

Projekt: Generalsanierung des Förderzentrums 1+2, der Turn- und Schwimmhalle mit Interimsgebäuden und Ersatzneubau des Förderzentrums 3 in München-Johanneskirchen

Hier: Projektbeschreibung und Verfahrensbeschreibung zur Ausschreibung der HOAI-Leistungen von Architektenleistungen

1. Projektbeschreibung

Für das Förderzentrum Förderschwerpunkt Hören soll das Ensemble mit Gebäuden von 1986 bis 1990 in der Musenbergstraße 38 in 81929 München generalsaniert sowie ein Ersatzneubau des Gebäudes 3 entstehen. Die Nutzungen der insgesamt 4 Schulgebäuden umfassen Grund- und Mittelschule mit allen dazugehörigen Fachräumen, Räume für Ganztagesbetreuung, Seminarräume, Aula, Pädagogisch-Audiologische Beratungsstelle sowie einer Turn- und Schwimmhalle. Für die Grund- und Mittelschule sowie die Turnhalle sollen für die Bauphasen Interimsgebäude entstehen. Aus schulorganisatorischen Gründen wird die Maßnahme in zwei Bauabschnitte gegliedert.

Die Musenbergschule in München Johanneskirchen wurde Anfang / Mitte der 1980er Jahre vom Architekt Utz-Peter Strehle geplant und gebaut. Es umfasst Schulgebäude, Therapie- und Gemeinschaftsbereiche, Wohnunterkünfte, Sporthallen und Verwaltungstrakte. Die ganze Anlage ist in einzelne Baukörper aufgelöst. In den drei Gebäuden Förderzentrum (FÖZ) 1, 2 und 3, welche zwischen 1986 – 1990 errichtet wurden, sind derzeit eine Pädagogisch-Audiologische Beratungsstelle (PAB), die eine überregionale Beratungsstelle für Oberbayern ist, sowie eine Grund- und Mittelschulstufe mit jeweils fünf Jahrgangsstufen. Die FÖZ 1, 2 und 3 sind die ältesten Gebäude auf dem gesamten Schulareal.

Die beiden Förderzentren 1 und 2 bilden den Mittelpunkt des Schulareals. Die anspruchsvolle Architektur aus den späten 1980er hat 1993 den BDA-Preis Bayern erhalten. Über zwei Tiefhöfe, die als Pausenhof genutzt werden sind die Untergeschosse belichtet und verbunden. Im Erdgeschoss gelangt man jeweils in ein großes Atrium, über das die Klassen- und Lehrerzimmer erschlossen sind. Die Architektur erreicht mit spielerischen Details und einem hohen Anspruch an die Raumakustik ein gutes Lernumfeld für hörgeschädigte Kinder.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erkennt die herausragenden architektonischen Qualitäten und bittet um einen rücksichtsvollen Umgang mit dem Bestand. Eine Eintragung in die Denkmalliste ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, weil die Bebauung derzeit noch nicht die im Art. 1 Abs. 1 BayDSchG genannte Grundvoraussetzung „aus vergangener Zeit“ erfüllt.

2. Baumaßnahmen

2.1 Generalsanierung TUS + FÖZ 1+2

Die Schulgebäude und die Turn- und Schwimmhalle haben einen erheblichen Sanierungsbedarf. Undichte Dächer, verwitterte und schadhafte Fassaden, veraltete Technik und beanspruchte Oberflächen auch im Gebäudeinneren sind die Ursachen für eine dringend notwendige Generalsanierung.

Die Verwaltung des Bezirks Oberbayern beabsichtigt eine Planung zur Generalsanierung mit Neubau, die eine sinnvolle Nutzung ermöglicht, zeitgemäße ökologische Ansprüche erfüllt, baukulturellen Ansprüchen gerecht wird und eine wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme zulässt.

Um wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen zu genügen, sind Eingriffe in die Grundstruktur der Gebäude so stark als möglich zu reduzieren. Durch die Generalsanierung der Bestandsgebäude soll eine zeitgemäße Energiebilanz erreicht werden. Die Einhaltung des Baubudgets, des definierten Bauablaufs und eine enge Abstimmung mit dem Nutzer sind zu beachten.

