Inhaltsverzeichnis

1 BESCHREIBUNG DES IST-ZUSTANDES 2

2 BESCHREIBUNG DER SANIERUNGSMAßNAHMEN 3

2.1 Abwasseranlagen 3

2.2 Wasseranlagen 4

2.3 Lufttechnische Anlagen 4

2.4 Zeitplan 4

3 LEISTUNGEN DES AUFTRAGNEHMERS 5

3.1 Planung 5

3.2 Ausschreibungsvorbereitung 6

3.3 Unterstützung im Vergabeverfahren 6

3.4 Ausführungsvorbereitung 7

3.5 Überwachung 7

4 VERGÜTUNG 7

4.1 Honorar für Grundleistungen nach HOAI 7

4.2 Honorar für besondere/ergänzende Leistungen 8

5 EIGNUNGSKRITERIEN UND UNTERLAGEN ZUR ANGEBOTSWERTUNG 9

5.1 Kriterien zur Prüfung der Eignung 9

5.2 Vorzulegende Unterlagen zur Angebotswertung 9

1 Beschreibung des Ist-Zustandes

Die Berufsgenossenschaft Holz und Metall (BGHM) unterhält am Standort Stuttgart ein Objekt, das im Jahre 1988 errichtet wurde. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude mit einer Tiefgarage, einer Kantine mit Großküche, einer ehemaligen Werkstatt und zwei Anliegerwohnungen. Ein Gebäudeteil ist zurzeit vermietet, mittelfristig werden weitere Bereiche zur Vermietung geplant.

Die Wasserversorgung erfolgt über Kupferrohre, die Abwasser- und Regenwasserleitungen sind aus Stahlgussrohren hergestellt. Die WC- und Teeküchenbereiche im 1.OG – 4.OG sind vertikal in Strängen zusammengefasst. Grundleitungen sind kein Bestandteil dieser Ausschreibung.

Diese Stränge verlaufen zusammen mit Lüftungskanälen, Druckluft-, Strom- und Steuerleitungen in den Installationsschächten und durchdringen mehrere Stockwerke sowie Brandabschnitte. Die brandschutztechnische Ertüchtigung aller Schachtdurchdringungen und Abschottungen stellt ein wesentliches Sanierungsziel dieser Baumaßnahme dar.

Bei den Lüftungsanlagen handelt es sich um reine Abluftanlagen. Die Ventilatoren sind auf dem Dach installiert und haben teilweise pneumatische Klappenantriebe. Die Anlagen werden über die Gebäudeleittechnik gesteuert.

Die Installationen sind aus dem Jahr 1987. Die rechnerische Nutzungsdauer nach VDI 2067, Blatt 1, beträgt für Trinkwasserleitungen – kalt - 40 Jahre und für Trinkwasserleitungen - warm - max. 25 Jahre. D.h. gemäß VDI 2067 ist das Nutzungsende der Installationen erreicht. Die Nutzungsdauer der Abwasserinstallationen beträgt ca. 50 Jahre, einige Regenwasser- und Abwasserrohre wurden bereits abschnittsweise ersetzt oder mit Inlinern instandgesetzt. Die Installationen entsprechen nicht mehr den heutigen hygienischen technischen und brandschutztechnischen Anforderungen. Aufgrund des Baujahres des Gebäudes sollen die Bestandsbaumaterialien vorab auf das Vorhandensein asbesthaltiger Gefahrstoffe (z. B. in Dichtungen, Spachtelmassen oder Flanschen) geprüft werden. Die vorhandenen Brandschutzklappen wurden bereits wegen asbesthaltiger Dichtungen saniert.

Ziel der Ausschreibung ist die Auswahl eines Fachplaners für das Leistungsbild Technische Ausrüstung sowie der Abschluss eines entsprechenden Vertrags, der die Planung und Betreuung der nachfolgend beschriebenen Baumaßnahme gemäß der HOAI-Leistungsphasen 1 - 3 und 5 - 8 übernimmt.

Empfohlene Ortsbesichtigung

Den Bietern **wird empfohlen**, sich vor Angebotsabgabe im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit den örtlichen Gegebenheiten, den bestehenden baulichen und technischen Verhältnissen

sowie den für die Leistungserbringung relevanten Rahmenbedingungen vertraut zu machen. Die Ortsbesichtigung dient dazu, einen eigenen Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten zu erlangen und bei der Erstellung des Angebots zu berücksichtigen.

