



Studierendenwerk Mannheim



























Vergabe der Generalplaner-/Architektenleistungen Neubau Studierendenwohnheim Mannheim B6

Aufgabenbeschreibung

Mannheim/Bretten, Juni 2019

Inhalt	Seite
1. Projektvorstellung	4
2. Vergabeverfahren	6
3. Aufgabenstellung und Lösungsvorschlag	8
4. Vertrag	9
5. Termine und Fristen	10
6. Angebot /Lösungsvorschläge	11
7. Bietergespräche.....	12

Anlagen

Name	Größe	Änderungsdatum
 B1_Bewertungsbogen-Bewerbersauswahl_Generalplaner-Architektenleistungen_Studierendenwohnheim_MA-B6.pdf	136 KB	22.06.2019 15:06
 B2_Zuverlaessigkeitserklaerung.pdf	11 KB	14.06.2019 08:21
 B3_Verpflichtungserklaerung_Mindestentgelt.pdf	14 KB	14.06.2019 08:21
 I1_B6_BerichtRT_Bodengutachten.pdf	4.488 KB	14.06.2019 08:22
 I2_B6_BerichtRT1_Bodengutachten-Anhang.pdf	315 KB	14.06.2019 08:22
 I3_B6_Ergebnis_Luftbilddatenbank.pdf	1.391 KB	14.06.2019 08:22
 I4_B6_Umfrage Mannheim Studierendenwerk.pdf	26.818 KB	14.06.2019 08:22
 P1_B6_Plaene-Bauvoranfrage.pdf	594 KB	14.06.2019 08:23
 P2_B6_Bauvorbescheid.pdf	784 KB	14.06.2019 08:23
 P3_B6_Plan Planungsvorgaben.pdf	193 KB	14.06.2019 08:23
 P3_B6_Planungsvorgaben_.pdf	88 KB	14.06.2019 08:23
 P4_B6_Katasterplan.pdf	352 KB	14.06.2019 08:23
 P5_Vereinbarung unterzeichnet 07-01-2019.pdf	206 KB	14.06.2019 08:24
 P6_Stadt Mannheim Begruenungssatzung.pdf	569 KB	14.06.2019 08:24
 P7_Begriffsdefinitionen_Aufgaben.pdf	246 KB	14.06.2019 08:24
 P8_Widerspruchsbescheid RP KA 29-11-2018.pdf	746 KB	14.06.2019 08:24
 P9_Zielvorgabe Energiekonzept.pdf	244 KB	14.06.2019 08:24
 P10_Energieberatung Studierendenwohnheim Mannheim B6.pdf	504 KB	14.06.2019 08:25
 V1_Bewertungsbogen_Vergabe_Generalplaner-Architektenleistungen_Studierendenwohnheim_MA-B6.pdf	119 KB	22.06.2019 15:09
 V2_Planungsnachweise_B6.xlsx	13 KB	21.06.2019 13:40
 V3_Honorarangebot_B6.xlsx	16 KB	22.06.2019 16:57
 W1_B6_Auslobung Wettbewerb Auszug-1.pdf	87 KB	14.06.2019 08:25
 W2_Wettbewerb Plaene.pdf	15.276 KB	14.06.2019 08:26
 W3_B6_Protokoll Preisgerichtssitzung.pdf	744 KB	14.06.2019 08:26
 W4_B6_Wettbewerbsergebnisse_2013.pdf	4.023 KB	14.06.2019 08:26
 W5_B6_Wettbewerbsdokumentation_2018.pdf	2.484 KB	14.06.2019 08:26

Erläuterung zu den Dateinamen:

B = Bewerbung

I = Informationen zum Vorhaben

P = Planungsunterlagen

V = Vergabeunterlagen

W = Wettbewerbsinformationen (Wettbewerb von 2012)

Die Anlagen B1 bis B3 und V1 werden für die Bewerbungsphase bereitgestellt und veröffentlicht; ebenso V2 und V3 als Pdf-Datei; später in der Bieterphase als Excel-Datei.

