Verfahrensbedingungen zur Vergabe der Objektplanungsleistungen für die energetische Sanierung Andreasschule Verden

Inhalt

1 Informationen und Grundlagen 2
1.1 Rechtliche Grundlagen 2
1.2 Angaben zum Auftraggeber 2
1.3 Informationen zum Auftragsgegenstand 2
1.4 Art der Vergabe 2
1.5 Losbildung 2
1.6 Ablauf des Vergabeverfahrens 3
1.6.1 Zeitplan 3
1.6.2 Phase 1 Teilnahmewettbewerb 3
1.6.3 Aufforderung zur Angebotsabgabe 3
1.6.4 Phase 2 Angebotsphase 3
1.6.5 Verhandlungen 5
1.6.6 Bewerber-/Bietergemeinschaften 5
1.6.7 Bewerber-/Bieterfragen 5
1.7 Informationen zum Teilnahmewettbewerb 5
1.7.1 Aufbau, Form und Inhalt des Teilnahmeantrages 5
1.7.2 Abgabe des Teilnahmeantrages 6
1.7.3 Öffnung der Teilnahmeanträge 6
1.7.4 Prüfung der Teilnahmeanträge 6
1.7.5 Bewertungsmatrix der Teilnahmeanträge 7
1.8 Nebenangebote 7
1.9 Zuschlagserteilung 7
1.10 Sonstiges 7
2 Leistungsbeschreibung 7
2.1 Allgemeine Informationen 7
2.2 Auftragsgegenstand 8
2.3 Vorgaben zur Honorarermittlung 9
3 Anlagen 10

1 Informationen und Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage dieser Vergabe ist die Vergabeverordnung (VgV) in ihrer aktuellen Fassung. Ergänzend werden folgende Vorschriften in ihrer aktuellen Fassung herangezogen:

- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)
- Niedersächsisches Tariftreue- und Vergabegesetz (NTVergG)
- Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung (KomHKVO)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber ist der Landkreis Verden.

Berechtigter und Verpflichteter aus dem Vergabeverfahren ist ausschließlich der Landkreis Verden.

Das Vergabeverfahren wird von der Zentralen Vergabestelle des Landkreises Verden durchgeführt.

Ansprechpartner:	Frau Isabelle Nittkowski
E-Mail:	vergabestelle@landkreis-verden.de
Anschrift:	Landkreis Verden Zentrale Vergabestelle Lindhooper Straße 67 27283 Verden (Aller)

1.3 Informationen zum Auftragsgegenstand

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Objektplanungsleistung – gemäß § 33 – 37 HOAI für das Gebäude gemäß den beschriebenen Anforderungen aus der Leistungsbeschreibung über die Leistungsphasen 1-3 und 5–8 nach § 34 und 35 in Verbindung mit Anlage 10 HOAI. Die Beauftragung der Leistungsphasen erfolgt stufenweise. Der Auftraggeber überträgt dem Aufragnehmer von den im Vertrag gekennzeichneten Leistungsphasen zunächst nur die Leistungsphasen 1 bis 3 der HOAI. Der Auftraggeber behält sich vor, die Übertragung weiterer Leistungsphasen auf einzelne

Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken (stufenweise Beauftragung).

Weitere Informationen zum Auftragsgegenstand sind der Anlage 3 „Aufgabenbeschreibung“ zu entnehmen.

1.4 Art der Vergabe

Die Vergabe erfolgt als Verhandlungsverfahren mit vorheriger Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahmewettbewerb) nach § 17 VgV.

1.5 Losbildung

Es werden keine Lose gebildet.

