

PROJEKTbeschreibung

Offenes Verfahren nach §15 VgV

Zur Vergabe der Leistungen der Technischen Ausrüstung - ALG 1-8

FAMILIENZENTRUM KLEINPASCHLEBEN



A	VERFAHREN	2
A.1	BEZEICHNUNG	2
A.2	AUFTRAGGEBER	2
A.3	VERFAHRENSBETREUUNG	2
A.4	AUFTRAGSGEGENSTAND I VERFAHRENSART	2
A.5	PROJEKTRAHMEN UND ZIELE	2
A.6	TERMINE	3
A.7	KOSTENRAHMEN	3
A.8	RÜCKFRAGEN ZUM VERFAHREN	4
A.9	ANGABEN ZUM VERFAHREN	4
A.10	BEAUFTRAGUNG UND BINDEFRIST	6
A.11	DATENSCHUTZ	6
B	AUFGABE	7
B.1	RANDBEDINGUNGEN	7
B.2	LAGE	7
B.3	PLANUNGS- I BAUZEITRÄUME	8
B.4	BISHERIGE PLANUNGEN	8
B.5	STATIK	8
B.6	GEBÄUDEHÜLLE	8
B.7	HAUSTECHNIK	9
B.8	HISTORIE	9
B.9	WEITERE BETEILIGTE	9
C	ANLAGEN	10

A VERFAHREN

A.1 BEZEICHNUNG

Familienzentrum Kleinpaschleben

Zabitzer Str. 1, 06386 Osternienburger Land

A.2 AUFTRAGGEBER

Gemeinde Osternienburger Land

Rudolf-Breitscheid-Str. 32 e

06386 Osternienburger Land

A.3 VERFAHRENSBETREUUNG

RiegerArchitektur

Partnerschaft freier Architekten mbB

Rieger Lehner Steinborn

Hainweg 5 01324 Dresden

A.4 AUFTRAGSGEGENSTAND I VERFAHRENSART

Ziel des Verfahrens ist die Vergabe folgender Leistungen:

- **Technische Ausrüstung – Anlagengruppen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 nach §53ff HOAI.**

Das Vergabeverfahren wird als **offenes Verfahren nach §15 VgV** durchgeführt.

Die Beauftragung erfolgt **stufenweise** nach den einzelnen Leistungsphasen (nachfolgend LP genannt). Vorgesehen ist nach Abschluss des Vergabeverfahrens zunächst die Beauftragung der Leistungen der **LP 1 bis 4**. Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung aller vorgesehenen Leistungsphasen besteht nicht, ebenso kein Rechtsanspruch auf die Weiterbeauftragung nach Erbringung erster Leistungsphasen.

Die vertraglichen Grundleistungen und Besonderen Leistungen (hier: Variantenuntersuchungen) sind dem beiliegenden Vertrag zu entnehmen. Ebenso ergibt sich der konkrete Umfang der zu vergebenden Planungsleistung aus dem Vertrag, der mit dem Auftragnehmer abgeschlossen wird.

Die zur ganzheitlichen Planung erforderlichen weiteren Planungsdisziplinen werden in separaten Vergabeverfahren gebunden.

A.5 PROJEKTRAHMEN UND ZIELE

Die Gemeinde Osternienburger Land plant die Etablierung eines Familienzentrums in Kleinpaschleben am Ort der ehemaligen Grundschule unter dem Motto „Gesund.Zusammen.Leben“. Kleinpaschleben ist ein

Ortsteil der Gemeinde Osternienburger Land, nord-westlich der Kreisstadt Köthen (Anhalt) im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

In Kleinpaschleben als „Dorf der Zukunft“ soll der Gemeinschaftssinn gestärkt werden, der auch als Haltefaktor junger Menschen im ländlichen Raum dient. Das Familienzentrum Kleinpaschleben wird unter die Klammer „Bewegung / Sport / Gesundheit für die ganze Familie“ gestellt und als Begegnungsstätte und Anlaufpunkt für alle Altersgruppen konzipiert. Gerade im ländlichen Raum mit vielen älteren, teils alleinstehenden Menschen und nur noch wenigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens soll die Schaffung des Familienzentrums einen zentralen Anlaufpunkt installieren und so viele Menschen unterschiedlicher Interessen und unterschiedlichen Alters an diesem Ort zusammenführen. Das Familienzentrum für alle Generationen als Ensemble aus ehemaliger Grundschule und Turnhalle wurde im Rahmen einer studentischen Projekts konzeptionell erweitert um benachbarte Gebäude und Grundstücke, wie das ehemalige Heizhaus und die Feuerwehr, mit dem Ziel die städtebauliche Einordnung im Dorf ganzheitlich zu klären.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Leistungsphasen 2 und 3 in einem partizipativen und interdisziplinären Neuen-Europäischen-Bauhaus-Projekt (NEB) von der Hochschule Anhalt begleitet wird. Um den NEB-Kriterien gerecht zu werden, soll die Planung sich grundsätzlich an den Anforderungen des Qualitätssiegels "Nachhaltiges Gebäude" des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen orientieren.

