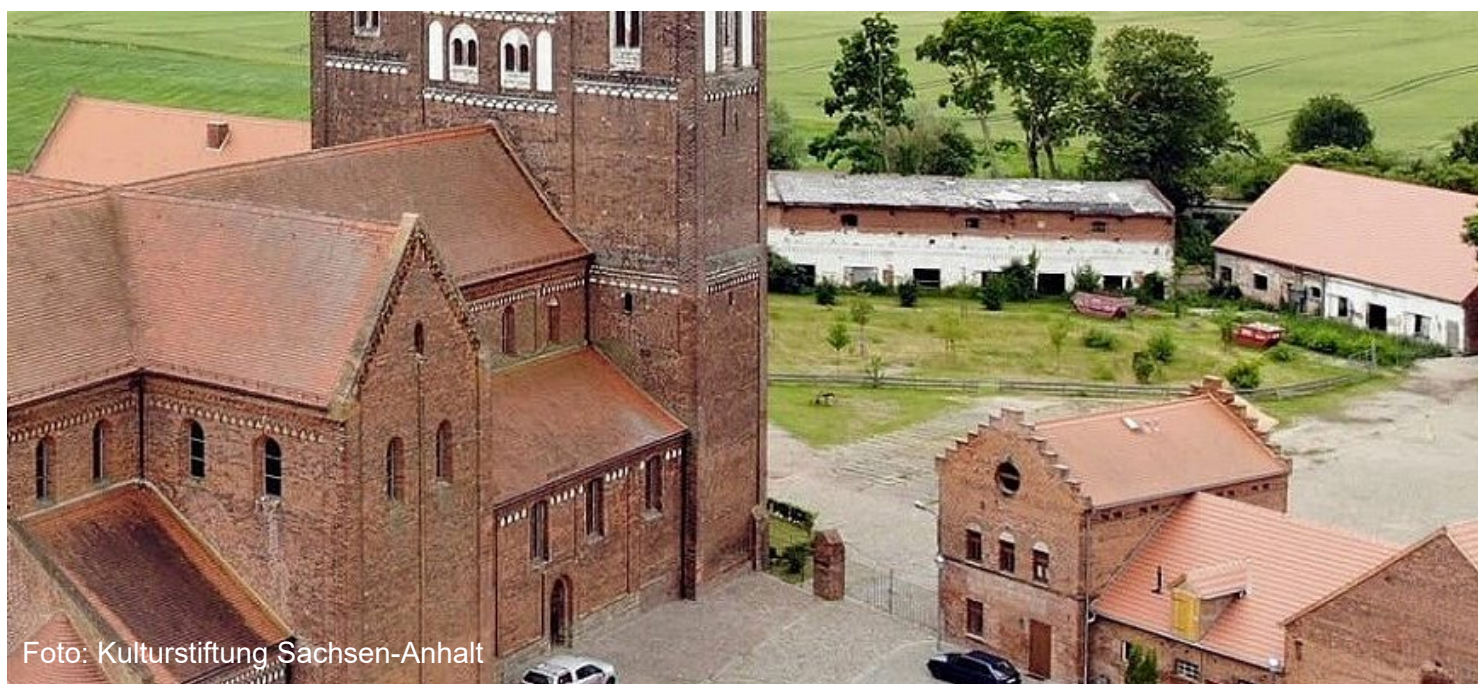


Kulturstiftung Sachsen-Anhalt



Bauvorhaben

**„Kloster Jerichow - Sanierung ehemaliger Pferdestall
und Umnutzung zu Werkstatt, Lager und Sozialräumen“**

Ausschreibungstext

die **STEG**

Kulturstiftung Sachsen-Anhalt

Bauvorhaben

**„Kloster Jerichow - Sanierung ehemaliger Pferdestall und
Umnutzung zu Werkstatt, Lager und Sozialräumen“**

Ausschreibungstext

Auftraggeber:

Kulturstiftung Sachsen-Anhalt
Leitzkau · Am Schloss 4
39279 Gommern

**Verfahrensbegleitung/
Projektsteuerung:**

die **STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Standort Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Ansprechpartner:

