

Heimstiftung Karlsruhe
Stiftung des öffentlichen Rechts

Vergabe der
Projektsteuerungsleistungen
Umbau und Modernisierung
Sybelcentrum und Augartenschule

Aufgabenbeschreibung
und Erläuterung zum
Vergabeverfahren

Inhalt	Seite
1. Projektvorstellung	3
2. Vergabeverfahren	6
3. Aufgabenstellung	8
4. Termine und Fristen	11
5. Angebot	12
6. Vergabegespräche	13

Anlagen

- [1] Bewertungsbogen Vergabe (4 Seiten)
- [2] Formblatt Honorar (2 Seiten) – für die Bewerbung nicht ausfüllen
- [3] Excel-Datei Angebot (wird den ausgewählten Bietern bereitgestellt)
- [4] Projektinformation – (8 Seiten)
- [5] Bauzeitenplan – (1 Seite)

Für die Bewerbung relevant:

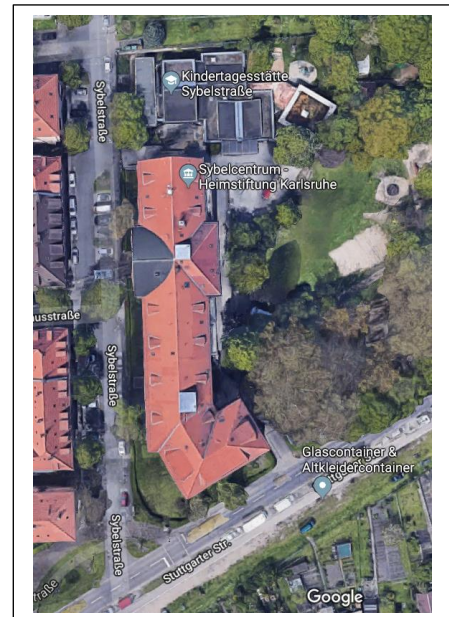
- [A] Bewertungsbogen Bewerberauswahl
- [B] Formblatt Zuverlässigkeitserklärung
- [C] Formblatt Verpflichtungserklärung

1. Projektvorstellung

Die Heimstiftung Karlsruhe betreibt als gemeinnützige Stiftung unterschiedliche Einrichtungen insbesondere zur Betreuung pflegebedürftiger älterer Menschen. Daneben aber auch Einrichtungen für Kinder- und Jugendhilfen wie das Sybelcentrum und die Augartenschule in Karlsruhe. Im Sybelcentrum werden Mädchen und Jungen ab sechs Jahren stationär, teilstationär oder ambulant betreut. Bei der im gleichen Gebäude integrierten Augartenschule handelt es sich um sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum SBBZ mit dem Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung ESENT. Das Hauptgebäude stammt aus dem Jahr 1913 (Stadtbaudirektor Friedrich Beichel) und wurde als städtisches Kinder- und Säuglingsheim errichtet.



Der Erweiterungsbau nach Süden wurde 1925 bis 1927 ebenfalls von Stadtbaudirektor Beichel geplant und errichtet. Dabei wurde der rechte Seitenflügel nach Süden verlängert und mit einem abgewinkelten Gebäudeteil abgeschlossen (Quelle: Architekten Yöndel-Zimmerlin, KA; Bild [google.de/maps](https://www.google.de/maps)). Hier ist die Augartenschule untergebracht.



Das gesamte Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein eingetragenes Kulturdenkmal.

Die letzten Umbaumaßnahmen erfolgten in den 1970er und 1980er Jahren. Das Gebäude ist stark renovierungsbedürftig. Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind umfassend erforderlich. Neben den offensichtlichen Mängeln wurden bei näheren Gebäudeuntersuchungen erhebliche Mängel in den vorhandenen Stahlbeton-Rippendecken entdeckt. Statik und Brandschutz sind nicht ausreichend – vgl. Anlage 4.

Insgesamt wird mit Umbau- und Sanierungsaufwendungen in Höhe von 22 bis 23 Mio. € gerechnet.

Für die Auswahl des Architekten erfolgte ein VgV-Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Die Bietergemeinschaft der Architekturbüros

Yöndel.Zimmerlin Architekten Partner mbB, Karlsruhe

Lohr Architekten, Karlsruhe

hat nach Abschluss der Verhandlungen den Zuschlag für die Planung und Umsetzung der Maßnahme erhalten.

Die Maßnahme befindet sich in der Ausführungsplanung (LPH 5 nach HOAI). Architekten, Tragwerksplaner, Fachingenieure für Haustechnik sowie Sonderingenieure sind beauftragt. Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Zur Zeit sind rund 6 Planungsbüros beschäftigt bzw. beauftragt.

Die Augartenschule wird mit Ende des Schuljahres 2019/2020 geräumt. Ebenso das Sybelcentrum. Ab September 2020 soll Baubeginn sein. D.h. das gesamte Gebäude ist dann vollständig geräumt und kann in einer Bauphase saniert werden.

Die Fertigstellung ist für das Schuljahr 2022/2023 geplant. Der Einzug soll im September 2022 erfolgen.

Die für dieses Bauvorhaben erforderlichen Projektsteuerungsleistungen sind Gegenstand dieser Ausschreibung.

2. Vergabeverfahren

Bei dem gewählten Vergabeverfahren handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorheriger EU-weiter Bekanntmachung. Rechtsgrundlagen der Vergabe sind:

- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen GWB 2016
- Vergabeverordnung VgV 2016

In der ersten Phase des Verfahrens (Präqualifikation) werden geeignete Wirtschaftsteilnehmer ausgewählt, die dann in der zweiten Phase aufgefordert sind, ein Angebot zu unterbreiten und sich und ihre Kompetenzen vorzustellen.

