

# Vergabe von Dienstleistungen gem. der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen - VOF -

## A Beschreibung der Vergabe Objektplanung Gebäude und Innenräume / Umbauten, Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen

Projekt: Auftraggeber: Leistungsbild:	Sanierung Schulgebäude Eichendorff- Schule, Offenburg Stadt Offenburg, vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Edith Schreiner Objektplanung Gebäude und Innenräume / Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen (§§ 34/36 HOA) LP 5-9 stufenweise, zunächst LP 5- 7	
Verfahrensbetreuung:	<b>HIRTHE</b> Architekt BDA Stadtplaner, Schienbergweg 27 88048 Friedrichshafen	Fon 07541 / 950 167 10 Fax 07541 / 950 167 20 info@hirthe-architekten.de
Beschreibung:	<p>Gebäude der Eichendorff- Schule</p> <p>Der Gebäudekomplex der Eichendorff- Schule besteht aus mehreren zusammenhängenden Einzelgebäuden, die in zeitlich versetzten Abschnitten errichtet worden sind. Der älteste Gebäudeteil (heute Trakt B) von 1954 ist der im Norden liegenden, parallel zur Schutterwälder Straße, in Massivbauweise errichtete zweigeschossige Gebäuderiegel. Das Gebäude ist nur in einem kleinen Teilbereich auf der Westseite unterkellert und hat ein ziegelgedecktes Satteldach. Die innere Organisation der Grundrisse ist regelmäßig und klar gegliedert. Jeweils auf der West- und Ostseite ist ein Treppenhaus für die Erschließung des Gebäudes angeordnet. Zwischen den beiden Erschließungstreppenhäusern liegen je Geschoss fünf nach Süden orientierte gleichgroße Klassenräume. An den Kopfenden sind auf der Westseite die Toiletten und auf der Ostseite ein weiterer Raum in Klassenzimmergröße mit Nebenräumen angeordnet. Infolge der steigenden Schülerzahlen wurde die Schule im Jahr 1962 um den zweigeschossigen Verwaltungstrakt (heute Trakt A) und den dreigeschossigen Grundschulbau (heute Trakt C) erweitert. Diese Gebäudeteile sind in Stahlbetonbauweise errichtet. Bei beiden ist das Dach als Flachdach ausgebildet. Der Trakt A ist unterkellert. Die innere Erschließung ist jeweils durch einen innenliegenden Flur gewährleistet. Sowohl beim Trakt A als auch beim Trakt B sind die Klassen- und Fachräume zur Ostseite orientiert und die Nebenräume wie bspw. Toiletten und Lagerbereiche zur Westseite. Der Verwaltungstrakt A musste mit der Erweiterung des Schulangebots 2005/06 als Ganztagschule durch einen Anbau auf der Südseite um die notwendigen Fachräume ergänzt werden. Zuletzt wurde mit dem Bau der eingeschossigen Schulmensa im Jahr 2010/11 der Verwaltungstrakt mit dem Grundschultrakt verbunden.</p> <p>Bewertung aus der Sicht der Gebäudewirtschaft</p> <p>Seit der 1984 durchgeführten Generalsanierung wurden in den Gebäudetrakten A, B und C keine Modernisierungen oder Umbauten vorgenommen. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind insbesondere im Hinblick auf die Ausbaustandards, die Heizungsanlagen, die Gebäudehülle und die Barrierefreiheit erforderlich.</p> <p>Funktionale Bewertung des Gebäudes</p> <p>Das Schulgebäude der Eichendorff- Schule ist für die Anforderungen gebaut worden, die in den Herstellungsjahren 1954 und 1962 an den Unterricht gestellt wurden. Heute werden in der Eichendorff-Schule 305 Grundschüler/innen in 13 Klassen und 168 Werkrealschüler/innen in 8 Klassen unterrichtet. Der Unterricht der Werkrealschule und in derzeit vier Grundschulklassen findet ganztags statt. Die Bauweise des Gebäudes ist für den Ganztagsbetrieb und die neuen Unterrichtsformen nicht optimal. Insbesondere im Bereich der Grundschule sind einzelnen Umbauten notwendig, um den heutigen Anforderungen gerecht werden zu können. Größere Eingriffe in die Substanz des Gebäudes sind aber nicht notwendig, wenn ergänzende Funktionen im Gebäude geschaffen werden, die für den Ganztagsbetrieb genutzt werden können.</p>	