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Verfahrensbegleitung
Kontakt über evergabe.de

Stand:

Juli, 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Vorbemerkungen, Informationen	4
1.1 Vorbemerkungen	4
1.2 Informationen zum Verfahren	4
2 Beschreibung des Vorhabens	24
2.1 Lage und Einordnung	24
2.2 Vorhabensbeschreibung	24
2.3 Anforderungen und Hinweise	26
3 Rahmenbedingungen	28
3.1 Generelle Anforderungen für die Leistungserbringung	28
3.2 Kostenrahmen	28
3.3 Planungs- und Bauzeit	28
3.4 Vorliegende Unterlagen	29
4 Anforderungen an die Planungsleistungen	30
Leistungsbild: Objektplanung gemäß § 34 ff. i.V. mit Anlage 10.1 HOAI	31
5 Einlegen von Rechtsbehelfen	33
6 Datenschutz	34

Anhang

Formblatt 1	Teilnahmeantrag
Formblatt 2	Formale Erklärungen und Nachweise
Formblatt 3	Nachweis der fachlichen Eignung: Einzelreferenz
Formblatt 4	Honorar/Preis (Hinweis: Herausgabe mit Aufforderung zur 2. Stufe)
Anlage A	Kostenberechnung, Seidl Heinecke Architekten, Stand Juli 2025
Anlage B	Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, Stand Januar 2025; darin u.a. enthalten: Planzeichnungen, Schnitte und Ansichten Brandschutznachweis Denkmalchutzrechtliche Genehmigung
Anlage C	Baugenehmigung, Juni 2025
Anlage D	Holzschutzgutachten, E.Flohr GmbH, Stand August 2024
Anlage E	Bericht Mauerwerksdiagnostik, Dipl.-Min. Matthias Zötzl, Stand Februar 2025
Anlage F	Vertragsmuster

Abkürzungsverzeichnis

Institutionen/Firmen/Organisationen

STEG die STEG Stadtentwicklung GmbH

Allgemeine Bezeichnungen

BauGB Baugesetzbuch

VgV Vergabeverordnung

StGB Strafgesetzbuch

GWB Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen

ALG Anlagengruppe

Bieter gleichzusetzen mit: Bewerber

**Bieter-
gemeinschaft** gleichzusetzen mit: Bewerbergemeinschaft

ohne Abkürzungen für Zahlenwerte, gebräuchliche Abkürzungen oder einmalig verwendete und im Text benannte Abkürzungen

1 Vorbemerkungen, Informationen

1.1 Vorbemerkungen

Die Kulturstiftung Sachsen-Anhalt beabsichtigt die Sanierung des ehemaligen Pferdestalls des Klosters Jerichow sowie die Umnutzung des Gebäudes zu Werkstatt, Lager und Sozialräumen. Das Gebäude befindet sich im westlichen Teil des Klosters Jerichow mit der Anschrift Am Kloster 1, 39319 Jerichow auf dem Flurstück 10079, Gemarkung Jerichow.

Das Bauvorhaben befindet sich derzeit in der Leistungsphase 4, Inhalt dieser Ausschreibung ist das Leistungsbild Objektplanung gemäß §§ 34 ff. HOAI für die Leistungsphasen 5 ff.

Die Übergabe an den Nutzer ist für 01/2028 vorgesehen. Es ist ein Gesamtbudget von ca. 1,962 Mio. EUR brutto über alle Kostengruppen vorgesehen.

Für die Vergabe von Planungsleistungen ist die Durchführung eines EU-weiten Vergabeverfahrens erforderlich. Mit dieser Veröffentlichung werden interessierte Planungsbüros gebeten, sich um nachfolgend beschriebene Leistungen zu bewerben.

Von den Planungsbüros, welche sich für das Verhandlungsverfahren empfehlen, wird erwartet, dass sie mit der Realisierung öffentlicher Vorhaben mit Denkmalrelevanz vertraut sind. Daher wird seitens des Auslobers auch von prinzipiellen Erläuterungen zum Gebäude abgesehen und es wird nur auf die Punkte hingewiesen, die dem Bauherrn wichtig und für die Erfüllung der Aufgaben erforderlich sind.