Das Raumprogramm umfasst sämtliche Räume für die Grund- und Mittelschule, Ganztagesbetreuung, sowie der Beratungsstelle (PAB). Eine Zuordnung zu den jeweiligen bestehenden Schulhäusern und dem angedachten Neubau wurde bei der mit der Schule abgestimmten Voruntersuchung bereits vorgenommen. Die Turn- und Schwimmhalle beinhaltet neben der 3-Fach Turnhalle mit ihren Nebenräumen auch ein Schwimmbecken mit Hubboden.

Das Raumprogramm der Förderzentren umfasst rund 3.710 m² Nutzungsflächen NUF 1-7. Die Bruttogeschossfläche umfasst ca. 6.000 m². Die Nutzungsflächen der Turn- und Schwimmhalle beträgt 1.680 m² (NUF 1-7) und eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.600 m².

Eine schulaufsichtliche Würdigung wurde für den neuen Bedarf bei der Regierung von Oberbayern eingeholt.

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen sind urheberrechtliche Belange zu berücksichtigen.

2.2 Ersatzneubau FÖZ3

Das Gebäude Förderzentrum 3 erscheint aufgrund seiner Gebäudestruktur und Größe nicht für das zukünftige Raumprogramm geeignet. Es soll im Planungsprozess überprüft werden, ob es durch einen Neubau ersetzt wird oder ob durch Erweitern und Aufstocken der neue Flächenbedarf erreicht werden kann. Hier soll die Pädagogisch-Audiologische Beratungsstelle die Ganztagesbetreuung und Fachräume für Hauswirtschaft untergebracht werden. Im Untergeschoss befindet sich die Technikzentrale (Fernwärme, Trinkwasser) für das gesamte Areal. Zur Aufrechterhaltung der Gesamtversorgung sind diese sowohl baulich wie auch technisch zu erhalten. Der Ersatzneubau soll sich außerdem im UG wieder an die bestehende Tiefgarage und Tiefhof anschließen. Eine zentrale Anforderung an diese Planung wird sein, die gestalterische Qualität der baulichen Umgebung zu beachten und die Planung in ein angemessenes Verhältnis zu setzen. Das Raumprogramm umfasst rund 1.200 m² Nutzungsfläche.

Gemäß aktueller Rechtsprechung ist ein Abbruch des FÖZ 3 aus urheberrechtlicher Sicht denkbar, wenn in der Interessensabwägung ein Erhalt unzumutbar ist. Nach Auffassung des Bezirks Oberbayern überwiegt das Änderungsinteresse auf Grund des schulfachlich gewürdigten Raumprogramms deutlich gegenüber dem urheberrechtlichen Erhaltungsinteresse, sodass ein Abbruch und Ersatzneubau zulässig ist.

2.3 Interimsgebäude

Während der Generalsanierung der Förderzentren 1, 2 und 3 im ersten Bauabschnitt soll die Grund- und Mittelschule +PAB in ein Interimsgebäude umziehen, welches auf dem Rasensportfeld des Schulzentrums in Modulbauweise zu planen ist.

Im zweiten Bauabschnitt wird die Turn- und Schwimmhalle generalsaniert. Hierfür soll anschließend an derselben Stelle eine 3-Feld Interimssporthalle in Modulbauweise entstehen. Der Schwimmunterricht wird während den Sanierungsarbeiten nicht angeboten.

2.4 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Schulcampus erfolgt über das Fernwärmenetz. Der zentrale Übergabestation für das Gesamtareal befindet sich im UG des FÖZ3 und muss während der gesamten Maßnahme in Funktion bleiben.

2.5 Freianlagen

Die Freianlagen umfassen zwei Tiefhöfe, verschiedene Spielbereiche, Außenmöblierung sowie die erforderlichen Pausen- und Erschließungsflächen (PKW, Fahrräder, Vorfahrt) und sind eng mit den Schulgebäuden verwoben. Schulgebäude und Außenanlagen sind als Gesamtkonzept umgesetzt und soll in seinen Qualitäten erhalten bleiben.

3. Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Konstruktion Nachhaltigkeit, Energieeffizienz

Der Bezirk Oberbayern wünscht eine Planung, die hohen baukulturellen Ansprüchen gerecht wird, zeitgemäße ökologische Ansprüche erfüllt und eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten lässt.