1.6 Ablauf des Vergabeverfahrens

1.6.1 Zeitplan

Phase 1 Teilnahmewettbewerb	
• Bekanntmachung	30.10.2026
• Teilnahmefrist	01.12.2026; 09:00 Uhr
• Auswertung Teilnehmeranträge	01.12 – 21.12.2026
Phase 2 Angebotsphase	
• Aufforderung Angebot	21.12.2026
• Angebotsfrist	18.01.2027; 9:00 Uhr
• Auswertung Angebote	18.01.- 01.02.2027
• Informationsschreiben § 134 GWB (spätestens)	04.02.2027
• Zuschlags-/Bindefrist	15.02.2027
• Frühestmöglicher Leistungsbeginn	16.02.2027

Tabelle 1: Zeitplan des Vergabeverfahrens

1.6.2 Phase 1 Teilnahmewettbewerb

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes (Phase 1) wird die Eignung der Bewerber festgestellt. Die Eignung umfasst die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Mit der beigefügten Bewertungsmatrix der Teilnahmeanträge wird mit objektiven Kriterien die fachliche Leistungsfähigkeit auf Grundlage der Erklärungen / Nachweise gemäß der Teilnahmeunterlagen beurteilt.

→ siehe Anlage 6 – Bewertungsmatrix Teilnahmewettbewerb.

Unter 1.7.1 „Aufbau, Form und Inhalt des Teilnahmeantrages“ sind die Unterlagen, die zur Eignungsfeststellung benötigt werden, zu finden. Die drei geeignetsten Bewerber werden zum weiteren Verfahren zugelassen. Die Auswahl erfolgt nach den in „1.7.4 Prüfung der Teilnahmeanträge“ genannten Prüfungsschritten. Erfüllen mehrere Bewerber gemäß § 51 VgV gleichermaßen die Anforderungen und ist die Bewerber auch nach einer objektiven Auswahl entsprechend der zugrunde gelegten Eignungskriterien zu hoch (> 3), so kann die Auswahl unter den verbleibenden Bewerber durch Los getroffen werden. Erweisen sich weniger als drei Bewerber als geeignet, so werden dennoch ausschließlich die geeigneten Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert.

1.6.3 Aufforderung zur Angebotsabgabe

Zur Abgabe eines konkreten Angebotes werden den ausgewählten Bewerber weitere Unterlagen zugesendet. Die Zusendung der weiteren Unterlagen gilt als Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.

Nicht ausgewählte Bewerber erhalten ein Informationsschreiben.

1.6.4 Phase 2 Angebotsphase

Im Rahmen der Angebotsabgabe (Phase 2) muss das Angebot enthalten:

1. Honorarangebot auf Grundlage der Kostenschätzung
2. Schriftliche Ausführungen zur Projektumsetzung (siehe nachstehend):
   - Projektorganisation
   - Arbeitsmethoden
   - Projektteam

Die Vergabe des Auftrags erfolgt an den Bieter, die nach den vorgelegten Unterlagen und den Ausführungen aus dem Verhandlungsgespräch die beste Gewähr für eine wirtschaftliche Ausführung bietet. Gemäß den Bewertungskriterien werden zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots herangezogen:

Benennung und Zusammensetzung der Kriterien

1	Projektumsetzung	
1.1	Herangehensweise (Projektorganisation)	Hier werden schriftliche Ausführungen zu den Prozessabläufen, Arbeitsschwerpunkten, auftrags- und projektspezifische Besonderheiten / besondere Herausforderungen und zur Kommunikationsstruktur für die Planung und Ausführung sowie eine Strategie zum Umgang mit diesen erwartet und anschließend bewertet.
1.2	Arbeitsmethoden (Kosten-, Qualitäts-, Termin- und Nachtragsmanagement)	Hier werden schriftliche Ausführungen mit Beispielen zur Vorgehensweise und den Werkzeugen zur Erreichung der Projektziele, wie Kosten- und Termineinhaltung, Qualitätssicherung und Sicherstellung der reibungslosen Bauabläufe erwartet und bewertet. Auch eine schriftliche Darstellung zur Erreichbarkeit der Projektbearbeiter:in und vorhandener Flexibilität bei Beratungsleistungen und Präsenz vor Ort bei Anfragen o-der Unerwartetem während der Bauausführung ist ein-zureichen und wird bewertet.
1.3	Projektteam	Hier werden die Vorstellung der Projektleiter:in und der Projektbearbeiter:in und die nachvollziehbaren Aussagen zur Zusammensetzung des Projektteams inkl. der Erfahrungsjahre und Referenzen bewertet.
2	Honorarparameter	
2.1	Gesamthonorarangebot	Das günstigste Angebot erhält die maximale Punktzahl.
2.2	Nebenkosten und Stundensätze	Die maximale Punktzahl erhalten die günstigsten Nebenkosten sowie Stundensätze für - Geschäftsführer:innen (Inhaber:innen und Partner:innen) - Mitarbeitende, wie projektleitende Architekt:in / Ingenieur:in - Mitarbeitende, wie objektüberwachende Architekt:in / Ingenieur:in - Mitarbeitende, wie technische oder wirtschaftliche Mitarbeiter:innen - Mitarbeitende, wie technische Zeichner:innen