Die Eignungskriterien zur Auswahl von 3 bis 4 Bietern sind in Anlage A 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 4 Bewerber mit gleicher Eignung eine Bewerbung eingereicht haben, entscheidet das Los und es werden 4 Bieter aufgefordert.

In der zweiten Phase wird zunächst das Honorarangebot abgegeben. Im Anschluss daran erfolgen die Gespräche mit den Bietern. Die Honorarbewertung erfolgt gemäß Anlage 2 ebenso die Bewertung der nicht-monetären Kriterien.

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 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.

3. Aufgabenstellung

Die Heimstiftung Karlsruhe verwaltet und bewirtschaftet mehrere Gebäude in Karlsruhe.

Um ein Bauvorhaben erfolgreich und effizient abzuwickeln, sind neben dem fachlichen Know-how der Planungs-, Genehmigungs- und Bauverfahren auch der Aufbau von Organisations- und Prozessabläufen, die Terminplanung sowie das Kostencontrolling wichtige Aufgaben.

Diese Aufgaben werden i.d.R. von der Heimstiftung übernommen, die hierbei auch die beauftragten externen Architektur- und Fachingenieurbüros betreut und die Bauherreninteressen wahrnimmt.

Für die Realisierung des Großprojekts „Umbau und Modernisierung des Sybelcentrums und der Augartenschule“ benötigt die Heimstiftung Unterstützung durch einen Projektsteuerer, der bei der Realisierung des Projekts mitwirkt und die Heimstiftung beim Projektmanagement entlastet. Die Projektleitung verbleibt beim Auftraggeber.

Das Leistungsbild und der -umfang der Projektsteuerung richten sich nach Vorgaben der AHO-Fachkommission:

Nr. 9

*Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft
Stand: Mai 2014*

Das Leistungsbild entspricht den Vorgaben gemäß § 2 AHO - hier Grundleistungen einschließlich der Leistungen der Projektleitung gemäß § 3 AHO.

Der Einstieg in das Projekt ist für den Projektsteuerer ab Projektstufe 3 AHO (Ausführungsvorbereitung) vorgesehen. D.h. parallel zur laufenden Ausführungsplanung.

Geplanter Beginn der Projektsteuerung ist Oktober 2019. Das Ende ist, nach Fertigstellung der Bauleistungen September 2022, für September 2023 vorzusehen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung ist von folgenden Investitionskosten bzw. anrechenbaren Kosten auszugehen:

Kostengruppe	Titel	Kosten (brutto)	
100	Grundstück	0 €	
200	Herrichten und Erschließen	7.000 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	11.966.000 €	
400	Bauwerk - technische Anlagen	3.758.000 €	
500	Außenanlagen	119.000 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	499.000 €	
	<i>Zwischensumme:</i>	<i>16.349.000 €</i>	
700	Baunebenkosten ohne Projektsteuerung	4.117.000 €	25%
	<i>Gesamtsumme ohne Unvorhergesehenes</i>	<i>20.466.000 €</i>	
		Kosten (netto)	
	<i>anrechenbare Kosten gerundet</i>	<i>17.200.000 €</i>	

Die Berechnungsgrundlagen für das Honorar sind im „Formblatt Honorar“ aufgezeigt bzw. in der zugehörigen Excel-Datei umgesetzt. Die Excel-Datei dient den Bietern als Angebotsgrundlage und ist dahingehend nicht veränderbar.

In der dort genannten Nebenkostenpauschale sind die Leistungen gemäß § 10 Abs. (2) AHO sowie alle Reise- und Fahrtkosten enthalten.

Besonderen Leistungen, die erbracht werden sollen, sind jeweils pauschal zu verpreisen.

Da die Projektstufe 1 und 2 entfallen bzw. bereits vom Auftraggeber erbracht wurden, wird dem Auftragnehmer die Möglichkeit gegeben, sich in die vorhandenen Unterlagen einzuarbeiten. Die beiliegende Projektinformation, Anlage 4, soll einen ersten Überblick dazu verschaffen.

Die Genehmigungsplanung der Architekten liegen vor. Der Bauantrag ist positiv beschieden. Die Ausführungsplanung ist in Bearbeitung. Diese Unterlagen sind bei der Einarbeitung zu sichten.

Der Aufwand für die Einarbeitung in das Projekt ist pauschal anzubieten.

4. 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.

----- 2. Stufe (betrifft nur die 3 bis 4 ausgewählten Bieter) -----

Die Aufforderung zur Angebotsabgabe soll am **12.07.2019** verschickt werden.

Angebotsabgabe ist der **10.09.2019, 10 Uhr**.

Die Bietergespräche sind eingeplant für den **12.09.2019**.

5. Angebot

Die Angebotspreise sind in das vorbereitete Formular (Excel-Datei) einzutragen (erhalten die ausgewählten Bieter per E-Mail).

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.

Spätester Abgabetermin ist der **10.09.2019, 10 Uhr**. Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.

Bis zu diesem Termin soll lediglich das Honorarangebot vorgelegt werden. Weitere Unterlagen sind nicht einzureichen.

6. Vergabegespräche

Die Vergabegespräche sind für den **12.09.2019** vorgesehen. Die jeweilige Uhrzeit und der Raum werden noch separat 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. Für die Eigenpräsentation sollen maximal 40 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 1). Die nicht-monetären Kriterien werden auf der Grundlage der Eigendarstellung bzw. Präsentation sowie der Eindrücke bei der Diskussion durch ein Gremium der Heimstiftung und Vertreter der Stadt Karlsruhe bewertet.

gez. Ralf Crocoll

Bretten, Mai 2019