Die genaue Aufgabenbeschreibung ist unter Punkt 2 aufgeführt, weiterführende Angaben sind den Anlagen B - E zu entnehmen.

1.2 Informationen zum Verfahren

Das Verfahren wird als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gemäß § 17 VgV i.V. § 74 VgV und § 97 ff. GWB durchgeführt. Ziel ist die Zuschlagserteilung des Leistungsbildes gemäß §§ 34 ff. HOAI i.V. Anlage 10 HOAI (Objektplanung) für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens „Sanierung ehemaliger Pferdestall Jerichow und Umnutzung zu Werkstatt, Lager und Sozialräumen“.

Die Bewerbung von Bietergemeinschaften ist möglich.

Es erfolgt keine losweise Aufgliederung des Verfahrens, die geforderten Leistungen sind dem Leistungsbild „Objektplanung“ zuzuschreiben.

Die Kulturstiftung Sachsen-Anhalt, im Folgenden „Auftraggeber“ genannt, wird bei der Durchführung des Vergabeverfahrens durch eine Verfahrensbegleitung unterstützt. Hiermit wurde

die STEG

Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden.

beauftragt. Sämtliche Fragen und Anmerkungen sind ausschließlich mittels Vergabeplattform zu stellen unter:

www.evergabe.de

Bieterfragen, die per Email, schriftlich oder mündlich an die Verfahrensbegleitung bzw. den Auftraggeber herangetragen werden, können nicht berücksichtigt werden. Fragen, die nicht bis zum 20.08.2025 in Textform eingereicht wurden, können grundsätzlich nicht mehr vor Ablauf der Teilnahmefrist beantwortet werden. Bieterfragen und deren Antworten werden grundsätzlich als Nachlieferung innerhalb von 7 Kalendertagen für alle Bieter zur Verfügung gestellt.

Bitte beachten Sie:

Antworten zu rechtzeitig eingehenden Bewerberfragen sowie aktualisierte oder weitere Unterlagen, welche sämtliche Interessenten und Bewerber im Verfahren betreffen, werden unter vorstehend genanntem Link zur Verfügung gestellt.

Bewerber müssen sicherstellen, dass sie regelmäßig und insbesondere unmittelbar vor Abgabe ihres Teilnahmeantrags prüfen, ob seitens der Vergabestelle zusätzliche Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, welche für die Abgabe des Teilnahmeantrags zu beachten sind.

Verbindlicher Bestandteil der Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb werden die unter nachstehendem Link veröffentlichten Antworten und Informationen. Mündliche Auskünfte und Erklärungen haben keine Gültigkeit.

Die Auftragsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter:

<https://www.evergabe.de/unterlagen/01985f1b-316e-45d3-943a-602d315e0161/zustellweg-auswaehlen>

Verhandlungsverfahren, 1. Phase: Teilnahmewettbewerb

In der 1. Phase des Verfahrens sind zunächst Teilnahmeanträge zu stellen, denen die geforderten Erklärungen und Nachweise zur Eignung beizufügen sind. Nach dem Ablauf der Antragsfrist werden nach Maßgabe dieser Bedingungen sowie bei Beachtung der

Anforderungen gemäß § 57 Abs. 1 VgV mindestens drei, höchstens fünf Bewerber zur Abgabe eines Angebotes im Rahmen der Verhandlungsphase aufgefordert.

Das Format der **einzureichenden Unterlagen** darf DIN A4 nicht überschreiten. Für die geforderten Auskünfte, Nachweise und Erklärungen sind die nachstehend genannten Formblätter zu nutzen:

- Teilnahmeantrag (Formblatt 1)
- Formale Erklärungen und Nachweise (Formblatt 2)
- Nachweis der fachlichen Eignung: Einzelreferenz „Sanierung“ (Formblatt 3)

Die Vergabestelle behält sich vor, von den Bewerbern bzw. Bietern die Nachreichung, Vervollständigung und/oder Korrektur von Unterlagen im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen zu verlangen. Werden Unterlagen nicht fristgemäß nachgereicht, vervollständigt oder korrigiert, wird der Teilnahmeantrag bzw. das Angebot ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Nachforderung besteht nicht.

