäftliche Anerkenntnisse verbleibt beim Auftraggeber. Wirtschaftliche Ausführungsalternativen sind unter Berücksichtigung von Qualität, Nutzeranforderungen, Betriebskosten und Terminen vorzuschlagen. Unabgestimmte Änderungen oder zusätzliche Beauftragungen dürfen nicht vorgenommen werden; der Auftragnehmer erhält hierfür keine eigenständige rechtsgeschäftliche Vollmacht.

6. Baustellenpräsenz

Aufgrund des Projektstands und des hohen Koordinationsbedarfs wird eine intensive persönliche Präsenz der verantwortlichen Projekt- und Bauleitung am Projektstandort erwartet.

Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass die erforderliche Baustellenpräsenz während der maßgeblichen Bauphasen gewährleistet wird.

Die Organisation der Leistungserbringung muss insbesondere gewährleisten:

- regelmäßige Vor-Ort-Termine,
- kurzfristige Verfügbarkeit bei dringenden technischen oder terminlichen Fragestellungen,
- Teilnahme an den erforderlichen Baubesprechungen und Projektterminen,
- zeitnahe Durchführung erforderlicher Baustellenkontrollen,
- ausreichende Vertretungsregelungen bei Urlaub, Krankheit oder sonstiger Abwesenheit.

Der Bieter hat im Vergabeverfahren darzustellen, mit welchem personellen und organisatorischen Konzept er die erforderliche Baustellenpräsenz und kurzfristige Reaktionsfähigkeit sicherstellt.

7. Personelle Leistungsfähigkeit

Der Bewerber muss über eine für die Größe, Komplexität und vorgesehene Ausführungsdauer des Projektes ausreichende personelle Leistungsfähigkeit verfügen.

Für die Auftragsausführung ist ein belastbares Projektteam einschließlich einer geeigneten Vertretungsstruktur vorzusehen.

Der Bewerber hat die für das Projekt vorgesehenen Personen einschließlich ihrer jeweiligen Funktion, Qualifikation, Berufserfahrung und vorgesehenen Verfügbarkeit zu benennen.

Das Projektteam muss so bemessen sein, dass insbesondere bei Urlaub, Krankheit, erhöhter Baustellenaktivität oder parallel auftretenden Bearbeitungsschwerpunkten eine kontinuierliche Leistungserbringung gewährleistet werden kann.

Die konkrete Projektorganisation und der vorgesehene Personaleinsatz sind im Angebot darzustellen.

8. Anforderungen an die Projektleitung/Bauleitung

Für die verantwortliche Projekt- bzw. Bauleitung wird eine mehrjährige einschlägige Berufserfahrung in der Objektüberwachung anspruchsvoller Hochbauprojekte vorausgesetzt.

Besonders relevant sind Erfahrungen in folgenden Bereichen:

- Bauleitung/Objektüberwachung,
- Bauen im Bestand,
- Bauausführung bei teilweise weiterlaufendem Betrieb,
- öffentliche Bauvorhaben,
- Zusammenarbeit mit öffentlichen Auftraggebern,
- Projekte mit öffentlichen Fördermitteln bzw. Fördermittelgebern,
- Sonderbauten,
- brandschutztechnisch anspruchsvolle Gebäude,
- Übernahme und Fortführung bereits begonnener Bauvorhaben.

Die Qualifikation und Erfahrung des konkret für die Auftragsausführung vorgesehenen Personals ist im Angebot nachvollziehbar darzustellen.

Die vorgesehene Projekt- und Bauleitung muss eine wirtschaftliche Arbeitsweise und Erfahrung in der Kostenkontrolle, der Nachtragsprüfung und dem frühzeitigen Umgang mit Budgetrisiken anhand ihrer persönlichen Projektbeiträge nachvollziehbar darstellen. Erwartet werden belastbare

Entscheidungsvorlagen und eine vorausschauende Abstimmung mit Auftraggeber und Fachplanern. Kostenreduzierungen dürfen die genehmigten Anforderungen, insbesondere an Barrierefreiheit, Brandschutz und sichere Nutzung, nicht beeinträchtigen.