Die Mensa der Eichendorff- Schule ist sowohl von der Größe als auch der funktionalen Aufteilung nicht ausreichend. Eine Erweiterung ist erforderlich und Bestandteil der jetzigen Maßnahme.

Um den Ansprüchen einer modernen Gemeinschafts- und Grundschule gerecht zu werden, müssen zunächst Intensiv-, Differenzierungs- und Ruheräume geschaffen werden. Außerdem wird die Ausstattung der Räume und Flurbereiche modernisiert. Ein weiterer Baustein für die Einrichtung einer Schule mit inklusivem Angebot ist die barrierefreie Nutzung und Erschließung des Gebäudes. Hierfür sind sowohl im Bereich der Grundschule als auch in den Gebäuden der Gemeinschaftsschule die erforderlichen Maßnahmen wie bspw. Aufzug und barrierefreie Toiletten vorzusehen. Vor der Sanierung sind die vorhandenen Toiletten mit einer entsprechenden Lüftungsanlage auszustatten; gegebenenfalls ist hier ein Rückbau von vorhandenen Bestandstoiletten vorgesehen.

Neben den funktionalen schulischen Sanierungen ist die energetische Sanierung der Schule erforderlich. Insbesondere ist die Heizungsanlage auf Grund des Alters zu modernisieren. Des Weiteren sind Sanierungsarbeiten an der Fassade (Dämmung, Fenster und Verschattung) und den Flachdächern vorgesehen.

Für ein vollumfängliches Ganztagsangebot im Grundschulbereich und in der Gemeinschaftsschule werden die Außenanlagen mit dem entsprechenden Spielangeboten hergestellt.

Die jetzt im Stadtteil- Pavillon angesiedelte soziale Gruppenarbeit wird in einem Anbau bzw. Neubau auf dem Gelände der Eichendorff-Schule untergebracht. Diese Maßnahme ist Bestandteil der jetzigen Maßnahme.

Die Maßnahmen werden bei laufendem Schulbetrieb vorgenommen.

Eine Besichtigung ist nach telefonischer Absprache mit Herrn A. Kollefrath (0049 781 82- 2322) möglich.

anrechenbare Kosten  
(Grobkostenschätzung) ca. 4.400.000,--

Termine:	Absendung der Bekanntmachung	01.02.2016
	Erteilung zusätzlicher Auskünfte (17:00 Uhr)	02.02.2016
	Eingang der Teilnahmeanträge (17:00 Uhr)	02.03.2016
	Auswahlverfahren	03.03.2016
	Verhandlungsverfahren voraussichtlich	17./18.03.2016
	Planungsbeginn	ab ca. Mai 2016
	Sanierung und Umbau	2. Quartal 2017
	Einzug der ersten Gemeinschaftsschulklassen	Sept. 2018

## Beschreibung des Vergabevorhabens

**Vergabe:** Der Auftraggeber sieht für die Vergabe von Leistungen gem. §§ 34/36 HOAI ein zweiphasiges Verfahren nach VOF mit einer Direktbeauftragung vor:

**Leistungsbild:** Objektplanung Gebäude und Innenräume / Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen (§§ 34/36 HOAI) LP 5-9 stufenweise, zunächst LP 5-7

**Phase 1:** **Auswahlphase** (Präqualifikation)

Das Auswahlgremium wählt aus allen qualifizierten Bewerbungen, die den Auswahlkriterien genügen, max. 3 Bewerber für die 2. Phase (Verhandlungsphase) aus.