Für die Abgabe des Teilnahmeantrags sind die in der Anlage beigefügten **Teilnahmeunterlagen (Formblätter 1 bis 3 sowie das Eignungskriterium „Ausführungen zum Projektteam“, siehe S. 12)** auszufüllen.

Der vollständige Teilnahmeantrag muss elektronisch in Textform (§ 126b BGB) über das Online-Vergabeportal unter folgendem Link

www.evergabe.de

bis spätestens

01.09.2025, 11.00 Uhr

eingereicht werden.

Die Dateien müssen im Dateiformat „**PDF**“ erstellt sein.

Die Übermittlung des Teilnahmeantrags hat mithilfe elektronischer Mittel über das Online-Vergabeportal [evergabe.de](http://www.evergabe.de) zu erfolgen. Diese erfolgt über den Menüpunkt „Teilnahmeantrag“. Es ist möglich, die Daten über den Webaufritt hochzuladen.

Alternativ kann das Bietertool „AI-Bietercockpit“ verwendet werden. Voraussetzung für die Nutzung des Bietertools ist eine entsprechende Java-Laufzeitumgebung (JRE), welche kostenfrei unter <http://www.java.com/> bezogen werden kann, sofern diese nicht bereits auf dem Rechner installiert ist. Je nach Betriebsumgebung sind für die Installation der Laufzeitumgebung bzw. des Bietertools u.U. administrative Rechte erforderlich.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Ende der Teilnahmefrist die Übermittlung des Teilnahmeantrags zu testen. Bei technischen Problemen und Fragen in diesem Zusammenhang finden Sie unter <https://www.evergabe.de/hilfe-und-service/index> weitergehende Informationen.

Die Vergabestelle kann zu technischen Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe des Teilnahmeantrags grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

Anderweitig auf elektronischem oder postalischem Wege übermittelte Teilnahmeanträge, wie z.B. per Telefax oder E-Mail, sind nicht zugelassen.

Ergänzende Einreichungen, z.B. postalischer Art, sind nicht gefordert und werden bei der Bewertung der Anträge nicht berücksichtigt.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen, die die in der Vergabebekanntmachung geforderte Eignung aufweisen sowie Bewerbergemeinschaften, die die Eignungsanforderungen erfüllen.

Die gemeinsame Beteiligung mit weiteren Unternehmen ist als Bewerbergemeinschaft oder unter Einbindung von Nachunternehmen nach Maßgabe der Vorgaben dieser Vergabeunterlagen möglich.

Beteiligt sich ein Unternehmen mehrfach – sei es als Bewerber, Mitglied einer Bewerbergemeinschaft oder Unterauftragnehmer – an diesem Vergabeverfahren, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bewerber/Bewerbergemeinschaften, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. als Unterauftragnehmer vorgesehen ist, führen.

Bewerbergemeinschaften

Unternehmen können sich für die Teilnahme an diesem Verfahren zu Bewerbergemeinschaften zusammenschließen. Bewerbergemeinschaften stehen Einzelbewerbern gleich.

Eine nachträgliche Bildung von Bewerbergemeinschaften nach Ende der Frist zur Abgabe des Teilnahmeantrags ist nicht zulässig.

Bewerbergemeinschaften haben eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben, in welcher sie die Aufgabenteilung innerhalb der Bewerbergemeinschaft darstellen, einen bevollmächtigten Vertreter der Bewerbergemeinschaft benennen und erklären, dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft im Vergabeverfahren sowie im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften.

Eignungsleihe / Unterauftragnehmer

Ein Bewerber kann zum Nachweis seiner Eignung (wirtschaftliche und finanzielle sowie technische und berufliche Leistungsfähigkeit) die Kapazitäten anderer Unternehmen in Anspruch nehmen (Eignungsleihe). Diese Möglichkeit besteht unabhängig von der Rechtsnatur der zwischen dem Bewerber und den anderen Unternehmen bestehenden Verbindungen. In diesem Fall ist der Vergabestelle nachzuweisen, dass dem Bewerber die erforderlichen Mittel

tatsächlich zur Verfügung stehen werden, indem beispielsweise eine entsprechende Verpflichtungserklärung dieses Unternehmens vorgelegt wird.

