Maßnahme: **Umsetzung Brandschutzkonzept**
Liegenschaft: **BBS I**
Anschrift: **Richtstraße 26, 27753 Delmenhorst**

Aufforderung zur Angebotsabgabe

für das offene Verfahren

Objektplanung

gem. VgV

Umsetzung des Brandschutzkonzeptes

Ausarbeitung: 05.10.2026
Anpassung: 12.11.2026

Inhaltsverzeichnis

1.) Beschreibung der geplanten Maßnahme ..... - 3 -
2.) Verfahrensablauf ..... - 4 -
2.1) Art des Verfahrens ..... - 4 -
2.2) Angebotsabgabe ..... - 4 -
2.3) Prüfung der Angebote ..... - 4 -
2.4) Form der einzureichenden Unterlagen ..... - 4 -
3.) Eignungskriterien und Mindestanforderungen ..... - 5 -
4.) Zuschlagskriterien ..... - 6 -
4.1) Qualifikation und Erfahrung des Projektteams ..... - 7 -
4.1.1) Projektleitung ..... - 7 -
4.1.2) Bauleitung ..... - 8 -
4.2) Honorarangebot ..... - 9 -
5.) Anlagen ..... - 10 -
5.1) Anlage A: Auszufüllende Dokumente (Vordrucke) ..... - 10 -
5.2) Anlage B: Vorläufige Vertragsunterlagen ..... - 10 -
5.3) Anlage C: Vorläufige Projektunterlagen ..... - 10 -

1.) Beschreibung der geplanten Maßnahme

Die Stadt Delmenhorst hat aufgrund von festgestellten Mängeln bei einer Brandschutzbegehung ein Brandschutzkonzept in Auftrag gegeben. Dieses soll nun bauordnungsrechtlich genehmigt werden und die darin beschriebenen Brandschutzmaßnahmen geplant und umgesetzt werden.
Für die Planung der technischen Anlagen in den Gebäuden (Brandwarnanlage, Hausalarmierungsanlage, Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtungsanlagen und elektrische Leitungsanlagen) wird ein Fachplaner hinzugezogen.

Die BBS I besteht aus sieben Gebäudeteilen, die in den Jahren 1957 bis 2003 errichtet worden sind. Die gesamte Bruttogrundfläche beträgt ca. 7.475 m².

Es sind u.a. folgende Maßnahmen aus der Priorisierungsliste zum Brandschutzkonzept umzusetzen:

- Einrichtung von zwei notwendigen Außentreppen und Schaffung von Zugängen zu diesen Treppen
- Austausch von Türen
- Einbau von feuerbeständigen Festverglasungen im OG 1 Treppenraum zu Geschäftszimmer
- Verschließen von ehemaligen Türöffnungen
- Neuerstellung der Lagerräume unter dem Treppenlauf
- Herstellung einer Rauchableitung mit Auslösestellen im Treppenraum TR1
- Überprüfung bestehender Leitungsdurchführungen, Ergänzung / Ertüchtigung von Schottungen
- Brandschutzkanal für raumfremde Leitungen in Treppenräumen
- Überprüfung / Ertüchtigung von Installationsschächten
- Überprüfung / Errichtung feuerbeständiger Schacht für Wrasenabzug im 1.OG
- Herstellen einer Rauchableitung für den Aufzugschacht im Dach
- Ertüchtigung der Hausalarmierungsanlage des Hauptgebäudes auf eine Brandwarnanlage
- Einbau Sicherheitsbeleuchtung Hauptgebäude notwendige Treppen(-räume), Flure, Außentreppen
- Ausstattung Brandwarnanlage und Sicherheitsbeleuchtungsanlage mit Sicherheitsstromversorgung
- Ausführung elektrischer Leitungsanlagen (Brandwarn / Sicherheitsbeleuchtung) mit Funktionserhalt
- Ertüchtigung Brandwand im Bereich der Auflagerpunkte der Dachpfetten
- Überprüfung der Anschlusspunkt TR2 Treppenraumwand bis zur Dachhaut des Holzbalkenflachdaches
- Überprüfung, Ertüchtigung, Ergänzung, Änderung der vorhandenen Rettungswegkennzeichnung
- Herstellung eines Podestes vor einem Rettungsfenster
- Ertüchtigung aller Türen zu Putzmittelräumen mit Obertürschließern
- Einbau einer Hausalarmierungsanlage im Nebengebäude
- Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung mit Sicherheitsstromversorgung im Nebengebäude im notwendigen Treppenraum, in Fluren und an der Außentreppe
- Überprüfung / Ertüchtigung Entlüftungseinrichtungen innenliegender Bäder

Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung. Mit Vertragsabschluss wird zunächst die Leistungsstufe 1a (Leistungsphase 1 bis 3) beauftragt - inkl. der Besonderen Leistungen.
Der Abruf der weiteren Leistungsstufen ist beabsichtigt. Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung der weiteren Leistungsstufen besteht allerdings nicht.