Da die Vergabe im Wettbewerb erfolgt, wird eine Matrix für die Bewertung der Angebote zugrunde gelegt:

Kriterium		Wichtung	max. Punktzahl
1	Projektumsetzung	55 %	
1.1	Herangehensweise (Projektorganisation)	20 %	5 x 25 = 100
1.3	Arbeitsmethoden	25 %	5 x 25 = 125
1.2	Präsenz vor Ort während der Leistungserbringung	10 %	5 x 10 = 50
2	Honorarparameter	45 %	
2.1	Honorar	40 %	5 x 40 = 200
2.2	Nebenkosten und Stundensätze	5 %	5 x 5 = 25
		Gesamtpunkt-zahl:	

Nähere Informationen erhalten Sie im Falle der Aufforderung zur Angebotsabgabe.

Für die Erstellung des Teilnahmeantrags, die Angebotserstellung und die Teilnahme an den Verhandlungen wird keine Vergütung oder Aufwandsentschädigung gezahlt.

1.6.5 Verhandlungen

Der Auftraggeber behält sich vor, mit den Bietern in Verhandlungen zu treten und sofern erforderlich, die Bieter zur Überarbeitung ihrer Angebote aufzufordern.

Der Auftraggeber behält sich jedoch ebenfalls vor, auf die Durchführung der Verhandlungsgespräche zu verzichten und bereits auf Grundlage der Angebote eine Vergabeentscheidung zu treffen bzw. die Anzahl der Bieter, die zu den Verhandlungen eingeladen werden, zu reduzieren. Ein Termin wird nach Eingang eines Angebots festgelegt.

1.6.6 Bewerber-/Bietergemeinschaften

Wird der Teilnahmeantrag/das Angebot durch eine Bewerber-/Bietergemeinschaft erstellt, müssen alle Mitglieder der Bewerber-/Bietergemeinschaft benannt und eines der Mitglieder als bevollmächtigter Vertreter für das Vergabeverfahren, den Abschluss sowie die Ausführung der Leistung festgelegt werden.

→ siehe Anlage 2 – Eigenerklärungen

Eine Veränderung der Zusammensetzung der Bewerber-/Bietergemeinschaft ist in begründeten Ausnahmefällen nur mit Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

1.6.7 Bewerber-/Bieterfragen

Entstehen im Rahmen der Erstellung des Angebotes Fragen, können diese schriftlich über das Vergabeportal gestellt werden. Im Interesse aller Bewerber müssen die Fragen unverzüglich gestellt werden. Insbesondere Unklarheiten, die sich auf die Preisermittlung auswirken, sollten umgehend zur Klärung gebracht werden. Bieterfragen werden grundsätzlich nur über das Vergabeportal beantwortet.

Die Bewerberin/der Bewerber hat den Auftraggeber auf evtl. Widersprüche in den Vergabeunterlagen und die evtl. Unvollständigkeit der ausgeschriebenen Leistung unverzüglich aufmerksam zu machen.

Die Antwort wird allen registrierten Bewerbern über das Vergabeportal mitgeteilt.