Die Unternehmen, auf die sich ein Bewerber zum Nachweis seiner Eignung stützt, müssen die Eignung entsprechend der europaweiten Vergabebekanntmachung hinsichtlich derjenigen Eignungskriterien erfüllen, zu deren Nachweis sich der Bewerber auf die Eignung des Unternehmens stützt. Zudem sind die Erklärungen über das Vorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 Abs. 1 bis 4 GWB und § 124 Abs. 1 GWB auch für diese Unternehmen vorzulegen. Werden die vorstehend dargestellten Eignungsanforderungen nicht erfüllt oder liegen Ausschlussgründe gemäß § 123 Abs. 1 bis 4 GWB vor, so ist das Unternehmen auf Aufforderung der Vergabestelle innerhalb einer von dieser vorgegebenen Frist zu ersetzen. Liegen Ausschlussgründe nach § 124 Abs. 1 GWB vor, so kann die Vergabestelle verlangen, dass der Bewerber das Unternehmen ersetzt.

Nicht eignungsrelevante Unterauftragnehmer sind mit dem Teilnahmeantrag noch nicht zu benennen.

Die Prüfung der geforderten Unterlagen erfolgt auf Vollständigkeit und Plausibilität i.V. mit § 57 Abs. 1 VgV:

Teilnahmeantrag (Formblatt 1)

Der Teilnahmeantrag ist vollständig ausgefüllt einzureichen.

Formale Erklärungen und Nachweise (Formblatt 2)

- **Angaben zum Bieter (Formblatt 2, Punkt A)**

Bitte tragen Sie die Angaben zum Bieter/zur Bergwerkgemeinschaft und/oder Eignungsleihe in das Angebotsformular ein.

- **Qualifikation als Architekt und/oder Ingenieur sowie der Bauvorlageberechtigung (Formblatt 2, Punkt B)**

Zugelassen werden alle natürlichen Personen, die zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Ingenieur“ berechtigt sind, oder über sonstige Befähigungsnachweise verfügen, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG und Richtlinie 89/48/EWG gewährleistet ist. Juristische Personen werden zugelassen, wenn für die Durchführung der Aufgabe ein verantwortlicher Berufsangehöriger benannt wird, der zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Ingenieur“ berechtigt ist. Die Berechtigung der Bauvorlage ist gesondert nachzuweisen.

Bei Bietergemeinschaften muss mindestens ein Mitglied die vorgenannten Anforderungen erfüllen.

Der Nachweis/die Nachweise sind beizulegen.

- **Eigenerklärung zu Ausschlussgründen (Formblatt 2, Punkt C)**

Die Eigenerklärung zu Ausschlussgründen nach § 123 GWB und nach § 124 GWB sowie die Eigenerklärung zu Artikel 5k der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022 und die Eigenerklärung gemäß § 19 Abs. 3 MiLoG ist mit der Bewerbung einzureichen. Bei Bietergemeinschaften ist die Eigenerklärung für jedes Mitglied beizufügen.

- **Erklärung zur Haftpflichtversicherung (Formblatt 2, Punkt D)**

Das Bestehen einer abgeschlossenen Berufshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen von mindestens 2,0 Mio Euro für Personenschäden und 0,5 Mio. Euro für Sach- und Vermögensschäden, je mit zweifacher Maximierung pro Jahr, ist zu erklären. Alternativ kann der Bieter erklären, dass eine solche Haftpflichtversicherung im Auftragsfall abgeschlossen wird. Es ist darüber hinaus zu erklären, dass dieser Versicherungsschutz während der gesamten Vertragslaufzeit aufrechterhalten und auf

gesonderte Aufforderung des Auftraggebers nachgewiesen wird. Bei Bietergemeinschaften sind diese Erklärungen für jedes Mitglied abzugeben.