Die Planung soll in hohem Maße den Anforderungen der Nachhaltigkeit genügen. Dies bedeutet einen bewussten Umgang und Einsatz vorhandener Ressourcen (z.B.: nachwachsende Rohstoffe, erneuerbare Energien) sowie die Minimierung von Energieverbräuchen (z.B.: wiederverwertbarer Baumaterialien). Des Weiteren sollen die Baustoffe möglichst aus der Region kommen, der Technikeinsatz ist insgesamt zu minimieren. Der Leitfaden für „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffauswahl“ der Erzdiozöse München und Freising ist zu berücksichtigen, sofern keine erheblichen Gründe entgegenstehen. Auf eine gute CO₂-Bilanz wird großen Wert gelegt.

Im Planungsprozess soll gewerkübergreifend auch für den späteren Betrieb nach betreiberfreundlichen Gebäudekonzepten gesucht werden. Einfache bauliche Lösungen sind aufwendigen technischen Planungsansätzen vorzuziehen. Insbesondere sind stabile raumklimatische Verhältnisse mit einem geringstmöglichen technischen Aufwand zu generieren. Die Nutzung der Dachflächen ist weitestgehend für Photovoltaikanlagen vorgesehen. Ziel ist vorrangig die Deckung des Eigenbedarfs an Strom für die Baugruppe FÖZ 1-3 und TUS. Die Einbindung der geplanten Neuanlagen erfordert die Überprüfung der technischen Gegebenheiten vor Ort und ist Teil der Planungsaufgabe.

4. Auftragsvergabe

Es ist beabsichtigt, Grundleistungen sowie besondere Leistungen als Planungsleistungen nach §§ 33-37 HOAI zu beauftragen, zunächst bis zur Erstellung der HU-Bau (Leistungsphase 3). Der Umfang des Leistungsbilds unterscheidet sich zwischen den jeweiligen Objekten/Gebäuden und kann den Angebotsdateien entnommen werden. Vertragsgrundlage werden im Auftragsfall der vorliegende Vertrag sowie die Vertragsanlagen (inkl. Honorarangeboten). Die Beauftragung erfolgt stufenweise nach Leistungsphasen gemäß § 34 Abs. 3 HOAI. Über eine jeweils weitere Beauftragung der Leistungsphasen entscheidet der Auftraggeber im Verfahrensverlauf gemäß Planungsfortschritt.

Im Zuge des VgV-Verfahrens ist ein Honorarangebot nach gesonderter Aufforderung vorzulegen. Es soll je Objekt/Gebäude Nebenkosten, Umbauzuschlag (sofern zutreffend) und Stundensätze enthalten. Die Ermittlung der Höhe der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erfolgt zum Zeitpunkt der Kostenberechnung (§ 4 Abs. 3 HOAI).

4.1 mitzuverarbeitende Bausubstanz

Für die mitzuverarbeitende Bausubstanz wird folgende Berechnungsmethode festgelegt:

Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (in Euro) = $M \times KKW \times ZF \times LF$

Dabei entspricht

- M: Menge
- KKW: Kostenkennwert
- ZF: Zustandsfaktor
- LF: Leistungsfaktor

Der Mengenansatz M ist im Rahmen der Entwurfsplanung/Kostenberechnung für das Objekt/Gebäude Förderzentrum 3 anhand der als Elemente und Mengen identifizierten mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu ermitteln (Elementmethode). Für die Objekte/Gebäude Förderzentrum 1+2 sowie Turn- und Schwimmhalle ist eine Ermittlung anhand des Volumens vorgesehen (Volumenmethode).

Der Kostenkennwert für das Objekt/Gebäude Förderzentrum 3 richtet sich für die einzelnen Elemente und Mengen nach den ermittelten Werten des Baukosteninformationszentrums für Architekten (BKI), bzw. den Kostenansätzen der Kostenberechnung und wird entsprechend um den zum Zeitpunkt maßgeblichen Index fortgeschrieben. Für die Objekte/Gebäude Förderzentrum 1+2 sowie Turn- und Schwimmhalle sind als Kostenkennwerte der anrechenbare Bauwert der Anlage 1 zu § 29 Abs. 1 Satz 1 PrüfVBau der jeweiligen Art der baulichen Anlage zu verwenden. Die anrechenbaren Bauwerte sind, um den zum Zeitpunkt der Kostenberechnung maßgeblichen Index fortzuschreiben.