Mit der Planung ist direkt nach Auftragsvergabe zu beginnen. Ziel ist es die Baumaßnahme in 2028 zu beginnen und sie bis spätestens Ende 2030 abzuschließen.

2.) Verfahrensablauf

2.1) Art des Verfahrens

Der Auftrag wird im Wege eines offenen Verfahrens nach § 15 VgV vergeben.

2.2) Angebotsabgabe

Jedes interessierte Unternehmen kann ein Angebot abgeben.
Der Ablauf stellt sich wie folgt dar:

- Bekanntmachung des Verfahrens
- Möglichkeit der Bieterfragen
- Fristgerechte Einreichung der Angebote einschließlich aller geforderten Unterlagen

Die Mindestanforderungen an die Eignung sind zwingend zu beachten und einzuhalten (siehe Ziff. 3). Die entsprechenden Unterlagen sind mit der Angebotsabgabe einzureichen.

Das Angebot beinhaltet:

- das Honorarangebot mit finalen Angebotspreisen
- die Nachweise zu den weiteren Zuschlagskriterien

2.3) Prüfung der Angebote

Der AG wird die fristgerecht eingegangenen Angebote auf Rechtzeitigkeit, Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den Vorgaben der Vergabeunterlagen überprüfen (formale Prüfung). Im Anschluss wird die fachtechnische und rechnerische Prüfung erfolgen. Die Wirtschaftlichkeitsbewertung erfolgt gem. der Bewertungsmatrix (siehe Ziff. 4).
Bei der Prüfung werden verspätete Angebote und Angebote, bei denen wertungsrelevante Unterlagen fehlen, ausgeschlossen (gem. §§ 56-57 VgV).

2.4) Form der einzureichenden Unterlagen

Folgende Unterlagen zum Nachweis der Eignung und Mindestanforderungen sind einzureichen:

- Nachweise der beruflichen Leistungsfähigkeit
- Bestätigung der Berufserfahrung von Projekt- und Bauleitung (Vordruck)
  - → Nachweis Studienabschluss Projektleitung
  - → Nachweis Studienabschluss Bauleitung
- Eigenerklärung *FB124Freiberufler* (Vordruck)
- Nachweis Berufshaftpflicht
- 2 Referenzen (Vordrucke)
- Angabe zur Präsenz vor Ort und zur Reaktionszeit (Vordruck)

Das Angebot des Bieters hat folgende Unterlagen zu beinhalten:

- Nachweis zu Qualifikation und Erfahrung der Projektleitung gem. Ziff. 4.1.1
  - → Vordruck
  - → bis zu 3 persönliche Referenzen (Vordrucke)
- Nachweise zu Qualifikation und Erfahrung der Bauleitung gem. Ziff. 4.1.2
  - → Vordruck
- Honorarangebot gem. Ziff. 4.2 (Vordruck)

Sofern vorhanden sind die beigefügten Vordrucke zu verwenden.

3.) Eignungskriterien und Mindestanforderungen

Mit dem Angebot sind folgende Nachweise einzureichen, mit denen der Bewerber seine Eignung nachweist (bitte Mindestanforderungen beachten):