A.6 TERMINE

Folgende voraussichtlichen Termine sind für den Vergabeablauf geplant

Frist fachliche Rückfragen	13.06.2025
Frist zur Angebotsabgabe	24.06.2025 – 12:00 Uhr
Vergabeentscheid + Informationsschreiben nach §134 GWB	Voraussl. 27.KW 2025

A.7 KOSTENRAHMEN

Für das Projekt stehen in den Kostengruppen KG 200-700 4.500.000 € brutto zur Verfügung. Die Aufteilung nach Kostengruppen beläuft sich derzeit gemäß einer Grobschätzung auf:

KG 300	brutto	2.400.000 €
KG 400	brutto	1.200.000 €

Diese Projektkosten gelten als Obergrenze für dieses Bauvorhaben.

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist es wichtig, nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die späteren Folgekosten, die Baunutzungskosten, die nach der Inbetriebnahme des Gebäudes entstehen, zu betrachten und schon bei frühen qualitäts- und kostenrelevanten Entwurfsentscheidungen zu berücksichtigen. Baukosten dürfen nicht zu Lasten unverhältnismäßig höherer Nutzungskosten durch Betrieb und Instandhaltungsaufwendungen eingespart werden.

Eine vorläufige Aufteilung der KG 400 auf die Anlagengruppen (gem. Kennwerten BKI) wurde für das Vergabeverfahren wie folgt vorgenommen:

AG 1 - Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen	brutto	160.000 €
AG 2 - Wärmeversorgungsanlagen	brutto	300.000 €
AG 3 - Lufttechnische Anlagen	brutto	200.000 €
AG 4 - Starkstromanlagen	brutto	435.000 €
AG 5 - Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	brutto	30.000 €
AG 6 - Förderanlagen	brutto	60.000 €
AG 7 – Nutzungsspezifische Anlagen - Feuerlöschgeräte	brutto	5.000 €
AG 8 - Gebäudeautomation	brutto	10.000 €

A.8 RÜCKFRAGEN ZUM VERFAHREN

Rückfragen zum Verfahren sind ausschließlich elektronisch über die Vergabeplattform zu stellen. Sie werden auch lediglich auf derselben beantwortet. Die Fragen müssen einen konkreten Bezug zu den verwendeten Unterpunkten aufweisen.

Die Rückfragen und deren Beantwortung werden allen Bietern zur Verfügung gestellt.

A.9 ANGABEN ZUM VERFAHREN

Aufgrund besserer Verständlichkeit wird in Bezug auf die Durchführung des Verfahrens auf die ausdrückliche Unterscheidung von Einzelbieter und Bietergemeinschaft verzichtet und nur der Begriff Bieter verwendet.

Durchgeführt wird ein offenes Verfahren nach §15 VgV. Es handelt sich um ein einstufiges Vergabeverfahren, bei welchem auf Basis dieser bekannt gemachten Vergabeunterlagen interessierte Bieter aufgefordert sind, ein Angebot abzugeben.

Um das wirtschaftlichste Angebot sowie den Bieter ermitteln zu können, bei dem die bestmögliche Leistung zu erwarten ist, wurden Eignungs- und Zuschlagskriterien (siehe Anlagen) ermittelt, die unterschiedlich gewichtet werden.

Das **Angebot** besteht aus:

1. Formular Angebot

Das beiliegende „Formular Angebot“ ist elektronisch auszufüllen (bitte beachten Sie alle Reiter im Excel-Dokument) und mit den dort genannten separat beizufügenden Unterlagen (z.B. Versicherungsbestätigung usw.) einzureichen.

