

## Vergabe von Dienstleistungen gem. der Vergabeverordnung öffentlicher Aufträge - VgV -

### A Beschreibung der Vergabe Objektplanung Gebäude und Innenräume / Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen (§§ 34/36 HOAI)

Projekt: Umbau des Klostergebäudes, Fachpflegeheim für psychisch kranke Menschen, Weissenau  
Auftraggeber: Südwürttembergische Zentrum für Psychiatrie, vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Dr. Dieter Grupp  
Leistungsbild: Objektplanung Gebäude und Innenräume / Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen (§§ 34/36 HOAI) Leistungsphase 4-9 (mit Teilleistungen von LP 3)

Verfahrensbetreuung: **HIRTHE** Architekt BDA Stadtplaner, Fon 07541 / 950 167 10  
Schienbergweg 27 Fax 07541 / 950 167 20  
88048 Friedrichshafen info@hirthe-architekten.de

Beschreibung: Das Fachpflegeheim (FPH) für psychisch kranke Menschen Weissenau ist eine anerkannte Pflegeeinrichtung nach § 72 SGB XI und bietet fachlich qualifizierte Betreuung und Versorgung für psychisch kranke Menschen mit herausfordernden Verhaltensweisen und ausgeprägtem Pflegebedarf. Es ist eine von zwei Abteilungen des Geschäftsbereichs Wohnen Ravensburg-Bodensee des ZFP Südwürttemberg.

Das FPH Weissenau ist eingebunden in das psychiatrische Zentrum Weissenau, das sich als regionales Zentrum für die Behandlung und Betreuung von Menschen mit psychischen Störungen jeder Art und neurologischen Erkrankungen versteht.

Teilbereiche des Klostergebäudes für 3 Wohngruppen für Menschen mit psychischen Störungen sollen umgebaut werden. Damit sind 3 Bauabschnitte vorgesehen:

- Umbau 1. BA / Wohngruppe 1 (1.OG Ost) April – November 2018
- Umbau 2. BA / Wohngruppe 2 (1.OG West) Dezember 2018 – September 2019
- Umbau 3. BA / Wohngruppe 3 (2.OG Ost) ca. 2020-2021 (abhängig Rochade, Weissenau)

Es sind 3 Wohngruppe mit jeweils 15 Bewohnern geplant:

- Die Wohngruppe 1 (NF ca. 1.054 m<sup>2</sup>) befindet sich im ersten Stock des Klostergebäudes. Sie hat 15 Einzelzimmer, bei denen sich jeweils zwei Bewohnereinen Vorflur mit Zugang zum integrierte, barrierefreien und duschstuhlgeeigneten Sanitärbereich teilen. Ausserdem befindet sich auf der Wohngruppe ein rollstuhlgerechtes Pflegebad mit Badewanne und Dusche.

- Die Wohngruppe 2 (NF ca. 1.175 m<sup>2</sup>) befindet sich ebenfalls im ersten Stock des Klostergebäudes. Auch dort befinden sich insgesamt 15 Einzelzimmer. Davon haben 7 Zimmer einen integrierten rollstuhlgerechten Sanitärbereich. Bei 8 Zimmern teilen sich jeweils zwei Bewohner einen Vorflur mit Zugang zum integrierten rollstuhlgerechten Sanitärbereich.

- Die Wohngruppe 3 (NF ca. 866 m<sup>2</sup>) befindet sich im zweiten Stock des Klostergebäudes. Sie hat 15 Einzelzimmer, bei denen sich jeweils zwei Bewohner einen Vorflur mit Zugang zum integrierten barrierefreien und duschstuhlgeeigneten Sanitärbereich teilen.

Daneben gibt es in jeder Wohngruppe verschiedene Gemeinschaftsräume (Speisesaal mit integriertem Tagesbereich und ein Wohnzimmer). Zudem steht eine Küche zur Verfügung. Die Bewohner nehmen ihre Mahlzeiten im hellen geräumigen Essbereich ein. Da es sich um ein historisches Gebäude handelt, sind alle Gemeinschaftsräume und die Flurbereiche sehr grosszügig und können gut als Treffpunkt oder Rückzugsorte genutzt werden. Auf den Fluren gibt es Sitznischen. Alle Wohngruppen sind über einen Aufzug erreichbar. Das FPH liegt in einer parkähnlichen Umgebung welche von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden kann.

## Beschreibung des Vergabevorhabens

Die BGF des Gebäudes gegliedert sich wie folgt:

- BGF 1.OG	2.712,5 m <sup>2</sup>
- BGF 2.OG	1.234,61 m <sup>2</sup>
- BGF 1.DG	426,70 m <sup>2</sup>
- BGF gesamt	4.373,96 m <sup>2</sup>

Kosten: 1. BA: KG 300 / 400 ca. € 1.181.200,-

Termine:	Absendung der Bekanntmachung	02.08.2017
	Erteilung zusätzlicher Auskünfte	29.08.2017
	Eingang der Teilnahmeanträge (16:00 Uhr)	01.09.2017
	Auswahlverfahren voraussichtlich	07.09.2017
	Verhandlungsverfahren voraussichtlich	19.09.2017
	Planungsbeginn	ab KW 40/2017
	Umsetzung der Hauptanlagen	2020

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

Leistungsbild: Objektplanung Gebäude und Innenräume / Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen (§§ 34/36 HOAI) Leistungsphase 4-9 (mit Teilleistungen von LP 3)

**Phase 1: Auswahlphase** (Präqualifikation)

Das Auswahlgremium wählt aus allen qualifizierten Bewerbern, die den Auswahlkriterien genügen, insgesamt max. drei 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	1 - 5
2.2	Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung		
<b>3.</b>	<b>Technische und berufliche Eignung</b>		
3.1	Mitarbeiter der letzten drei Geschäftsjahre	10	1 - 5
3.2	Abbildung realisierbarer Projekte zum Thema „Heimbereich“	20	1 - 5
3.3.	Abbildung realisierbarer Projekte für die öffentliche Hand	20	1 - 5
3.4	Abbildung realisierbarer Projekte im Bereich „Denkmalschutz“	20	1 - 5
3.5.1	Referenzschreiben 1 seit 2012	10	1 - 5
3.5.2	Referenzschreiben 2 seit 2012	10	1 - 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.

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.

## Beschreibung des Vergabevorhabens

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

Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

Mehrfachnennungen sind möglich.

Den Bewerbern, die sich für die 2. Phase qualifiziert haben, werden die Vergabekriterien der Seite 3 (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.

Mitglieder des Auswahlgremiums:

- Angela Penndorf            Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg
- Thomas Fischer            Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg
- Silvia Kränkel            Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg
- Thomas Hirthe            Hirthe Architekt BDA Stadtplaner Friedrichshafen

### Phase 2:

#### Verhandlungsphase

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

Mitglieder des Gremiums in der Verhandlung voraussichtlich:

- Thomas Fischer            Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg
- Angela Penndorf            Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg
- Silvia Kränkel            Zentrum für Psychiatrie Südwürttemberg

<b>Vorgesehene Vergabekriterien:</b>		<b>Wichtung %</b>	<b>Bewertung von - bis</b>
<b>1.</b>	<b>Objektplanung Gebäude und Innenräume</b>		
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	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

A	Beschreibung der Vergabe	1 - 5
B	Bewerbungsbogen Objektplanung für Gebäude und Innenräume / Umbauten von Gebäuden und Innenräumen	1 - 8
C	Bewertung Objektplanung für Gebäude und Innenräume / Umbauten von Gebäuden und Innenräumen	1 - 5