Die Teilnahme an der Ortsbesichtigung ist freiwillig und keine Voraussetzung für die Teilnahme am Vergabeverfahren. Sofern sich im Zusammenhang mit der Ortsbesichtigung Fragen ergeben, sind diese ausschließlich über die Vergabeplattform zu stellen.

Ortsbesichtigung sind nach vorheriger Terminabstimmung in folgendem Zeitraum möglich:

Montag, 30.11.2026, bis Freitag, 11.12.2026

Die Terminabstimmung erfolgt per Kommunikationsnachricht über die Vergabeplattform oder über die E-Mail-Adresse vergabestelle@bghm.de

Bestandspläne
Mit den Vergabeunterlagen werden relevante Bestandspläne zur Verfügung gestellt (13_Planunterlagen).
Diese Bestandspläne (PDF-Sanitärpläne und DWG-Raumpläne) dienen ausschließlich der unverbindlichen Information und Kalkulation im Rahmen dieses Vergabeverfahrens. Der Auftraggeber übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten; der Auftragnehmer hat alle relevanten Maße vor Ort eigenverantwortlich zu prüfen.

2 Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen

Die Komplettsanierung der Sanitäranlagen (WCs, Duschen, Umkleideräume) soll strangweise, im laufenden Betrieb erfolgen. Bei der Komplettsanierung soll auch die Zahl und Art der Sanitärgegenstände der Gebäudenutzung (Anzahl Damen / Herren) angepasst werden. Ein Umkleideraum im EG soll in ein Damen-WC umgebaut werden, und ein Damen-WC in ein Behinderten-WC umgebaut werden. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Architekten-Büro.

2.1 Abwasseranlagen

Schmutzwasser:
Es sollen sämtliche alten Schmutzwasserleitungen aus Guss ausgetauscht werden. Als Rohrmaterial sollen schallgedämmte Kunststoffrohre zum Einsatz kommen.

Regenwasser:
Im Zuge der Sanierung sollen auch sämtliche innenliegenden Regenwasserfallrohre ausgetauscht werden. Eine Berechnung der aktuellen Regenspenden für die Dachflächen soll

der Sanierung vorausgesetzt werden. Als Rohrmaterial sollen schallgedämmte Kunststoffrohre zum Einsatz kommen. Diese sind gegen Schwitzwasser zu dämmen.

2.2 Wasseranlagen

Das gesamte Trinkwassernetz wird ab dem vorhandenen Hausanschluss neu aufgebaut. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den WC-Kernen sollen ausgetauscht werden.
Das neue Trinkwassernetz soll nur noch Kaltwasser führen, wobei die Teeküchen sowie Duschen dezentrale elektrische Durchlauferhitzer zur Wassererwärmung erhalten sollen. Als Rohrmaterial wird ausschließlich Edelstahl vorgesehen.

2.3 Lufttechnische Anlagen

Für die WC- und Trinkwassersanierung soll die Lüftungsanlage in Bezug auf den gültigen Brandschutz überprüft werden. Die Leitungsführung in den Räumen wird zudem im Rahmen der Sanierung angepasst und Luftauslässe erneuert.

Die Hauptstränge sind in F90-Schächten untergebracht. Beim Eintritt in die jeweilige Geschossebene müssen Brandschutzabschottungen nachgerüstet werden.

Bei der Sanierung sollen beim Austritt aus den Schächten wartungsfreie Brandschutzklappen bzw. Kaltrauchsperren vorgesehen werden.

Die pneumatischen Klappenantriebe sollen gegen elektrische ersetzt werden.

2.4 Zeitplan

Zu erbringende Leistung	**Zeitrahmen***
Beginn der Entwurfsplanung	*schnellstmöglich nach Abschluss des Vertrages*
Fertigstellung der Leistungen der Leistungsphasen 1-3:	*bis ca. Anfang April 2027*
Fertigstellung der Leistungen der Leistungsphasen 5 bis 7:	*ab ca. Mai 2027*
Baubeginn (und damit Beginn der Leistungsphase 8):	*voraussichtlich ab Oktober 2027*
Dauer der Maßnahme:	*ca. 3 Jahre*

*Die in der Tabelle aufgeführten Tabelle stellen zunächst vorläufige Rahmentermine dar. Die verbindliche Terminvereinbarung erfolgt nach Zuschlagserteilung schriftlich in Absprache mit dem Auftragnehmer.