Vorgesehene Auswahlkriterien:		Wichtung %	Bewertung von - bis
<b>2.</b>	<b>Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit</b>		
2.1	Durchschnittlicher Gesamtumsatz der letzten 3 Geschäftsjahre	10	0 - 5
2.2	Durchschnittliche Anzahl der qualifizierten Mitarbeiter der letzten 3 Jahre	10	0 - 5
<b>3.</b>	<b>Fachliche Eignung Architekt</b>		
3.1	Abbildung realisierter vergleichbarer Projekte seit 2011	20	0 - 5
3.2	Abbildung realisierter Projekte für öffentlichen Auftraggeber seit 2011	20	0 - 5
3.3	Abbildung eines realisierten Projekts mit Umbau im laufenden Betrieb seit 2011	20	0 - 5
3.4.1	Referenzschreiben 1 seit 2011	10	0 - 5
3.4.2	Referenzschreiben 2 seit 2011	10	0 - 5
Maximale Punktzahl			500

Die 3 Bewerber für die Verhandlungsphase qualifizieren sich in absteigender Rangfolge der Bepunktung. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die Auslosung erfolgt unter der Aufsicht einer vom Projekt unabhängigen Person der Stadt Offenburg.

Zur Gewährung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Es wird dringend empfohlen die Bewerbungsunterlagen (B Bewerbung), die auf der homepage des Verfahrensbetreibers eingestellt sind, zu verwenden. Freie Bewerbungen werden dennoch berücksichtigt.

Die Anzahl der Bewerbungsunterlagen ist nicht beschränkt.

Aber: Bewerbungsunterlagen, die nach Erreichen der max. Punktzahl über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

Mitglieder des Auswahlgremiums:

- Andreas Kollefrath Fachbereichsleiter Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz, Stadt Offenburg
- Barbara Weiser Abteilungsleiterin Gebäudemanagement Stadt Offenburg
- Ullrich Wiegel Architekt Stadt Offenburg
- Olga Kaschnikow Architektin Stadt Offenburg
- Klaus Keller Abteilungsleiter Schule & Sport Stadt Offenburg

## Beschreibung des Vergabevorhabens

### Phase 2:

Den Bewerbern, die sich für die 2. Phase qualifiziert haben, werden die Vergabekriterien der Seite 4 (sh. unten) ausführlich erläutert. Alle übrigen Bewerber erhalten auf schriftliche Nachfrage die von ihnen erreichte Punktzahl sowie die Punktzahl bis zu welcher Bewerber für die Phase 2 zugelassen wurden.

#### Verhandlungsphase

Nach § 11 VOF wird der Auftraggeber bei der Entscheidung über die Auftragserteilung Kriterien heranziehen, welche die erwartete fachliche Leistung bewerten:

#### Vorgesehene Vergabekriterien:

1.	Objektplanung Gebäude und Innenräume / Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen	Wichtung %	Bewertung von - bis
1.1	Angebotsunterlagen		
1.1.1	Methoden und Erfolge bei der Terminverfolgung	12	1 - 5
1.1.2	Methoden und Erfolge bei der Kostenverfolgung	12	1 - 5
1.1.3	Methoden und Erfolge bei der Projektabwicklung	12	1 - 5
1.1.4	Honorar Objektplanung Gebäude und Innenräume / Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen	14	1 - 5
1.2	Aus dem Bietergespräch gewonnene Eindrücke		
1.2.1	Persönlichkeit des Projektleiters	20	1 - 5
1.2.2	Persönlichkeit des Stellvertreters	20	1 - 5
1.2.3	Gesamteindruck der Präsentation	10	1 - 5
	Maximale Punktzahl		500

Der bestgeeignet erscheinende Bieter ist derjenige, der bei diesem Bewertungsverfahren insgesamt die höchste Punktzahl erreicht. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Beschreibung der Vergabe</b>	<b>1 - 4</b>
<b>B</b>	<b>Bewerbungsbogen</b>	<b>1 - 7</b>
<b>C</b>	<b>Bewertung</b>	<b>1 - 4</b>
<b>D</b>	<b>Pläne Eichendorff-Schule Offenburg</b>	