1.7 Informationen zum Teilnahmewettbewerb

1.7.1 Aufbau, Form und Inhalt des Teilnahmeantrages

Für den Teilnahmeantrag ist Anlage 1 zu verwenden. Die Kontaktdaten der Ansprechpartnerin/des Ansprechpartners im Rahmen dieses Vergabeverfahrens sind auf dem Teilnahmeantrag (Anlage 1) zu finden. Folgende Unterlagen und Angaben sind mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

1. Eigenerklärungen (Anlage 2) inkl. der Angaben zu Referenzobjekten
2. Angaben zum Firmenprofil / Unternehmensdarstellung
3. Nachweis Berufshaftpflichtversicherung
4. Nachweis der Berufsqualifikation der Projektleitung
5. Nachweis der Berufsqualifikation der stellvertretenden Projektleitung
6. Nachweis der Berufsqualifikation der Objektüberwachung
7. Nachweis der Berufserfahrung der Projektleitung
8. Nachweis der Berufserfahrung der stellvertretenden Projektleitung
9. Nachweis der Berufserfahrung der Objektüberwachung

Fehlende Unterlagen, deren Nachforderung ausgeschlossen ist, führen zwingend zum Ausschluss des Teilnahmeantrages.

Der Landkreis Verden behält sich vor, fehlende, unvollständige oder fehlerhafte unternehmensbezogene Unterlagen, insbesondere Eigenerklärungen, Angaben, Bescheinigungen oder sonstige Nachweise, nachzufordern, vervollständigen oder korrigieren zu lassen, oder fehlende oder unvollständige leistungsbezogene Unterlagen nachzufordern oder vervollständigen zu lassen. Hierfür wird eine angemessene Frist gesetzt. Eine Nachforderung von Unterlagen, welche die Wirtschaftlichkeitsbewertung der Angebote anhand der Zuschlagskriterien betreffen, ist ausgeschlossen. Gleiches gilt für Unterlagen, welche einer Bewertung im Zuge des Teilnahmewettbewerbs unterfallen. Ein Anspruch der Bewerberin/des Bewerbers besteht jedoch nicht.

Die Bewerberin/der Bewerber bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Darüber hinaus bestätigt sie/er damit, dass alle in diesem Vergabeverfahren gestellten Anforderungen erfüllt werden bzw. danach verfahren wird.

Änderungen und Ergänzungen in der Leistungsbeschreibung und den weiteren Bewerbungsunterlagen sowie wettbewerbsbeschränkendes Verhalten führen zum Ausschluss des Teilnahmeantrages. Soweit Erläuterungen zur besseren Beurteilung des Teilnahmeantrages erforderlich erscheinen, können sie diesem als gesonderte Anlage beigefügt werden. Änderungsvorschläge sind unzulässig.

1.7.2 Abgabe des Teilnahmeantrages

Für die Abgabe eines elektronischen Teilnahmeantrags sind die Unterlagen in Textform auf dem Vergabeportal rechtzeitig vor Ablauf der Teilnahmefrist zu übermitteln. Auf dem Vergabeportal wird ein kostenloses Bietertool zur Abgabe des Teilnahmeantrags zur Verfügung gestellt. Das Vergabeportal fordert bei der Angebotsabgabe zu verschiedenen Angaben auf. Erforderlich sind lediglich die Angabe des Unternehmens mit Firmenname und Adresse sowie die Daten einer Ansprechpartner:in. Alle weiteren Angaben sind in den hochzuladenden Dokumenten zu machen.

Für die Erstellung des Teilnahmeantrages wird keine Vergütung gewährt.

1.7.3 Öffnung der Teilnahmeanträge

Bewerber sind zur Öffnung der Teilnahmeanträge nicht zugelassen.

1.7.4 Prüfung der Teilnahmeanträge

Die Auswahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, erfolgt nach den folgenden Prüfungsschritten:

1. formale Prüfung der Teilnahmeanträge
2. Erfüllung der Teilnahmebedingungen
3. Bewertung der Teilnahmeanträge nach der Bewertungsmatrix

1.7.5 Bewertungsmatrix der Teilnahmeanträge

Mit der Bewertungsmatrix werden die Teilnahmeanträge der jeweiligen Bewerber durch objektive Kriterien die wirtschaftliche, technische und berufliche Leistungsfähigkeit auf Grundlage der Erklärungen und der Nachweise gemäß diesen Teilnahmeunterlagen beurteilt.