3 Leistungen des Auftragnehmers

Beauftragt werden sollen Fachplanerleistungen für die Sanitär-, Trinkwasser-, Abwasser- und Lüftungstechnik der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der aktuellen Fassung. Die zu erbringenden Leistungen betreffen die **Anlagengruppen 1 (Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen) und 3 (lufttechnische Anlagen)** gemäß § 53 Abs. 2 Nr. 1 und 3 HOAI.

Dabei sind alle Grundleistungen der folgenden Leistungsphasen vom Auftragnehmer **in dem gemäß § 55 Abs. 1 HOAI festgelegten Umfang** zu erbringen:

Leistungsstufen	**Leistungsphase gem. § 55 HOAI**
1	1 – Grundlagenermittung
1	2 – Vorplanung
1	3 – Entwurfsplanung
2	5 – Ausführungsplanung
2	6 – Vorbereitung der Vergabe
2	7 – Mitwirkung bei der Vergabe
2	8 – Objektbetreuung

Sind Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Auftraggeberin erforderlich, erfolgen diese am Standort Stuttgart.

Die Beauftragung des Auftragnehmers erfolgt in **zwei Leistungsstufen** (Leistungsstufen 1 und 2). Mit Zuschlagserteilung beauftragt die Auftraggeberin den Auftragnehmer zunächst mit Leistungsstufe 1, bestehend aus den Leistungsphasen 1 bis 3.. Danach kann die Auftraggeberin dem Auftragnehmer die weiteren Planungsleistungen (Leistungsstufe 2) – die Leistungsphasen 5 bis 8 - beauftragen, zu deren Ausführung der Auftragnehmer verpflichtet ist.

3.1 Planung

Die Planung der Sanierungsmaßnahme umfasst u.a. die nachfolgenden Tätigkeiten:

- Aufnahme Ist-Zustand durch Besichtigung und Studium der von der Auftraggeberin bereitgestellten Unterlagen
- Erstellung eines Grundkonzepts zur Abarbeitung aller Maßnahmen
- Zusammenstellung der benötigten Gewerke

- Einhaltung der aktuellen Vorschriften zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung
- Erstellung des Zeitplans für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und der Nebenmaßnahmen.
- Erstellung einer Kostenschätzung

Bei der Planung und Umsetzung sind die Belange der Arbeitssicherheit, die brandschutztechnischen Belange sowie die Erhaltung aller Flucht- und Rettungswege zwingend zu berücksichtigen.

Die Lieferung aller grafischer Planungsergebnisse hat als Datei (DWG- und PDF-Format) und 2-fach gedruckt zu erfolgen. Mit Zustimmung der Projektleitung kann in Einzelfällen die Anzahl der Plankopien reduziert werden.

3.2 Ausschreibungsvorbereitung

Der Auftragnehmer bereitet in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich (Abteilung Gebäude und Dienstleistung) und der Vergabestelle der Auftraggeberin die Vergabeunterlagen für sämtliche im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Gewerke vor. Dies betrifft insbesondere die Erstellung von ggf. mehreren Leistungsverzeichnissen. Dabei sind die internen Regelungen der Auftraggeberin zum Beschaffungswesen zwingend zu berücksichtigen. Im Falle einer Ausschreibung ist die aktuelle Gesetzeslage, insbesondere zur VOB zugrunde zu legen.

Die Übermittlung der ausschreibungsrelevanten Unterlagen (insb. Leistungsverzeichnis und Planunterlagen) erfolgt im PDF-Format. Das Leistungsverzeichnis wird der Auftraggeberin außerdem im GAEB-Format (.x83) zur Verfügung gestellt.

3.3 Unterstützung im Vergabeverfahren

Die Durchführung der Vergabeverfahren erfolgt durch die Vergabestelle der Auftraggeberin in Zusammenarbeit mit dem Fachplaner für Technische Ausrüstung und orientiert sich an den geltenden Richtlinien und Regelungen der Auftraggeberin.

Das Regelwerk wird nach Zuschlag dem bezuschlagten Bieter zur Verfügung gestellt. Eine Auftragserteilung erfolgt hierbei immer unmittelbar durch die Auftraggeberin und unter Berücksichtigung der bei der Beschaffung geltenden Richtlinien und Regelungen. Der Auftragnehmer erstellt das Leistungsverzeichnis und assistiert bei Bedarf bei der Auswahl geeigneter Unternehmer.