Alle weiteren Anlagen werden aus urheberrechtlichen Gründen nur den auszuwählenden Bietern bereitgestellt.

Mit dem geplanten Neubau sollen 200 neue Wohnplätze in Universitätsnähe entstehen, davon 30 Doppelappartements (60 Plätze) und 140 Einzelappartements, wovon 4 behindertengerecht sein werden.

Ein Raumprogramm liegt vor (siehe Anlage P3_B6 Planungsvorgaben, Seite 2). Demnach ergibt sich:

zu bebauende Fläche	ca.	2.343 m ²
BGF	ca.	9.500 m ²
BRI	ca.	33.000 m ³
Gesamtnutzfläche	ca.	8.400 m ²

Eine Bauvoranfrage wurde bei der Stadt Mannheim bereits eingereicht. Der Bauvorbescheid liegt seit Januar 2018 vor. Zusätzliche Kriterien der Nachbarschaftsvereinbarung sind zwingend einzuhalten. Siehe Anlage P5. Leistungsphasen 1 und 2 der Objektplanung sind erbracht. Siehe Anlagen P1 bis P10.

Die für dieses Bauvorhaben erforderlichen weiteren Generalplaner-/Architektenleistungen sind Gegenstand dieser Ausschreibung. D.h.

- Objektplanung ab LP 3
- Tragwerksplanung (incl. besondere Leistungen für den Erdbau, Nachweis der Erdbebensicherheit und der Objektüberwachung)
- Technische Ausrüstung (Anlagengruppen 1 – 6)
- Bauphysik (Wärmeschutz, KfW-Effizienzhausexperte, Schallschutz)
- Vermessung
- Brandschutz
- SiGeKo

sollen an einen Auftragnehmer übertragen werden. Die Bauausführung soll durch einen Generalunternehmer erfolgen.

Aufgrund der Komplexität und der funktionalen und wirtschaftlichen Zusammenhänge aller Teilbereiche, ist eine ganzheitlich integrale Planung aus einer Hand erforderlich.

Die Freianlagenplanung wird aus organisatorischen Gründen anderweitig vergeben (Gesamtgestaltung des Campus; 1. BA ist schon realisiert).

2. Vergabeverfahren

Bei dem gewählten Vergabeverfahren handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Rechtsgrundlagen der Vergabe sind:

- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen GWB 2016
- Vergabeverordnung VgV 2016

In der ersten Phase des Verfahrens werden geeignete Wirtschaftsteilnehmer ausgewählt, die dann in der zweiten Phase aufgefordert sind, ein Angebot zu unterbreiten und einen Lösungsvorschlag auszuarbeiten (Mehrfachbeauftragung).

Die Eignungskriterien zur Auswahl von 3 bis 5 Bietern sind in Anlage B1 der Auftragsunterlagen aufgeführt. Interessenten werden aufgefordert, alle Unterlagen elektronisch bis zu dem in der Veröffentlichung genannten Termin einzureichen. Die Auswahl erfolgt nach dem Bewertungsschema. Sollten mehr als 5 Bewerber mit gleicher Eignung eine Bewerbung eingereicht haben, entscheidet das Los und es werden 5 Bieter aufgefordert.

Eine **abschließende Liste** der vorzulegenden Unterlagen, Nachweise und Erklärungen findet sich in der Anlage B1 – Datei:

„B1__Bewertungsbogen-Bewerberauswahl_Generalplaner-Architektenleistungen_Studierendenwohnheim_MA-B6.pdf“.

Dort Ziffer 1 bis 13 und Ziffer 15 bis 20.

In der zweiten Phase wird zunächst das Honorarangebot abgegeben und der Lösungsvorschlag in Schriftform elektronisch eingereicht. Im Anschluss daran erfolgen die Gespräche mit den Bietern, bei denen die Lösungsvorschläge vorgestellt und diskutiert werden können.