2. Ausarbeitung Zuschlagskriterien

Durch den Bieter ist eine textliche und bildliche Darstellung / Erläuterung zu den Zuschlagskriterien

2. Projektorganisation
3. Projektmanagement
4. Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung
5. Terminplan

einzureichen. Die Unterlage ist im PDF-Format in DIN A4 (Querformat) aufzustellen und so zu gliedern, dass jedes der Zuschlagskriterien in einem separaten Dokument mit Bezeichnung des Zuschlagskriteriums aufgeführt wird. Der Umfang sollte 10 Seiten DIN A4 nicht überschreiten.

3. Honorarangebot

Das Honorarangebot ist mittels des beiliegenden „Formular Honorarangebot“ aufzustellen und einzureichen. Hierbei sind sämtliche markierten Felder des Formulars auszufüllen und mit einer Eintragung zu versehen, ebenso wenn eine Leistung mit Null Euro angeboten werden soll. Die Eintragungen in diesem Formular werden im Auftragsfall Vertragsbestandteil.

Für den Bieter besteht im Formular die Möglichkeit, einen frei kalkulierbaren Zu- oder Abschlag auf das Grundhonorar mittels einer prozentualen Angabe anzubieten. Die in den Leistungsphasen geschuldeten Grundleistungen dürfen dabei nicht gekürzt werden. Es ist für das Angebot davon auszugehen, dass diese vollumfänglich zu erbringen sind.

4. Vertrag

Der Vertrag ist durch die Bieter:

- Auf Seite 2 mit dem Namen und Anschrift des Bieters zu versehen (Feld Auftragnehmer)
- Auf der letzten Seite mit Ort, Datum, Name, Unterschrift zu unterzeichnen (Feld Auftragnehmer)

und mit dem Angebot einzureichen. Das Honorarangebot (siehe oben) wird Vertragsbestandteil, im Rahmen des Vergabeverfahrens sind dessen Inhalte jedoch nicht in das Vertragsdokument zu übertragen. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der endgültigen Ausfertigung mit originalen Unterschriften im Anschluss an das Verfahren. Veränderungen am Vertrag führen zum Ausschluss.

Das Angebot ist vollständig und fristgerecht elektronisch über die Vergabepattform an der dort für die Abgabe des Angebotes vorgesehenen Stelle (keine Einreichung über die allgemeine Nachrichtenfunktion) einzureichen. Die Wahl eines anderen Mediums zur Einreichung der Unterlagen (z.B. Fax, E-Mail, per Post) führt zum Ausschluss des Bewerbers. Zu spät eingegangene Unterlagen finden keine Berücksichtigung.

Unaufgefordert, über die Mindestanforderungen hinausgehende, eingereichte zusätzliche Unterlagen werden bei der Auswertung der Angebote nicht berücksichtigt.

Entsprechend der Regelungen der VgV behält sich der Auftraggeber vor fehlende Nachweise und Erklärungen nachzufordern. Sofern die nachgeforderten Unterlagen nicht innerhalb der im Nachforderungsschreiben enthaltenen Frist nachgereicht werden, erfolgt ein Ausschluss des Angebotes.

Die benannten Zuschlagskriterien werden von einem mehrköpfigen Gremium des Auftraggebers bewertet. Besteht Punktgleichstand der erstplatzierten Bieter in der erreichten Punktbewertung, wird unter diesen ein Losverfahren durchgeführt.

A.10 BEAUFTRAGUNG UND BINDEFRIST

Die Beauftragung ist umgehend nach Ablauf der Informations- und Wartefrist gemäß § 134 Abs. 2 GWB geplant. Der Leistungsbeginn erfolgt direkt mit Beauftragung.

Die Bindefrist ist in der Bekanntmachung genannt und orientiert sich an dem dann erwarteten Zuschlagsdatum.

A.11 DATENSCHUTZ

Die Bieter haben die Vertraulichkeit der Unterlagen zu wahren. Die Ausschreibungsunterlagen dürfen vom Bieter ausschließlich für die Erstellung des Angebotes im Rahmen des vorliegenden Verfahrens verwendet werden. Eine sonstige Verwendung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, bedarf der schriftlichen Freigabe durch den Auftraggeber. Davon ausgenommen sind Nachunternehmer, sofern diese für ihre Angebotserstellung die Unterlagen benötigen. Dabei ist der Bieter für die Wahrung der Vertraulichkeit durch den Nachunternehmer verantwortlich.

Der Bieter erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das vorliegende Vergabeverfahren verarbeitet und gespeichert werden können und im Falle einer vorgesehenen Zuschlagserteilung an ihn gegenüber nicht berücksichtigten Bietern eine Vorinformation gem. § 134 GWB erfolgt.