9. Bauen im Bestand und laufender Betrieb

Der Auftragnehmer muss mit den besonderen Anforderungen von Baumaßnahmen im Bestand vertraut sein.

Soweit Teilbereiche des Gebäudes oder angrenzende Bereiche während der Bauausführung genutzt werden, sind die hieraus resultierenden Anforderungen bei Planung, Bauablauf und Objektüberwachung besonders zu berücksichtigen.

Dies betrifft insbesondere:

- Schutz vorhandener Bauteile und Anlagen,
- Koordination von Bau- und Betriebsabläufen,
- Baustellenlogistik,
- Nutzer- und Betriebsanforderungen,
- Brandschutz,
- Flucht- und Rettungswege,
- Staub-, Schmutz- und Lärmschutz,
- erforderliche Provisorien,
- abschnittsweise Bauausführung,
- Termin- und Schnittstellenkoordination.

10. Erfahrung mit öffentlichen Auftraggebern und Fördermitteln

Erwartet werden Erfahrungen mit Projekten öffentlicher Auftraggeber bzw. mit vergleichbaren institutionellen Auftraggeberstrukturen.

Von besonderer Bedeutung sind Kenntnisse und Erfahrungen insbesondere in:

- strukturierten Freigabe- und Entscheidungsprozessen,
- öffentlichem Vergabe- und Vertragswesen,
- nachvollziehbarer Kosten- und Rechnungsprüfung,
- Nachtragsmanagement,
- Dokumentations- und Nachweispflichten,
- Projektkommunikation mit öffentlichen Auftraggebern,
- Anforderungen von Fördermittelgebern, soweit projektbezogen einschlägig.

11. Brandschutz und Sonderbau

Aufgrund der Eigenschaften des Bauvorhabens werden Erfahrungen mit Sonderbauten und den hiermit verbundenen erhöhten Anforderungen vorausgesetzt.

Der Bewerber bzw. das vorgesehene Projektteam soll insbesondere Erfahrungen im Umgang mit brandschutztechnischen Anforderungen während Planung und Bauausführung nachweisen können.

Hierzu gehören insbesondere die Koordination zwischen:

- Objektplanung,
- Brandschutzplanung,
- Technischer Gebäudeausrüstung,
- Tragwerksplanung,
- ausführenden Unternehmen,
- Prüfsachverständigen bzw. Prüfstellen und
- zuständigen Behörden,
- soweit diese Projektbeteiligten für die jeweilige Maßnahme erforderlich sind.

12. Übernahme eines bereits begonnenen Projektes

Der Bewerber soll nachweisen, dass er über Erfahrungen mit der Übernahme, Fortführung oder Neuorganisation bereits begonnener bzw. in der Ausführung befindlicher Projekte verfügt.

Der Auftraggeber erwartet hierzu insbesondere Aussagen zu:

- Bestandsaufnahme,
- Planprüfung,
- Erfassung des Leistungsstandes,
- Schnittstellenanalyse,
- Kosten- und Terminstatus,
- offenen Vergaben und Aufträgen,
- Nachträgen,
- Etwaigen Mängeln und Restleistungen,
- Priorisierung der ersten Bearbeitungsschritte und
- Organisation der ersten Projektphase nach Auftragserteilung.

13. Bauleitung nach Hessischer Bauordnung

Zum Leistungsumfang gehört, soweit für das Bauvorhaben erforderlich, die Übernahme der Funktion der verantwortlichen Bauleitung nach der Hessischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Die hierfür vorgesehene Person ist mit dem Angebot zu benennen und muss die hierfür erforderliche Qualifikation, Sachkunde und Erfahrung besitzen.

Soweit für einzelne Fachgebiete zusätzliche Fachbauleitungen erforderlich sind, ist deren Einbindung und Koordination in Abstimmung mit dem Auftraggeber sicherzustellen.

14. Referenzen

Zum Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit sind geeignete Referenzprojekte aus einem Referenzzeitraum von bis zu zehn Jahren vorzulegen.