Für das Angebot ist ein Formblatt vorbereitet, das lediglich an den gekennzeichneten Stellen auszufüllen ist. Das Formblatt wird den ausgewählten Bietern elektronisch als Excel-Datei zur Verfügung gestellt.

Die Honorarbewertung erfolgt gemäß Anlage V1 ebenso die Bewertung der nicht-monetären Kriterien.

Die nicht-monetären Kriterien werden beim Bietergespräch bewertet. Dazu wird vom Bieter eine entsprechende Präsentation erwartet, die im Auftragsfall auch Vertragsbestandteil werden kann.

Nicht-monetäre Kriterien und das Honorar werden verpunktet. Die Höchstpunktzahl beträgt 100. Der Bieter mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag für das wirtschaftlichste Angebot.

Die Erstellung des Angebotes und die Aufwendungen für eine eventuelle Präsentation erfolgt ohne Kostenerstattung.

Für die Ausarbeitung des Lösungsvorschlags erfolgt eine Kostenerstattung über eine Pauschalsumme (s.u.).

3. Aufgabenstellung und Lösungsvorschlag

Bei der Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen sind dem Auftraggeber folgende Aspekte wichtig:

- Innovativer Holzbau (z.B. Modulbauweise oder Hybridbauweise)
- Verkürzung der Bauzeit
- Einhaltung der Baukosten (14,95 Mio. Brutto-Gesamtbaukosten)
- 140 Einzeleinheiten und 30 Doubletten = 200 Wohnplätze
- 40 PKW-Stellplätze (1 : 5; Vorgabe Bauvoranfrage)
- 200 Fahrradstellplätze (1 : 1; Vorgabe Bauvoranfrage)
- Barrierearm und ausreichend behindertengerechte Wohnplätze
- Fassadengestaltung ohne Holzfassade
- Nachhaltiges Bauen (bessere Qualität und Haltbarkeit; geringere Wartung)
- KfW 40 + (vgl. Anlage P11)
- Effizienter Brandschutz mit geringem Wartungsaufwand
- Gemeinschaftsraum und Waschküche im UG

Aufgrund der geplanten Modulbauweise ist eine GU-Ausschreibung der Bauleistungen vorgesehen.

Der Lösungsvorschlag (Projektskizze) sollte folgendes beinhalten:

- Kurzbeschreibung des Projekts
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten (Straßenansicht, Süd-Ost-Ansicht) sowie eine perspektivische Darstellung
- Angaben zu BRI, BGF und Nutzfläche (gem. Anlage V2__Planungsnachweise_B6)
- Grober Terminplan der Projektumsetzung
- Kostenschätzung des Projekts

Dabei sind die Vorgaben des Wettbewerbs (Anlagen W) sowie des Bauvorbescheid bindend.

Die vorgenannten Leistungen zur Ausarbeitung des Lösungsvorschlags werden mit einer Pauschale in Höhe von

pauschal 7.000.- €

einschließlich aller Nebenkosten und zzgl. Umsatzsteuer vergütet. Die Pauschale wird im Auftragsfall auf das Honorar angerechnet. D.h. der Aufwand für die Ausarbeitung des Lösungsvorschlags soll sich nach dieser Pauschale richten. Darüber hinaus werden für die Ausarbeitung der Bewerbungsunterlagen sowie für Ihre Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Auftragsgespräch keine weiteren Kosten erstattet.

4. Vertrag

Als Vertragsvorlage dienen die Richtlinien der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg für die Beteiligung freiberuflich Tätiger – RifT.

<http://www.vbv.baden-wuerttemberg.de/pb/Lde/Startseite/Service/RiT>

in der jeweils gültigen Fassung. Der Vertrag wird eine Baukostenobergrenze beinhalten von 10 Mio. netto (Kostengruppen 300 und 400).

Die Beauftragung der Leistungen erfolgt stufenweise. Zunächst sollen die Leistungsphasen 3 – 4 für die Objektplanung und 1 – 4 für die Fachplanungen beauftragt werden.