→ siehe Anlage 6 – Bewertungsmatrix Teilnahmewettbewerb.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich qualitativ mit den genannten Punkteskalen. In die qualitative Einzelbewertung der Referenzen gehen die Referenzen ein, die von der Bewerberin/dem Bewerber hierfür benannt werden. Sollten keine Referenzen benannt werden (Reihenfolge), erfolgt die Auswahl anhand der dargestellten Reihenfolge.

Für alle Kriterien gilt: Fehlt eine hinreichend präzise Angabe behält sich die Auftraggeber vor zu schätzen oder null Punkte zu vergeben.

Klarstellender Hinweis: Die Zuschlagskriterien für die Bewertung der späteren Angebote (Zuschlagsmatrix) dienen nur als Hinweis, was im Rahmen des Angebotes ausschlaggebend sein wird und finden für den zum jetzigen Zeitpunkt stattfindenden Teilnahmewettbewerb keine Anwendung.

Für den jetzigen stattfindenden Teilnahmewettbewerb ist nur die Bewertungsmatrix entscheidend!

1.8 Nebenangebote

Nebenangebote sind nicht zugelassen.

1.9 Zuschlagserteilung

Die Information zur Verfahrensweise hinsichtlich des Zuschlages werden den Bewerberinnen und Bewerbern in der Aufforderung zur Angebotsabgabe mitgeteilt.

1.10 Sonstiges

Die von den Bewerbern bzw. Bietern erbetenen personenbezogenen Angaben werden ausschließlich im Rahmen des Vergabeverfahrens verarbeitet und gespeichert.

Die Teilnahme- und Vergabeunterlagen dürfen nur zur Erstellung des Angebotes verwendet werden. Jede Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte oder Benutzung für andere Zwecke bedarf der Genehmigung des Landkreises Verden.

Gerichtsstand ist Verden (Aller).

Sofern im Zusammenhang mit der Beauftragung keine abweichenden schriftlichen Vereinbarungen getroffen werden, werden im Falle eines Zuschlages

- die Vergabeunterlagen, wie Leistungsbeschreibung, Teilnahme- und Ausschreibungsunterlagen, das Angebot
- der Architektenvertrag
- die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in seiner aktuellen Fassung ergänzend

Bestandteil des Vertrages.

Etwaige allgemeine Geschäftsbedingungen der Bieter, die von den Ausschreibungsunterlagen abweichen, haben keine Gültigkeit.

Mündliche Abreden sind nur verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden.

Eine Aufhebung der Ausschreibung wird den Bewerbern bzw. Bietern schriftlich mitgeteilt.

2 Leistungsbeschreibung

2.1 Allgemeine Informationen

Der Landkreis Verden beabsichtigt die energetische Sanierung der Andreasschule, gelegen in der Jahnstraße 6, 27283 Verden (Aller). Das Hauptgebäude der Schule wurde im Jahr

1986/1987 als Förderschule errichtet. Die Bauausführung entspricht dem damaligen Stand der Technik und weist aus heutiger Sicht energetische Defizite auf.

Die Außenwände bestehen überwiegend aus zweischaligem Mauerwerk mit Verblendschale. In Teilbereichen des Erd- und Dachgeschosses wurden Holzkonstruktionen mit Holzfenstern als Fassadenelemente verbaut.

Der Landkreis Verden beabsichtigt die energetische Sanierung der Andreasschule, gelegen in der Jahnstraße 6, 27283 Verden (Aller). Das Hauptgebäude der Schule wurde im Jahr 1986/1987 als Förderschule errichtet. Die Bauausführung entspricht dem damaligen Stand der Technik und weist aus heutiger Sicht energetische Defizite auf.

Die Außenwände bestehen überwiegend aus zweischaligem Mauerwerk mit Verblendschale. In Teilbereichen des Erd- und Dachgeschosses wurden Holzkonstruktionen mit Holzfenstern als Fassadenelemente verbaut.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in zwei Bauabschnitte:

Bauabschnitt 1: Haupt- bzw. Schulgebäude (Baujahr 1987)

Bauabschnitt 2: später errichteter Anbau
Gegenstand des geplanten Sanierungs- und Fördervorhabens ist ausschließlich Bauabschnitt 1.