Analog dem Bericht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Evaluation der HOAI 2013 werden Zustands- und Leistungsfaktor zum Abminderungsfaktor (AF) zusammengefasst. Bei einer Beauftragung der Objektplanung für Gebäude und Innenräume über die gesamten neun Leistungsphasen beträgt dieser Wert 0,70 gemäß AHO-Heft Nr. 1, Stand Oktober 2018.

Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten lässt sich anhand der oben genannten Berechnungsformel und den Hinweisen wie folgt errechnen:

Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (in Euro) = $M \times KKW \times 0,70$

4.2 Vergabe an Generalunternehmer

Der Auftraggeber behält sich zudem vor, die Bauleistung gegebenenfalls an einen Generalunternehmer (GU) zu vergeben. Dies führt dazu, dass die Leistungsbilder in den Leistungsphasen 7 und 8 anzupassen sind. Nach Einschätzung der Bezirksverwaltung für die Leistungsphase 7 mit 1,45 % statt 2,75 %, sowie Leistungsphase 8 mit 20,95 % statt 31,35 %. Weitere Details können dem Angebotsblatt und den Angaben im Leistungsverzeichnis entnommen werden.

4.3 Honorar

Honorare und Vergütungen ermitteln sich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Der Auftraggeber ist der Auffassung, dass die Leistungen wie folgt eingestuft werden:

Gebäude/Objekt	Honorarzone	Baukosten gerundet (brutto, KG300 +400)	anrechenbare Kosten (netto)
FÖZ 1+2	3 (mitte)	17.000.000,00 €	13.571,428,57 €
FÖZ 3	3 (mitte)	7.800.000,00 €	6.144.957,98 €
TuS	4 (unten)	9.650.000,00 €	7.095.588,24 €
Interim Schule	3 (unten)	6.100.000,00 €	5.126.050,42 €
Interim Sporthalle	2 (unten)	2.250.000,00 €	1.890.756,30 €

Im Preisblatt können jedoch Zu- oder Abschläge und/oder auf das gesamte Honorarangebot vorgenommen werden. Die angegebenen Honorarzonen sowie der jeweilige Honorarsatz spiegeln die Einschätzung des Auftraggebers an eine angemessene Vergütung wider. Aktuell wird von Baukosten in Höhe von ca. 44.800.000,00 EUR brutto ausgegangen. Die benannten anrechenbaren Kosten errechnen sich aus den Baukosten und sind Kalkulationsgrundlage für das Honorarangebot.

5. Termine/Projektlauf

Der Planungsbeginn soll **Anfang 2027** erfolgen. Die Abgabe der Haushaltsunterlage Bau für das gesamte Projekt (HU-Bau) ist für Herbst 2027 vorgesehen. Mit der Durchführung des ersten Bauabschnittes (FÖZ 1-3) soll zum Schuljahr 2029/2030 begonnen werden. Die dafür notwendige Interimsschule muss zu diesem Zeitpunkt bereitgestellt sein. Im Anschluss, voraussichtlich zum Schuljahr 2032/2033 soll der 2. Bauabschnitt (Turn- und Schwimmhalle) erfolgen. Auch hierfür ist die Interimssporthalle an Stelle der Interimsschule bereitzustellen. Festlegung des Fertigstellungstermin der Gesamtmaßnahme nach späterem Terminplan.

Die Projektsteuerung erfolgt durch das Baureferat des Bezirks Oberbayern, dem auch die Durchführung der Maßnahme gemäß Art. 73 Bayerischer Bauordnung obliegt.

6. Verfahrensbeschreibung

Die Vergabe erfolgt als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV.