B AUFGABE

B.1 RANDBEDINGUNGEN

Im Jahr 2024 ist Kleinpaschleben ein Ortsteil der Gemeinde Osternienburger Land im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Ende 2022 lebten in Kleinpaschleben noch etwas über 650 Einwohner, Tendenz schrumpfend.

Als Baustein eines „Dorfes der Zukunft“ sollen durch das Zusammenlegen der Kindertagesstätten Kleinpaschleben und Großpaschleben eine neue Kita sowie, neben Versammlungsraum und neuem Eingangsbereich, vor allem multifunktional nutzbare Räumlichkeiten entstehen.

Dafür soll in die energetische, klimaresiliente, digitale und barrierefreie Ertüchtigung des Standortes durch eine sinnvolle zusätzliche Dämmung, ggf. Austausch und Anpassung von Fenstern und Türen, eine Dach-PV-Anlage, u. a. Elemente der Versorgung mit erneuerbaren Energien, eine barrierefreie Erschließung über Rampen und klug gesetzten Aufzug und weitere bauliche Maßnahmen nachhaltig investiert werden. Bisher vorgesehene Maßnahmen sind neben punktuellen Eingriffen in die Gebäudestruktur, eine Aufwertung der thermischen Gebäudehülle sowie der Haustechnik unter Ergänzung durch Anlagen für erneuerbare Energien, Maßnahmen für die barrierefreie Erschließung, die Aufwertung des Schallschutzes und der Bauakustik sowie die möglichst kosten- und ressourcenschonende Ertüchtigung der Geschossdecken. Dabei wird besonderer Wert auf Vorschläge und die fachliche Einschätzung von Eingriffsvarianten inkl. qualitativer Wirtschaftlichkeits- und Lebenszyklusbetrachtung gelegt.

Entsprechend dem geringen Kostenrahmen kann es auch zu entscheidungsspezifischen Freistellungen vom aktuellen Bauordnungsrecht kommen.

B.2 LAGE

Das betreffende Bestandgebäude / Grundstück befindet sich im Ortszentrum Kleinpaschleben an der Zabitzer Straße.



Quelle: Google

B.3 PLANUNGS- I BAUZEITRÄUME

Der Planungsbeginn erfolgt unmittelbar nach Beauftragung.

Weitere Termine sind wie folgt zu berücksichtigen:

- Entwurfsplanung: 10 / 2025
- Einreichung Fördermittelantrag 10 / 2025
- Einreichung Bauantrag 01 / 2026
- Ausführungsplanung 12 / 2026
- Baubeginn: 09 / 2026
- Abschluss der Baumaßnahme: 12 / 2027

B.4 BISHERIGE PLANUNGEN

Die Schule unterteilt sich in drei Flügel, welche sich um einen Innenhof gruppieren und durch eine nach innen orientierte Flurzone verknüpft sind. Nach aktueller Planung soll der Mittelflügel im Erdgeschoss Platz für den Ankunfts Bereich sowie einen multifunktionalen Versammlungsraum bieten. Der Nordflügel und das Obergeschoss des Mittelflügels werden als Flächen für die Kindertagesstätte gebraucht. Im Südflügel können sonstige öffentliche Nutzungen, wie Vereine und Büros unterkommen. Die Eingriffe in das Untergeschoss sollen nach aktueller Planung minimal bleiben.

Die Brutto-Grundfläche des Schulgebäudes beträgt 2.541 m² (1.694 m² ohne das UG). Der Brutto-Rauminhalt (ohne Dachraum) beträgt ca. 8.415 m³ (5.627 m³ ohne UG).

Beiliegender Planstand der Vorentwurfsplanung stellt einen Zwischenstand dar, welcher im weiteren Planungsprozeß fortgeschrieben wird.