▪ **Benennung Projektleiter / stellv. Projektleiter (Formblatt 2, Punkt E)**

Entsprechend der Vergabebekanntmachung sind folgende Personen namentlich zu benennen: Projektleiter(in); Stellvertretende(r) Projektleiter(in)

Nachweis der fachlichen Eignung (Formblatt 3)

Zum Nachweis der fachlichen Eignung verlangt der Auftraggeber den Nachweis, dass der Bieter Leistungen, die mit den hier zu vergebenden Leistungen vergleichbar sind, in der Vergangenheit bereits erbracht hat. Dieser Nachweis ist durch die Angabe einer Referenzleistung zu führen.

1. Referenz: Sanierung eines Gebäudes mit vergleichbarer Nutzung und Komplexität (Formblatt 3)

Der Auftraggeber fordert von den Bietern, dass eine Referenz entsprechend den unten beschriebenen Anforderungen nachgewiesen wird. Bei Bietergemeinschaften müssen die Anforderungen durch die Gemeinschaft (d. h. nicht durch jedes einzelne Mitglied) erfüllt sein. Ausreichend sind nur solche Projekte, bei denen die Leistungen des Bieters abgeschlossen sind und mindestens die Leistungsphasen 5 bis 8 erbracht wurden. Gehört die Leistungsphase 9 zum Leistungsumfang und ist nur diese zum Zeitpunkt der Abgabe des Teilnahmeantrages noch nicht abgeschlossen, wird die Referenz berücksichtigt.

Die Referenz hat folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Leistungsbild Objektplanung, Gebäude
- mindestens Honorarzone III
- Auftragsumfang umfasst mindestens LPH 5 bis 8 entsprechend Anl. 10.1 HOAI
- Bruttobaukosten (KG 300+400): mindestens 1,0 Mio. € brutto

Als **Hauptanforderung (HF)** gilt:

- Datum der Fertigstellung nicht vor dem 31.07.2018
- Losbezogene Bruttobaukosten (gemäß vorhergehender Darstellung)

Die Nichterfüllung oben genannter Hauptanforderungen (HF) führt zur Bewertung aller im Formblatt 3 getroffenen Angaben mit 0 Punkten.

Das Formblatt 3 ist zwingend zu verwenden. Ein Referenzschreiben ist beizufügen. Weitere Anlagen können eingereicht werden, sind jedoch für die Bewertung nicht relevant.

Die zu erreichende Gesamtpunktzahl beträgt 18,00 Punkte. Die Einzelwertung ist dem Formblatt 3 zu entnehmen. Die Punktzahl wird auf zwei Nachkommastellen gerundet.

2. Ausführungen zum Projektteam (formlos)

Der Auftraggeber wertet im Weiteren die personelle Organisation des Bieters für das Projekt. Die Bieter müssen mit dem Teilnahmeantrag eine schriftliche Darstellung einreichen, aus der ersichtlich wird, wie das Projekt personell abgewickelt werden soll, um die qualitativen Anforderungen, den angestrebten Fertigstellungstermin und den Kostenrahmen einhalten zu können.

Die vom Bieter eingereichte Darstellung soll insbesondere Aussagen zu folgenden Teilaspekten erhalten:

- Vorlage eines Organigramms mit Darstellung der Hierarchie und namentliche Benennung der Mitglieder des Projektteams. Folgende Leistungsbereiche sind zu berücksichtigen:
 - Projektleiter (**Mindestanforderung**)
 - Stellvertretender Projektleiter (**Mindestanforderung**)
 - Mitglied des Projektteams, verantwortlich für die Objektplanung
 - Mitglied des Projektteams, verantwortlich für die Bauüberwachung (LPH 8)
- Darstellung des Personaleinsatzes anhand der Terminalschiene, Punkt 3.3 für die auszuführenden Planungs- und Bauüberwachungsleistungen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit vor Ort und ggf. Reaktionszeit im Bedarfsfall.
- Erläuterung zum internen Qualitätsmanagement unter Berücksichtigung der Einbindung des Auftraggebers, sowie zur Art der Anwendung bzw. Umsetzung für das Vorhaben.