6.1 Eignungskriterien im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs

Begrenzung der Zahl der Bewerber

Die fristgerecht eingegangenen Teilnahmeanträge werden zunächst auf Vollständigkeit sowie auf das Vorliegen der festgelegten Mindestanforderungen und das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen geprüft. Anschließend erfolgt die Bewertung der geeigneten Bewerber

anhand der bekanntgemachten Auswahlkriterien und der mit dem Teilnahmeantrag eingereichten Nachweise. Die Zahl der Bewerber, die zur Abgabe eines indikativen Angebots aufgefordert werden, wird auf maximal fünf Bewerber begrenzt. Sofern weniger als fünf geeignete Bewerber die festgelegten Mindestanforderungen erfüllen, wird das Vergabeverfahren mit den verbleibenden geeigneten Bewerbern fortgeführt. Unternehmen, die keinen Teilnahmeantrag eingereicht haben, sowie Bewerber, die die festgelegten Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden nicht zur Angebotsphase zugelassen. Erfüllen mehr als fünf Bewerber die festgelegten Mindestanforderungen, erfolgt die Auswahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Bewerber anhand der erreichten Gesamtpunktzahl gemäß den bekanntgemachten Auswahlkriterien und der veröffentlichten Bewertungsmatrix. Zur Angebotsphase werden die fünf Bewerber mit den höchsten Gesamtpunktzahlen eingeladen. Erzielen mehrere Bewerber die gleiche Gesamtpunktzahl, werden diese grundsätzlich gleichrangig berücksichtigt. Führt die Punktgleichheit jedoch dazu, dass mehr als fünf Bewerber zur Angebotsphase zuzulassen wären, entscheidet das Los unter den punktgleichen Bewerbern auf dem letzten zur Angebotsphase berechtigenden Rang. Der Losentscheid wird dokumentiert.

1. Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit gemäß § 45 VgV durch:
 - Angabe des spezifischen Jahresumsatzes der letzten drei Geschäftsjahre und
 - Eigenerklärung einer Berufshaftpflichtversicherung
2. Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit gemäß § 46 VgV durch:
 - Angabe von drei, mit der Aufgabenstellung vergleichbaren, Referenzprojekte. Hiervon ein Referenzprojekt aus dem Bereich Sanierung einer Schule, zwei Referenzprojekte aus dem Bereich Sanierung/Umbau/Erweiterung oder Neubau eines öffentlichen Gebäudes,
 - Angabe der durchschnittlichen Beschäftigtenzahl der letzten drei Jahre,
 - Benennung der Projektleitung und der stellv. Projektleitung mit abgeschlossenem Studium der Architektur und mindestens fünf Jahren Berufserfahrung,
 - Nachweis der Berufszulassung und
 - Angaben zu ggfs. geplantem Einsatz von Nachunternehmen.

Als Mindestkriterien wird pro Geschäftsjahr ein spezifischer Jahresumsatz von jeweils 800.000,00 € netto der letzten drei Geschäftsjahre, eine aktuelle Bürogröße von mind. sechs festangestellten Mitarbeitern inkl. des/der Büroinhaber(s) sowie eine Mindestpunktzahl von 45 Punkten gemäß nachstehender Bewertung festgelegt.

Die Referenzprojekte müssen folgende Vorgaben erfüllen (Mindestanforderungen):

- Die Referenzprojekte dürfen nicht älter als zehn Jahre nach Fertigstellung sein.
- Die Referenzprojekte müssen mit der gestellten Aufgabe hinsichtlich Nutzung und Größe vergleichbar sein
- Referenzprojekte in Fertigstellung oder mit abgeschlossener Ausführung aller Leistungsphasen 1 – 8
- Für jedes Referenzprojekt ist das Formblatt III.110a auszufüllen. Die architektonische und funktionelle Lösung sowie Umgang mit vorhandener Bausubstanz bzw. Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz ist auf maximal zwei Seiten im pdf Format aussagekräftig darzustellen (mindestens ein Lageplan, Grundrisse, Ansichten/Fotos sowie eine kurze Projektbeschreibung).

Es werden alle Referenzprojekte gewertet, deren Urheberschaft und/oder Projektbearbeitung (Projektverantwortung/Projektleitung) den sich bewerbenden Personen zuzurechnen ist. Bei Referenzprojekten, deren Urheberschaft bei anderen liegt, sind die Urheber und der Anteil der eigenen Leistung anzugeben.

6.2 Bewertung der Referenzprojekte im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs

Bei der Bewertung der Referenzprojekte wird der Auftraggeber ein gewichtetes Punktesystem anwenden. In den einzelnen Kriterien werden jeweils 0 - 3 Punkte vergeben:

Architektonische Lösung (2-fache Wichtung je Referenzprojekt)

Bewertet werden insbesondere die Qualität und Gestaltung der äußeren Erscheinung, die Maßstäblichkeit der Fassaden sowie die Gestaltung der Dachlandschaft.