Nr.	Eignungskriterien und Nachweise	Mindestanforderungen
1.	Berufliche Leistungsfähigkeit (Nachweis der gewerberechtlich/ finanztechnisch ordnungsgemäßen Anmeldung sowie Berechtigung zur Führung der Bezeichnung „Architekt" oder „Ingenieur")	Berechtigung zur Führung der Bezeichnung „Architekt" oder „Ingenieur" für den Bieter selbst bzw. nach § 75 Abs. 3 VgV für den/die verantwortliche/n Mitarbeiter/in
2.	Berufserfahrung Projektleitung und Bauleitung → **Vordruck *Berufserfahrung***	Abgeschlossene Fachausbildung als Dipl.-Ing. bzw. Master bzw. Bachelor an Universitäten oder Fachhochschulen mit jeweils 3-jähriger einschlägiger Berufserfahrung *Hinweis: Für die Bauleitung ist eine 3-jährige Baustellenpraxis Voraussetzung.*
2.	Durchschnittlicher Gesamtumsatz mit Objektplanungsleistungen in den letzten drei Geschäftsjahren (2023, 2024 und 2025) → **Vordruck Eigenerklärung *FB124Freiberufler***	Durchschnittlich 80.000,00 € brutto pro Geschäftsjahr
3.	Nachweis Berufshaftpflichtversicherung *Hinweis: Die Bestätigung eines Versicherers, dass im Beauftragungsfall die Versicherung zugesagt wird, ist als Nachweis ebenfalls ausreichend.*	Mindestdeckungssumme je Versicherungsfall: • **1.500.000,00 €** für Personenschäden • **500.000,00 €** für Sach-, Vermögens- und sonstige Schäden Die Maximierung der Ersatzleistung pro Versicherungsjahr muss mindestens das Doppelte der Deckungssumme betragen.
4.	Jahresdurchschnittlich fest angestellte Beschäftigte in den letzten drei Geschäftsjahren (2023, 2024 und 2025) → **Vordruck Eigenerklärung *FB124Freiberufler***	Mindestens 2 (exkl. Büroinhaber)
5.	Unternehmensreferenzen mit vergleichbaren Leistungen innerhalb der letzten 10 Jahre → **Vordruck *Referenzen*** Als nicht vergleichbar gelten: Fabrik- und Industrieanlagen, landwirtschaftliche Betriebe, Infrastrukturprojekte und Sakralbauten.	• Abgabe von 2 Referenzen • öffentlicher Auftraggeber oder diesem gleichgestellt • Leistungszeitraum innerhalb der letzten 10 Jahre **(Leistungsbeginn nicht vor 2016 und die Leistung muss bereits abgeschlossen sein)** • mind. Honorarzone II • Leistungsphasen 2-3 und 5-8 gem. Anlage 10 zu § 34 HOAI • Mindest-Baukosten KG 300 + KG 400 nach DIN 276: 600.000,00 € netto *Hinweis: Es werden nur Referenzen berücksichtigt, die die Mindestanforderungen erfüllen.*
6.	Reaktionszeit → **Vordruck *Präsenz+Reaktionszeit***	• Während der Ausführungsphase muss die Projektleitung mind. 1x pro Woche, die Bauleitung mind. 2x pro Woche vor Ort sein. Eine häufigere Präsenz kann sich aus den Erfordernissen vor Ort ergeben. • Die maximale Reaktionszeit darf 2 Stunden nicht überschreiten (von der Bedarfsmeldung des AG und/ oder einer Meldung der Baustelle bis zur Ankunft der Projektleitung und/oder Bauleitung vor Ort).

Hinweis: *Für die Ermittlung der Baukosten wird für jede Referenz die vom Statistischen Bundesamt ermittelten jährlichen Veränderungsraten gem. nachfolgender Tabelle angesetzt:*

Abschluss der Baumaßnahme	*Veränderung gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis*
2016	
2017	*3,2 %*
2018	*4,5 %*
2019	*4,4 %*
2020	*1,6 %*
2021	*9,2 %*
2022	*17,6 %*
2023	*8,7 %*
2024	*3,3 %*
2025	*3,4 %*

Vom Bieter ist zu kennzeichnen, ob bei den angegebenen Baukosten diese Veränderungsraten bereits berücksichtigt sind.

4.) Zuschlagskriterien

Der Auftraggeber wird die von den Bietern eingereichten Angebote anhand der im Nachfolgenden beschriebenen Kriterien und Unterkriterien bewerten. Die Bewertungsmatrix dient zum einen der objektiven, vollständigen Berücksichtigung der maßgeblichen Kriterien. Zum anderen werden durch die Anwendung der Bewertungsmatrix ein einheitlicher Bewertungsmaßstab sowie eine vollständige und transparente Dokumentation der Abfolge der Wertungsschritte sowie der Einhaltung der Ermessensspielräume sichergestellt.
Es können insgesamt maximal 400 Punkte erreicht werden.

Die genaue Aufschlüsselung und Wichtung der Kriterien ist der nachfolgenden Bewertungsmatrix zu entnehmen:

Zuschlagskriterium	**Gewichtung**	**Punkte (max.)**
1. Qualifikation und Erfahrung des Projektteams	**60 %**	**240**
a) Projektleitung	35 %	
b) Bauleitung	25 %	
2. Honorarangebot	**40 %**	**160**
Gesamtpunktzahl	**100 %**	**400**

4.1) Qualifikation und Erfahrung des Projektteams

4.1.1) Projektleitung

Für die Bewertung der Qualifikation und Erfahrung wird wie folgt verfahren:

Zuschlagskriterium	**Bewertung**		**Punkte (max.)**
Berufserfahrung	4 - 5 Jahre	0,50	2,00
	6 - 10 Jahre	1,00	
	11 - 15 Jahre	1,50	
	> 15 Jahre	2,00	
Berufserfahrung im Leistungsbild Objektplanung (für LPH 1-8)	0,1 Pkt. je LPH		0,80
Bürozugehörigkeit	> 5 Jahre		0,30
Projekterfahrung bei Baumaßnahmen, die die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes umfassen (bis zu **3** Referenzprojekte werden gewertet)	0,3 Pkt. je Referenz		0,90
Gesamtpunktzahl			**4**

Hierfür den entsprechenden Vordruck verwenden, zusätzliche Unterlagen zu den Referenzprojekte sind erforderlich.
Es können für die persönliche Projekterfahrung bis zu drei persönliche Referenzen eingereicht werden, bei denen die Projektleitung eine Baumaßnahme geplant hat, die die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes beinhaltet. Für die Referenzen sind die entsprechenden Vordrucke zu verwenden.

Die erreichte Punktzahl wird mit der **Gewichtung von 35 %** multipliziert.

Beispiel: 4 Pkt. x 35 (%) = 140 Pkt.

4.1.2) Bauleitung

Für die Bewertung der Qualifikation und Erfahrung wird wie folgt verfahren:

Zuschlagskriterium	**Bewertung**		**Punkte (max.)**
Berufserfahrung	4 - 5 Jahre	0,30	1,70
	6 - 10 Jahre	0,70	
	11 - 15 Jahre	1,20	
	> 15 Jahre	1,70	
Berufserfahrung im Leistungsbild Objektplanung für LPH 8	4 - 5 Jahre	0,50	2,00
	6 - 10 Jahre	1,00	
	11 - 15 Jahre	1,50	
	> 15 Jahre	2,00	
Bürozugehörigkeit	> 5 Jahre		0,30
Gesamtpunktzahl			**4**

Hierfür den entsprechenden Vordruck verwenden.

Die erreichte Punktzahl wird mit der **Gewichtung von 25 %** multipliziert.

4.2) Honorarangebot

Für das Honorarangebot muss der Vordruck „Honorarangebot" verwendet werden.
Es werden folgende Konstante vorgegeben:

- Kostenansatz für anrechenbare Kosten gem. Kostenschätzung
  (Wichtig: Die anrechenbaren Kosten müssen entsprechend §33 (2) HOAI ermittelt werden.)
- Honorarzone
- Honorarsatz
- Grundleistungen (s. Teilleistungstabelle)

Hiervon abweichende Honorarermittlungen/ Abrechnungsvorschläge (z.B. Pauschalierungen, Änderungen an den Konstanten) können nicht berücksichtigt werden und führen zum Ausschluss.

Die Bieter haben die Möglichkeit folgende Variablen nach eigenen Erfahrungen und den bei dieser Maßnahme anstehenden Aufgaben frei anzubieten:

- Mitzuverarbeitende Bausubstanz
- Umbau- und Modernisierungszuschlag oder Instandsetzungszuschlag
- Besondere Leistungen
- Nebenkosten
- Preisnachlass oder Aufschlag

Die Wertung erfolgt wie folgt. Das angebotene Honorar bildet die Wertungssumme:

4 Punkte erhält das Angebot mit der niedrigsten Wertungssumme.
0 Punkte erhält ein Angebot, welches das 2-fache der niedrigsten Wertungssumme übersteigt.

Die Punktebewertung für die dazwischenliegenden Wertungssummen erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen hinter dem Komma.

Die erreichte Punktezahl wird mit der entsprechenden **Gewichtung von 40 %** multipliziert.

5.) Anlagen

5.1) Anlage A: Auszufüllende Dokumente (Vordrucke)

- Bestätigung der Berufserfahrung von Projekt- und Bauleitung
- Eigenerklärung *FB124Freiberufler*
- 2 Referenzen für Eignungsnachweis
- Präsenz vor Ort und Reaktionszeit
- Qualifikation Projektleitung
- bis zu 3 persönliche Referenzen Projektleitung
- Qualifikation Bauleitung
- Honorarangebot

5.2) Anlage B: Vorläufige Vertragsunterlagen

- Vertragsentwurf
- AVB
- Teilleistungstabelle Gebäude und Innenräume
- Pflichtenheft CAD-Datenaustausch

5.3) Anlage C: Vorläufige Projektunterlagen

- Bestandsunterlagen: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Brandschutzkonzepte (Haupt- und Nebengebäude) inkl. Maßnahmenliste
- Fotoauswahl
- Vorentwurf/ Konzeptpläne