Der Bieter wird um eine schriftliche Erläuterung gebeten. Die Ausführungen sind auf maximal 4 Seiten DIN A4 zu begrenzen. Die Seiten sind zu nummerieren, Seiten über der vorgegebenen maximalen Seitenzahl werden in der Wertung nicht berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt nach Maßgabe der Wertungsmatrix:

18,00 Punkte (100 %)	Die eingereichten Unterlagen sind sehr gut aufgearbeitet und in sich verständlich. Sämtliche Punkte sind berücksichtigt. Der hier aufgezeigte Lösungsansatz ist sehr gut nachvollziehbar und überzeugt.
13,50 Punkte (75 %)	Die eingereichten Unterlagen sind angemessen aufgearbeitet und in sich verständlich. Sämtliche Punkte sind in der Beantwortung berücksichtigt, der aufgezeigte Lösungsansatz ist nachvollziehbar und mehrheitlich überzeugend.
9,00 Punkte (50 %)	Die eingereichten Unterlagen sind im Wesentlichen verständlich. Es wurden mehr als 50% der angefragten Punkte beantwortet. Der aufgezeigte Lösungsansatz ist nur in Teilen überzeugend bzw. in der Komplexität der Aufgabenstellung betrachtet, nicht überzeugend.

4,50 Punkte (25 %)	Die eingereichten Unterlagen sind trotz Beantwortung von mehr als 50% der Fragen unverständlich und/oder in Teilen widersprüchlich. Der aufgezeigte Lösungsansatz ist nicht überzeugend.
0,00 Punkte (0 %)	Die Aufgabenstellung ist nicht beantwortet; Es wurde kein Konzept vorgelegt.

Die Punktzahl wird auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Wertung / Auswahl der Bieter für die Angebotsphase

Die Formblätter 1 bis 3 sind vollständig auszufüllen und mit den Ausführungen zum Projektteam einzureichen. Auf die Hinweise auf den Formblättern wird verwiesen. Zusätzliche Anlagen sind bei den Formblättern 2 und 3 gestattet. Der Umfang ist der jeweiligen Umschreibung zu entnehmen. Die Bewerbung ist auf diese geforderten Unterlagen zu reduzieren.

Die **Wertung der vollständig vorliegenden Teilnahmeanträge** für die Auswahl der Bieter für die Angebotsphase aus dem Kreis der Bewerber, die die geforderten Eignungsnachweise vorgelegt haben, erfolgt gemäß § 51 VgV auf Grundlage der genannten Nachweise zur Eignung (**Formblatt 3 und Ausführungen zum Projektteam**) in einem dreistufigen Verfahren.

Stufe 1: Zunächst wird geprüft, ob die Teilnahmeanträge den formalen Anforderungen genügen. Unvollständige Teilnahmeanträge, die trotz ggf. erfolgter Nachforderung von Unterlagen weiterhin unvollständig bleiben, können nicht berücksichtigt werden.

Stufe 2: Anschließend wird beurteilt, ob der Bewerber nach den vorgelegten Angaben und Nachweisen grundsätzlich geeignet erscheint, die verfahrensgegenständlichen Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen.

Stufe 3: Schließlich wird für den Fall, dass sich mehr als drei grundsätzlich geeignete Unternehmen beworben haben, unter den Bewerbern anhand der Einzelreferenz (Formblatt 3) sowie den Ausführungen zum Projektteam gem. der Bekanntmachung beurteilt, wer unter den als grundsätzlich geeignet eingestuften Bewerbern im Vergleich zu den Mitbewerbern mit Blick auf die zu erbringende Leistung besonders geeignet erscheint und daher am weiteren Verfahren beteiligt werden soll. Hierbei werden die geforderte Einzelreferenz (Formblatt 3) sowie das Kriterium „Ausführungen zum Projektteam“ gemäß dem nachfolgenden Maßstab gewertet:

Referenz „Sanierung eines Gebäudes [...]“ (Formblatt 3)	18,00 von 36,00 Punkten
Ausführungen zum Projektteam (formlos)	18,00 von 36,00 Punkten
Höchstpunktzahl	36,00 von 36,00 Punkten

Hinweise zur Punkteverteilung finden sich auf den Formblättern.