3 Punkte:

Die Referenz weist eine sehr hohe architektonische Qualität auf. Die äußere Erscheinung ist besonders schlüssig und gestalterisch hochwertig ausgearbeitet. Fassadengliederung, Proportionen, Maßstäblichkeit sowie die Gestaltung der Dachlandschaft bilden ein überzeugendes Gesamtkonzept und sind anhand der eingereichten Unterlagen in hohem Maße nachvollziehbar.

2 Punkte:

Die Referenz weist eine gute architektonische Qualität auf. Die äußere Erscheinung ist schlüssig gestaltet. Fassaden, Proportionen, Maßstäblichkeit und Dachgestaltung erfüllen die gestalterischen Anforderungen in überwiegendem Maße.

1 Punkt:

Die Referenz weist eine ausreichende architektonische Qualität auf. Die äußere Erscheinung ist grundsätzlich nachvollziehbar, jedoch sind hinsichtlich Fassadengestaltung, Maßstäblichkeit, Proportionen oder Dachgestaltung deutliche gestalterische Schwächen erkennbar.

0 Punkte:

Eine Bewertung der architektonischen Qualität ist anhand der eingereichten Unterlagen nicht möglich oder die genannten Merkmale sind nicht bzw. nur in unerheblichem Umfang erkennbar.

Funktionelle Lösung (2-fache Wichtung je Referenzprojekt)

Bewertet werden insbesondere die Qualität der Grundrissorganisation in Bezug auf Orientierbarkeit, Belichtung, Belüftung, Flexibilität der Nutzung und Barrierefreiheit.

3 Punkte:

Die Referenz weist eine sehr hohe funktionelle Qualität auf. Die Grundrissorganisation ist besonders schlüssig und nutzergerecht. Orientierbarkeit, Belichtung, Belüftung, Flexibilität der Nutzung sowie Barrierefreiheit sind in hohem Maße umgesetzt und anhand der eingereichten Unterlagen nachvollziehbar.

2 Punkte:

Die Referenz weist eine gute funktionelle Qualität auf. Die Grundrissorganisation ist nachvollziehbar und zweckmäßig. Die Anforderungen hinsichtlich Orientierbarkeit, Belichtung, Belüftung, Flexibilität und Barrierefreiheit werden überwiegend erfüllt.

1 Punkt:

Die Referenz weist eine ausreichende funktionelle Qualität auf. Die Grundrissorganisation ist grundsätzlich nachvollziehbar, jedoch sind hinsichtlich Orientierbarkeit, Belichtung, Belüftung, Flexibilität oder Barrierefreiheit deutliche funktionale Schwächen erkennbar.

0 Punkte:

Eine Bewertung der funktionellen Qualität ist anhand der eingereichten Unterlagen nicht möglich oder die genannten Merkmale sind nicht bzw. nur in unerheblichem Umfang erkennbar.

Umgang mit vorhandener Bausubstanz bzw. Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz (3-fache Wichtung je Referenzprojekt)

Bei Referenzprojekten aus den Bereichen Sanierung, Umbau oder Erweiterung werden insbesondere der nachhaltige Umgang mit vorhandener Bausubstanz, die Umgestaltung vorhandener Grundstrukturen sowie die Auseinandersetzung mit den architektonischen und zeitgeschichtlichen Qualitäten des Bestands bewertet.

Bei Referenzprojekten aus dem Bereich Neubau werden insbesondere die Energie- und Ressourceneffizienz, die langfristige Nutzungsflexibilität, der Einsatz nachhaltiger Materialien, die Reduktion von CO₂-Emissionen sowie die Umsetzung nachhaltiger Planungs- und Gebäudekonzepte bewertet.

3 Punkte:

Die Referenz weist eine sehr hohe Qualität hinsichtlich des Umgangs mit vorhandener Bausubstanz bzw. der Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz auf. Die jeweiligen Anforderungen werden in besonderem Maße erfüllt und sind anhand der eingereichten Unterlagen nachvollziehbar dokumentiert.

2 Punkte:

Die Referenz weist eine gute Qualität hinsichtlich des Umgangs mit vorhandener Bausubstanz bzw. der Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz auf. Die jeweiligen Anforderungen werden überwiegend erfüllt und sind anhand der eingereichten Unterlagen nachvollziehbar dargestellt.