Hierbei bereitet er insbesondere die fachliche Beantwortung von Bieterfragen, sofern erforderlich, für die Auftraggeberin vor. Bieterfragen werden dem Auftragnehmer durch die Vergabestelle der Auftraggeberin elektronisch (per E-Mail) weitergeleitet. Der Auftragnehmer

hat die Stellungnahme der Auftraggeberin an die Bieter sodann binnen 72 Stunden nach ihrem Eingang vorzubereiten und an die Vergabestelle der Auftraggeberin elektronisch (per E-Mail) zu übersenden. Die Informationsweitergabe an die Bieter erfolgt stets elektronisch durch die Auftraggeberin über die verwendete Vergabeplattform.
Des Weiteren wird der Auftragnehmer bei der Bewertung von Teilnahmeanträgen und Angeboten beratend tätig. Auf Anforderung nimmt er an Submissionsterminen teil und unterstützt bei der Prüfung der Teilnahmeanträge und Angebote sowie der Beurteilung der Eignung der teilnehmenden Unternehmen.

3.4 Ausführungsvorbereitung

Die Ausführungsvorbereitung umfasst die HOAI-Leistungsphase 3 (Genehmigungsplanung).

3.5 Überwachung

Der Einsatz eines erfahrenen Projektleiters zur Koordination der Zusammenarbeit der einzelnen Projektbeteiligten und Fachleute ist zwingend, bei Bedarf vor Ort, erforderlich. Der Projektleiter ist der verantwortliche Gesprächspartner der Auftraggeberin und in dieser Funktion auch für die vollständige Information (beinhaltet ein entsprechendes Projektberichtswesen) der Auftraggeberin bzgl. des Projektes zuständig.
Seitens der Auftraggeberin wird ein Projektverantwortlicher benannt, der die interne Koordination im Hause der Auftraggeberin durchführt und ständiger Ansprechpartner des Projektleiters des Auftragnehmers ist.

4 Vergütung

4.1 Honorar für Grundleistungen nach HOAI

Das Honorar wird gemäß der aktuellen Fassung der HOAI (aktuell: 01.01.2021) berechnet. Die Grundlage des Honorars bilden nach §§ 53 ff. HOAI die voraussichtlichen Nettokosten der Maßnahme; diese werden mit einem Betrag von

630.000,00 Euro

geschätzt. Die geschätzten Kosten verteilen sich wie folgt:

Kostengruppe 410: 550.000,00 Euro
Kostengruppe 430: 80.000,00 Euro.

Das sich für den Bieter ergebende Honorar wird in dem Preisblatt (Dokument 10) berechnet.

Dem Auftragnehmer werden die Leistungsphasen 1-3 und 5-8 übertragen.
Es sind alle Grundleistungen der dem Auftragnehmer übertragenen Leistungsphasen entsprechend Anlage Anlage 15 Nummer 15.1 zu § 55 Abs. 3 HOAI zu erbringen.

Die von dem Bieter angebotenen Honorarsätze für jede Leistungsphase sind im Preisblatt (Dokument 10) **in Prozent** mit bis zu zwei Nachkommastellen anzugeben.

Unter Bezugnahme auf § 56 Abs. 5 HOAI kann für Umbauten und Modernisierungen ein Umbauzuschlag in Höhe von bis zu 50 % auf das ermittelte Honorar vereinbart werden. , Dieser ist vom Bieter **in Prozent** mit bis zu zwei Nachkommastellen in das Preisblatt (Dokument 10) einzutragen.

Für die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz kann im Preisblatt ein Zuschlag **in Prozent** (des Grundhonorars) mit bis zu zwei Nachkommastellen festgelegt werden.

Außerdem kann ein Zuschlag zu Leitungsphase 8 (§ 12 Abs. 2 HOAI) in Höhe von bis zu 50% festgelegt werden. Der Zuschlag ist vom Bieter **in Prozent** in das Preisblatt (Dokument 10) einzutragen.

Die Nebenkostenpauschale ist vom Bieter ebenfalls **in Prozent** mit bis zu zwei Nachkommastellen in das Preisblatt (Dokument 10) einzutragen.

Das Gebäude bzw. der zu bearbeitende Bereich werden nach § 56 HOAI der Honorarzone II, Mittelsatz, zugeordnet.

Dem Auftragnehmer werden die unter Ziffer 3 aufgelisteten Leistungsphasen vollumfänglich übertragen:

4.2 Honorar für besondere/ergänzende Leistungen

Besondere/Ergänzende Leistungen, die außerhalb des Vertrags anfallen können, werden mit Stundensätzen für folgende Fachkräfte vergütet:

- Fachplaner/Geschäftsführer
- Mitarbeiter
- Techniker

Die Angabe der Stundensätze erfolgt im Preisblatt (Dokument 10). Die als Grundlage zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots geschätzten Stunden sind als unverbindlich zu verstehen.