Die Referenzen sollen in ihrer Gesamtheit insbesondere Erfahrungen in folgenden Bereichen nachweisen:

- Objektplanung und Objektüberwachung,
- Leistungsphase 8 bzw. vergleichbare Bauüberwachungsleistungen,
- Bauen im Bestand,
- Baumaßnahmen im laufenden Betrieb,
- Sonderbau (bzgl. anspruchsvolle brandschutztechnische Anforderungen),
- öffentliche Auftraggeber bzw. öffentlich finanzierte Projekte

15. Projektziel und Terminanforderung

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu organisieren, dass eine Fertigstellung der Baumaßnahme bis Ende 2027 unterstützt und ermöglicht wird.

Der Bieter hat im Angebot darzustellen, mit welcher Organisation, Personalbesetzung und Baustellenpräsenz die Einhaltung des vorgesehenen Fertigstellungstermins sichergestellt werden soll.

Erkennbare Terminrisiken sind nach Projektübernahme unverzüglich aufzuzeigen und gemeinsam mit dem Auftraggeber und den weiteren Projektbeteiligten zu bewerten.

Neben der Fertigstellung bis Ende 2027 ist die Umsetzung innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens ein wesentliches Projektziel. Der für die weitere Bearbeitung maßgebliche Kostenrahmen beträgt 13,3 Mio. € brutto (KG 200-700).

Der Auftragnehmer hat den Kostenrahmen seiner Leistungserbringung zugrunde zu legen, die Vereinbarkeit der Restleistungen mit dem verfügbaren Budget bei Projektübernahme zu prüfen und erkennbare Finanzierungslücken unverzüglich offenzulegen. Eine Kostenüberschreitung ist frühzeitig mit Maßnahmen zur Begrenzung und einer Entscheidungsvorlage anzuzeigen. Eine Garantie für bereits entstandene Kosten oder nicht vom Auftragnehmer beeinflussbare Entwicklungen ist damit nicht verbunden.

16. Besichtigung der Baustelle

Den zur Angebotsabgabe aufgeforderten Unternehmen wird vor Ablauf der Angebotsfrist eine freiwillige Baustellenbesichtigung angeboten. Sie dient der Einschätzung des vorhandenen Bauzustands, der Schnittstellen zwischen den Gewerken, der Baustellenorganisation und des erforderlichen Einarbeitungsaufwands. Die Teilnahme ist keine Voraussetzung für die Angebotsabgabe und wird nicht bewertet.

Die weiteren Informationen hierzu werden mit Angebotsaufforderung mitgeteilt.

Die Besichtigung wird vom Auftraggeber bzw. einer von ihm benannten, nicht als Bieter beteiligten Person geführt. Vergaberelevante Erläuterungen, Fragen und Antworten werden dokumentiert und allen zur Angebotsabgabe aufgeforderten Unternehmen über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt. Verbindliche Auskünfte und Änderungen der Vergabeunterlagen erfolgen ausschließlich über die Vergabeplattform. Die Angebotsfrist wird so bemessen, dass die Besichtigung und die anschließende Verarbeitung der Informationen möglich sind.

17. Auftragsgegenstand

Es werden im Leistungsbild Objektplanung Gebäude u. Innenräume gem. § 34 Abs 3 HOAI i.V.m. Anl. 10 Nr. 10.1 Teilleistungen der Lph. 6-7 für einen Teil des Erweiterungsneubaus sowie die Lph. 8-9 für einen Großteil des Erweiterungsneubaus beauftragt. Die konkreten Vergütungsregelungen sind dem Honorarblatt zu entnehmen.

Als Besondere Leistung wird die Einarbeitung in die Unterlagen, die Mitwirkung bei der Abrechnung der Fördermittel inkl. Erstellung des Verwendungsnachweises, die Erstellung monatlicher Statusberichte, optional die Vorbereitung und Teilnahme an Moratoriumssitzungen, die Überwachung der Mängelbeseitigung sowie die Bauleitung nach § 59 HBO benötigt.