1 Punkt:

Die Referenz weist eine ausreichende Qualität hinsichtlich des Umgangs mit vorhandener Bausubstanz bzw. der Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz auf. Die jeweiligen Anforderungen werden nur teilweise erfüllt oder sind nur eingeschränkt nachvollziehbar dokumentiert.

0 Punkte:

Eine Bewertung des Umgangs mit vorhandener Bausubstanz bzw. der Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz ist anhand der eingereichten Unterlagen nicht möglich oder die genannten Merkmale sind nicht bzw. nur in unerheblichem Umfang erkennbar.

Vergleichbarkeit der Honorarzone mit 1-facher Wichtung je Referenzprojekt

- Honorarzone IV = 3 Punkte
- Honorarzone III = 2 Punkte
- Honorarzone II = 1 Punkt
- Honorarzone I = 0 Punkte

Vergleichbarkeit der Netto-Bausumme (KG 300 + 400) mit 1-facher Wichtung je Referenzprojekt

- Ab 15 Mio. Bausumme = 3 Punkte
- Ab 10 Mio. Bausumme = 2 Punkte
- Ab 5 Mio. Bausumme = 1 Punkt
- weniger als 5 Mio. Bausumme = 0 Punkte

Die teilweise Erfüllung der o.g. Kriterien führt nicht zum Ausschluss, sondern zu einer entsprechend geringeren Bewertung. Je Referenzobjekt können somit maximal 27 Punkte erreicht werden, für bis zu 3 Referenzobjekte 81 Punkte.

6.3 Zuschlagskriterien im Verhandlungsverfahren

Mit dem ersten indikativen Angebot ist eine Präsentationsunterlage einzureichen, welche im Rahmen des Verhandlungsgesprächs durch die vom Bieter benannten Projektverantwortlichen zu präsentieren ist. Die Präsentationsdauer beträgt maximal 30 Minuten. **Die Verhandlungsgespräche finden der KW 42/2026 statt.**

Bewertet werden die eingereichte Präsentationsunterlage sowie die Erläuterungen im Verhandlungsgespräch.

Bei der Bewertung der Präsentation wird der Auftraggeber ein gewichtetes Punktesystem anwenden. Für jedes Zuschlagskriterium werden 0 bis 5 Punkte vergeben. Die erreichten Punkte werden mit der jeweiligen Wichtung multipliziert. Die Summe der gewichteten Punkte ergibt den Leistungswert (L-Wert) von maximal 65 Punkten.

Allgemeiner Bewertungsmaßstab

5 Punkte:

Die dargestellten Inhalte erfüllen die Anforderungen in besonderem Maße. Die Ausführungen sind vollständig, schlüssig, projektspezifisch und lassen eine qualitativ hochwertige Leistungserbringung erwarten.

4 Punkte:

Die dargestellten Inhalte erfüllen die Anforderungen in hohem Maße. Die Ausführungen sind weitgehend vollständig und nachvollziehbar. Lediglich geringfügige Schwächen sind erkennbar.

3 Punkte:

Die dargestellten Inhalte erfüllen die Anforderungen. Die Ausführungen sind nachvollziehbar und grundsätzlich geeignet, weisen jedoch einzelne Schwächen auf.

2 Punkte:

Die dargestellten Inhalte erfüllen die Anforderungen nur teilweise. Die Ausführungen weisen mehrere erkennbare Schwächen oder Unklarheiten auf.

1 Punkt:

Die dargestellten Inhalte erfüllen die Anforderungen nur in geringem Maße. Die Ausführungen weisen erhebliche Defizite auf.

0 Punkte:

Die Anforderungen werden nicht erfüllt oder die dargestellten Inhalte sind für eine Bewertung nicht ausreichend nachvollziehbar.