B.5 STATIK

Bei den bisherigen Untersuchungen wurden die Geschossdecken und die Dächer als mögliche kritische Bereiche identifiziert. Je nach Nutzung, wären die Geschossdecken nach heutigen Anforderungen potenziell unterdimensioniert. Überschlägige Rechnungen haben ergeben, dass die Geschossdecken bei einer Flächenlast von 3,0 kN/m² nur ca. 5m überspannen dürften, jedoch im Bestand in der Regel ca. 6m überspannen. Ausschlaggebend war hier der Durchbiegungsnachweis. Die Dimensionen der Deckenbauteile konnten an der Abrisskante des ehemaligen Anbaus an der Nordseite abgeschätzt werden. Es handelt sich um eine Hohldielendecke mit ca. 180mm starken Stahlträgern in einem Abstand von jeweils ungefähr 1m. Die zwischen den Trägern eingelegte Betonhohldielen, sollten sofern sie nicht beschädigt sind, statisch unkritisch sein. Die Dachstühle der ehemaligen Schule schienen in ersten Untersuchungen eher knapp bemessen, besonders das Dach des Südflügels. Ob die Dächer für PV-Anlagen statisch ertüchtigt werden müssen, ist noch zu untersuchen.

B.6 GEBÄUDEHÜLLE

Die Schule wurde im Rahmen einer Sanierung (2012) gedämmt, der U-Wert beläuft sich auf ungefähr 0,26 W/m²K an der Fassade und 0,3 W/m²K im Sockelbereich. Die Fenster haben überwiegend einen U-Wert von 1,3 W/m²K, eine handvoll Fenster sind jedoch unsaniert und nur einfachverglast. Zudem wurden die Dächer des Nord- und Mittelflügels gedämmt, das Dach des Südflügels jedoch nicht. Am Nordflügel

wurde nach der Sanierung der auskragende Teil des Kellers nachträglich abgerissen und die Abbruchstellen offen belassen. Dadurch ist die Außenwand des Kellers in diesem Bereich gänzlich ungedämmt und es kommt seit mehreren Jahren zu Wassereintrag in diverse Bauteile.

B.7 HAUSTECHNIK

Die bestehende Haustechnik soll so umfangreich wie möglich weiterverwendet werden. Vor allem Rohrleitungen und Heizkörper sollen möglichst weitergenutzt werden. Der gewählte Wärmeerzeuger sollte niedrige Betriebskosten vorweisen und auch bei hohen Vorlauftemperaturen effizient arbeiten. Zudem ist eine großzügig dimensionierte PV bzw. PVT Anlage mit Batteriespeicher vorgesehen.

Beheizt wird das Gebäude derzeit mit einem Gasbrennwertkessel (Viessmann Vertomat VSB22, Baujahr ca. 1999), die Versorgung der Heizkörper erfolgt über Ringleitungen im Keller von denen Steigstränge in die darüberliegenden Geschosse abgehen.

B.8 HISTORIE

1968 wurde vom Gemeinderat der Neubau des aktuellen Schulkomplexes beschlossen. Dieser Neubau bestand zuerst nur aus einem Riegel, dem jetzigen Südflügel und wurde auf dem Gelände der 1967 geschlossenen Gärtnerei errichtet. 1977 wurde die L-förmige Erweiterung ergänzt, um der gestiegenen Schülerzahl gerecht zu werden.

2011 fand eine energetische Sanierung der Außenhülle statt.

Die Schule hatte nach der Wende zunehmend mit schwindenden Schülerzahlen zu kämpfen und die Schließung der Schule wurde oft diskutiert. Letztendlich wurde dann, aufgrund der geringen Schülerzahlen, der Schulbetrieb 2016 endgültig eingestellt. Aufgrund von Feuchteschäden wurde der Anbau auf der Nordseite im Untergeschoss (ehem. Cafeteria mit Dachterrasse) abgerissen, die zurückbleibende Grube umzäunt und die Außenwand des Untergeschosses mit Mauerwerk verschlossen. Ebenso erfolgte der Abriss der Versorgungsgebäude auf der Ostseite des Grundstücks.

Teile der Schule sowie die Sporthalle werden regelmäßig von der Gemeinde für diverse Aktivitäten genutzt. Die einzige dauerhafte Nutzung ist der Hort im Süd- und Mittelflügel des Obergeschosses.

B.9 WEITERE BETEILIGTE

Im Rahmen der Planung des Bauvorhabens sind weitere Beteiligte, wie z.B. zukünftige Nutzer, Fördermittelgeber, Genehmigungsbehörden, weitere Planer sowie die Beteiligung der Hochschule Dessau im Zuge eines partizipativen Prozesses zu berücksichtigen.

C ANLAGEN

- 1_Formular Angebot
- 2_Eignungskriterien
- 3_Zuschlagskriterien
- 4_Formular Honorarangebot
- 5_Vertrag mit Anlagen
- 6_Bestandunterlagen
- 7_Vorabzug-Entwurf
- 8_Fotos-Innenraum
- 9_Fotos-Bestand