Grundsätzlich ist eine Beauftragung aller Leistungsphasen an einen Auftragnehmer vorgesehen. Ein Anspruch auf die Beauftragung aller Leistungsphasen besteht jedoch nicht.

Da eine GU-Ausschreibung der Bauleistungen erfolgen soll, werden bei der Objektplanung die Grundleistungen bei den Leistungsphase 5 bis 7 ersetzt durch Besondere Leistungen und frei vereinbart (siehe Anlage V3).

5. Termine und Fristen

Bewerbungsfrist:

siehe Veröffentlichung (Eingang der Teilnahmeanträge)

Der Teilnahmeantrag (ohne Honorarangebot) ist elektronisch einzureichen über die verwendete eVergabe-Plattform. Mit der Einreichung des Teilnahmeantrags gelten die Bedingungen des Verfahrens als anerkannt.

Die Termine und Fristen für die zweite Phase werden den 3 bis 5 ausgewählten Bieter direkt mitgeteilt.

Nach jetzigem Stand sind folgende Termine geplant:

Aufforderung Angebotsabgabe mit Lösungsvorschlag	07.08.19
Abgabe Angebot und Lösungsvorschlag	23.09.19
Verhandlungsgespräche	16.10.19

6. Angebot /Lösungsvorschläge

Die Angebotspreise sind in das vorbereitete Formular einzutragen (Excel-Datei erhalten die ausgewählten Bieter per E-Mail). Dort sind lediglich die gelb markierten Felder auszufüllen bzw. auszuwählen (Dropdown). In den Dropdown-Zellen können die Sätze nach HOAI gewählt werden (Mindest-, Viertel-, Mittel-, Dreiviertel-, und Höchstsatz). Der Rest errechnet sich automatisch – unterschieden in Leistungen bis zur Genehmigungsplanungen (hellblau) und den restlichen Leistungen ab LP 5 (blau).

Bei der Berechnung der anrechenbaren Kosten ist die Wand zum Nachbargebäude als mit zu verarbeitende Bausubstanz, mzvBs, mit 16.875.- € berücksichtigt – siehe dazu Anlage P3.

Das Angebot ist elektronisch einzureichen über die verwendete eVergabe-Plattform – Textform ist ausreichend. D.h. Excel zur Kalkulation ausfüllen, ausdrucken, unterschreiben und als pdf wieder im System hochladen.

Der Schlusstermin wird den ausgewählten Bietern über die ePlattform bekannt gegeben.

Verspätet eingehende Angebote/Lösungsvorschläge werden nicht berücksichtigt und nicht vergütet.

7. Bietergespräche

Die Bietergespräche sind am 16. Oktober 2019 vorgesehen. Uhrzeit und Räumlichkeiten werden noch mitgeteilt.

Für jeden Bieter steht beim Bietergespräch eine Zeit von 60 Minuten zur Verfügung. Der Bieter hat dabei die Gelegenheit, sich und seine Erfahrungen und Herangehensweisen vorzustellen und seinen Lösungsvorschlag zu präsentieren. Für die Eigenpräsentation dürfen maximal 30 Minuten in Anspruch genommen werden. Die restliche Zeit dient für Rückfragen. Ein Beamer und ein Notebook stehen zur Verfügung. Die Präsentationen sind dem Auftraggeber auf Datenträger (pdf) zu übergeben. Sie werden im Auftragsfall ggf. Vertragsbestandteil.

Die Bewertung erfolgt anhand der bekanntgegebenen Kriterien (vgl. Anlage V1). Die nicht-monetären Kriterien werden auf der Grundlage der Eigendarstellung bzw. Präsentation sowie der Eindrücke bei der Diskussion bewertet. Die Bewertung erfolgt durch ein Bewertungsgremium bestehend aus Vertretern des Landesbetriebs Vermögen und Bau sowie des Studierendenwerks und ggf. weiteren Mitgliedern.

gez. Ralf Crocoll
Bretten, Juni 2019