An dem Gebäude wurden in den vergangenen Jahren folgende Baumaßnahmen durchgeführt
1996: Erweiterung und Umbau der Andreasschule
2018: Umnutzung eines Gebäudeteils zur Kindertagesstätte
2020: Erweiterung der Kindertagesstätte

Problemstellung
Das 1987 errichtete Hauptgebäude (Bauabschnitt 1) entspricht in Baukonstruktion und Anlagentechnik nicht mehr dem Stand der Technik. Ein Großteil der Fenster und Türen ist lediglich mit wenig energieeffizienter Doppelverglasung ausgerüstet, auch die Luftdichtheit entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an energieeffiziente Gebäude. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen alten Gas-Brennwertkessel (BJ 1987), dessen Weiterbetrieb für hohe CO2-Emissionen sorgt. Abgesehen von den damit verbundenen negativen klimatischen Auswirkungen bestehen zukünftig erhebliche Kosten- und Versorgungsrisiken durch den Weiterbezug von Erdgas.

Die allgemeinen Informationen zur Planungsaufgabe sind in der Anlage 3 -Aufgabenbeschreibung – zu entnehmen.

2.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Objektplanungsleistung – gemäß §§ 33 - 37 HOAI für das Gebäude gemäß den beschriebenen Anforderungen aus der Leistungsbeschreibung über die Leistungsphasen 1-3 und 5-8 nach § 34 und 35 in Verbindung mit Anlage 10 HOAI. Die Beauftragung der Leistungen erfolgt stufenweise. Hierbei sind die aktuell gültigen Gesetze und Regeln einzuhalten.

Ausführungsbeginn schnellstmöglich nach Zuschlagserteilung. Ausführungsende bis spätestens zur Fertigstellung der Sanierung in einem betriebsbereiten Zustand bis zum 01.06.2029.

2.3 Vorgaben zur Honorarermittlung

Die Baukosten für die KG 100 bis KG 800 gemäß DIN 276 wurden auf 1.629.871,90 € netto geschätzt.

- Folgende Kosten wurden für die Honorarermittlung ermittelt:

	Summe (netto)
KGR 200	0 €
KGR 300	811.366,80 €
KGR 400	602.024,37 €
KGR 500	0 €
KGR 600	0 €
KGR 700	216.480,76 €
Gesamtbaukosten, netto	1.629.871,90 €

Die Leistungsermittlung für die Objektplanung werden in Anlehnung an die HOAI der Honorarzone II zugeordnet. Die HOAI stellt kein verbindliches Preisrecht dar, dient dem Auftraggeber jedoch zur Einordnung und Orientierung. Es ist im Angebot jedoch deutlich zu machen, wie das Honorar berechnet wurde. Die Bewertungstabelle für die Grundleistungen – Architektenleistungen – liegt als Anlage 5 bei. Prinzipiell sind alle Grundleistungen mit den vorgegebenen Sätzen anzubieten. Sollte aus Ihrer Sicht auf Teilleistungen verzichtet werden können, bitte ich um eine kurze Begründung. Die Kostenschätzung ist gleichzeitig als Kostenobergrenze anzusehen.

3 Anlagen

Als Anlagen erhalten Sie:

Anlage 1:	Teilnahmeantrag
Anlage 2:	Eigenerklärungen
Anlage 3:	Aufgabenbeschreibung
Anlage 4:	Entwurf des abzuschließenden Architektenvertrages
Anlage 5:	Grundleistungstabelle - Architektenleistung
Anlage 6:	Bewertungsmatrix Teilnahmewettbewerb
Anlage 7:	Anleitung für die elektronische Angebotsabgabe über das Bietertool
Anlage 8:	Datenschutzrechtliche Informationen nach Art. 13 DSGVO
Anlage 9:	Plan EG
Anlage 10:	Plan DG