5 Eignungskriterien und Unterlagen zur Angebotswertung

5.1 Kriterien zur Prüfung der Eignung

a) **Umsatzzahlen** der letzten drei Geschäftsjahre:
Der Nachweis erfolgt durch Angabe in Dokument 07_Formblatt Eignung.

b) Bestehen einer **Betriebshaftpflichtversicherung**:
Der Nachweis erfolgt durch Eigenerklärung in Dokument 07_Formblatt Eignung.

c) **Mindestgröße** des Unternehmens:
Das Unternehmen verfügt über **mindestens zwei** Mitarbeitende mit einem abgeschlossenen Hochschulstudium in einer der Fachrichtungen Technische Gebäudeausrüstung, Versorgungstechnik, Gebäude- und Energietechnik oder in einem fachlich vergleichbaren Studiengang.
Der Nachweis erfolgt durch Eigenerklärung in Dokument 07_Formblatt Eignung.

5.2 Vorzulegende Unterlagen zur Angebotswertung

Zur Wirtschaftlichkeitsbewertung der Angebote anhand der Zuschlagskriterien sind neben dem **Preisblatt** (Dokument 10) folgende Unterlagen vorzulegen:

a) Erläuterungen zu dem Zuschlagskriterium „**Referenzen des Bieters (des Planungsbüros)**

Dazu zählen insb. folgende Erläuterungen:
- Benennung von bis zu drei Referenzen aus den letzten fünf Kalenderjahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind
- Angabe, ob die Referenz für einen öffentlichen Auftraggeber erbracht und nach den Regeln des Vergaberechts gewerkeweise ausgeschrieben wurde
- Angabe, ob es sich bei der referenzierten Referenz um einen Neubau oder einen Umbau im Bestand handelt
- Angabe der anrechenbaren Kosten der Referenzleistung

b) Erläuterungen zu dem Zuschlagskriterium „**Qualifikation und Erfahrung des für die Leistungserbringung vorgesehenen Personals“**

Dazu zählen insb. folgende Erläuterungen:
- Benennung des abgeschlossenen Studiengangs einer Hochschule oder Fachhochschule unter Angabe des Studienabschlusses (z.B. Diplom, Master, Bachelor)
- Auflistung des beruflichen Werdegangs
- Angabe der Berufserfahrung in Leistungen, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, in Jahren

- Angabe von praktischer Erfahrung in der Fachplanung, Ausschreibung oder Bauleitung von Projekten mit integrierter Schadstoffsanierung (insb. Asbest) im Bereich technischer Anlagen/Installationsschächte
- Angabe, ob bereits Erfahrung (Berufspraxis oder Schulung) in der Planung nachhaltiger Lösungen vorliegt

c) Erläuterungen zu dem Zuschlagskriterium **„Intensität der Bauüberwachung und -betreuung“**

Dazu zählen insb. folgende Erläuterungen:

- Beschreibung der Organisation und Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung
- Angaben zur Präsenz der Bauleitung am Ausführungsort (Frequenz und Dauer)
- Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen bzw. Instrumente zur Qualitätssicherung und Kontrolle der Bauausführung

d) Erläuterungen zu dem Zuschlagskriterium **„Vorgehensweise zur Kosten- und Terminsicherung“**

- Beschreibung der Maßnahmen zur Kosten- und Terminsicherung im Rahmen der Planungs- und Bauausführungsphase

e) Erläuterungen zu dem Zuschlagskriterium **„Herangehensweise unter besonderer Berücksichtigung einer nachhaltigen Lösung“**

Dazu zählen insb. folgende Erläuterungen:

- Beschreibung der Herangehensweise an die Planungsaufgabe unter besonderer Berücksichtigung einer nachhaltigen Lösung
- Vorschläge zur Berücksichtigung von nachhaltigen Aspekten für die Planung und Bauausführung
- Dazu zählen bspw. Vorschläge bzgl. der Materialauswahl, Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs und/oder des Energiebedarfs, Betrachtung von Lebenszykluskosten, Verwendung von wartungsfreundlichen Produkten etc.

Die Erläuterungen zu den einzelnen Zuschlagskriterien können entweder in Form einer PowerPoint-Präsentation (siehe Dokument 03a_Ablauf Vergabeverfahren) oder als separate Unterlage(n) eingereicht werden.