1. Projektteam und -organisation (3-fache Wichtung)

Bewertet werden insbesondere:

- Zusammensetzung des Projektteams
- fachliche Eignung der vorgesehenen Projektmitarbeiter
- Projektorganisation und Verantwortlichkeiten
- Organigramm einschließlich Entscheidungsbefugnissen
- Vertretungsorganisation
- Bearbeitung der Leistungsphasen
- zeitliche Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen
- Präsenz vor Ort

2. Berufserfahrung des Projektleiters bei einem Referenzprojekt mit vergleichbarer Aufgabenstellung (1-fache Wichtung)

Bewertet werden insbesondere:

- Vergleichbarkeit des Referenzprojekts
- Rolle und Verantwortungsumfang der Projektleitung
- Erfahrungen bei vergleichbaren Planungsaufgaben
- Erfahrungen mit öffentlichen Auftraggebern

3. Arbeitsweise und Methodik – Kosten, Termine, Qualitäten, Kommunikation (3-fache Wichtung)

Bewertet werden insbesondere:

- Kostensteuerung und Kostenkontrolle
- Terminsteuerung und Termincontrolling
- Qualitätssicherung in Planung und Ausführung
- Organisation von Ausschreibung und Vergabe
- Vorgehensweise bei der Bauleitung
- Schnittstellenmanagement
- Kommunikations- und Berichtswesen
- Zusammenarbeit mit Auftraggeber, Nutzer und Fachplanern

4. Bauen im Bestand – planerischer Ansatz (2-fache Wichtung)

Bewertet werden insbesondere:

- Umgang mit den vorhandenen Gebäudestrukturen
- Umgang mit den architektonischen Qualitäten des Bestands
- Integration neuer Anforderungen in bestehende Strukturen
- Umgang mit den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung
- Berücksichtigung der Ensemblewirkung des Schulcampus

5. Herangehensweise an die Aufgabenstellung hinsichtlich der Umsetzung baulicher Anforderungen – organisatorischer Ansatz (2-fache Wichtung)

Bewertet werden insbesondere:

- Strukturierung der Planungs- und Bauaufgabe
- Bauabschnittsbildung
- Organisation der Interimsunterbringung
- Aufrechterhaltung des Schulbetriebs
- Nutzerkoordination
- Bauablauf- und Logistikkonzept
- Umgang mit projektspezifischen Risiken und Abhängigkeiten

6. Einhaltung von Kosten und Terminen bei Referenzobjekten (2-fache Wichtung)

Bewertet werden insbesondere:

- Nachweisbare Kostenstabilität
- Nachweisbare Terminstabilität
- Umgang mit Kosten- und Terminabweichungen
- Steuerungsmaßnahmen bei Projektrisiken

UfAB: Einfache Richtwertmethode

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot nach der einfachen Richtwertmethode gemäß UfAB erteilt. Hierzu wird der Leistungswert (L-Wert) durch den Angebotspreis dividiert. Das Angebot mit dem höchsten Z-Wert erhält den Zuschlag.

$$\text{Z-Wert} = \text{L-Wert} / \text{Preis}$$

Gibt es mehrere erstplatzierte Bieter mit gleichen Z-Wert entscheidet der höhere L-Wert über den Zuschlag. Bei gleichen L-Wert und Preis wird über das Losverfahren entschieden.

Im Beispielprojekt:

*Bewerber A: $61 / 3.500.000 * 1.000.000 = 17,43$*

*Bewerber B: $58 / 3.200.000 * 1.000.000 = 18,13$*

Nach dieser Bewertungsmethode hat "Firma B" das "wirtschaftlich günstigste Angebot", laut der "UfAB: Einfache Richtwertmethode".

*Hinweis: Der zusätzliche Faktor „*1.000.000“ ändert nichts an der Wertung, sondern dient der übersichtlicheren Transponierung. eVergabe Workflow skaliert und wählt den Faktor, bei der Berechnung des Z-Werts automatisch um ein Ergebnis zwischen 0 und 100 zu erhalten.*

Beim abzugebenden Angebot handelt es sich um ein indikatives Angebot, welches noch verhandelt werden kann. Die Auftraggeber behalten sich jedoch auch vor, den Zuschlag auf das indikative Angebot zu erteilen, ohne zu verhandeln.

Für die Maßnahme ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln vorgesehen. Der Auftragnehmer hat die sich hieraus ergebenden Anforderungen an Planung, Dokumentation und Nachweisführung zu berücksichtigen und den Auftraggeber bei der Erstellung und Zusammenstellung erforderlicher Unterlagen sowie der Erteilung von Auskünften im Rahmen der vereinbarten Grundleistungen zu unterstützen.

Stand 19.06.2026