Nach dem Ablauf der Antragsfrist werden nach Maßgabe dieser Bedingungen sowie bei Beachtung der Anforderungen gemäß § 57 Abs. 1 VgV mindestens drei, höchstens fünf Bewerber zur Abgabe eines Angebotes im Rahmen der Verhandlungsphase nach vorab genanntem Prüflauf aufgefordert. Sofern eine Mehrzahl von Bewerbern mit gleicher Punktzahl auf einem wertungsrelevanten Rang liegt, werden diese auch bei Überschreitung der vorgenannten maximalen Teilnehmerzahl gleichbehandelt. Ausschließlich in diesem Fall kann der Teilnehmerkreis für die zweite Stufe mehr als 5 Bieter umfassen.

Verhandlungsverfahren, 2. Phase: Angebotsphase

Die 2. Stufe des Verhandlungsverfahrens wird wie folgt durchgeführt:

Die Bieter müssen ein erstes Angebot, bestehend aus den Ausführungen zu den nachstehend genannten Kriterien sowie dem Honorarangebot, einreichen. Das erste Angebot muss bereits verbindlich sein. Diesem Angebot sind die Vorgaben für dieses Vergabeverfahren sowie der Anlagen unverändert zugrunde zu legen. Die Angebote, Erst- wie Schlussangebote, werden sodann auf Grundlage der vorgegebenen Zuschlagskriterien geprüft und bewertet.

Für die Abgabe des Angebotes ist das **Formblatt 4 (Honorar/Preis)** zwingend zu verwenden. Dieses wird mit Aufforderung zur 2. Stufe veröffentlicht.

Fragen und Anmerkungen innerhalb der zweiten Stufe sind ausschließlich über die Vergabeplattform zu stellen. Bieterfragen und deren Antworten werden grundsätzlich als Nachlieferung für alle Bieter innerhalb von 7 Kalendertagen zur Verfügung gestellt.

Die Aufforderung zur Angebotsabgabe erfolgt durch Bekanntmachung über das Vergabeportal.

Das vollständige Angebot muss elektronisch in Textform (§ 126b BGB) über das Online-Vergabeportal unter folgendem Link

www.evergabe.de

eingereicht werden. Der konkrete Termin wird mit Aufforderung bekannt gegeben.

Die Dateien müssen im Dateiformat „**PDF**“ erstellt sein.

Die Übermittlung des Angebotes hat mithilfe elektronischer Mittel über das Online-Vergabeportal evergabe.de zu erfolgen. Diese erfolgt über den entsprechenden Menüpunkt. Es ist möglich, die Daten über den Webauftritt hochzuladen.

Alternativ kann das Bietertool „AI-Bietercockpit“ verwendet werden. Voraussetzung für die Nutzung des Bietertools ist eine entsprechende Java-Laufzeitumgebung (JRE), welche kostenfrei unter <http://www.java.com/> bezogen werden kann, sofern diese nicht bereits auf dem Rechner installiert ist. Je nach Betriebsumgebung sind für die Installation der Laufzeitumgebung bzw. des Bietertools u.U. administrative Rechte erforderlich.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Ende der Angebotsfrist die Übermittlung des Angebotes zu testen. Bei technischen Problemen und Fragen in diesem Zusammenhang finden Sie unter <https://www.evergabe.de/hilfe-und-service/index> weitergehende Informationen. Die Vergabestelle kann zu technischen Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe des Angebotes grundsätzlich keine Auskünfte erteilen.

Anderweitig auf elektronischem oder postalischem Wege übermittelte Angebote, wie z.B. per Telefax oder E-Mail, sind nicht zugelassen.

Ergänzende Einreichungen, z.B. postalischer Art, sind nicht gefordert und werden bei der Bewertung der Teilnahmeanträge und Angebote nicht berücksichtigt.

Die Vergabestelle behält sich vor, gemäß § 17 Abs. 11 VgV den Auftrag bereits auf Grundlage dieser ersten Angebote zu vergeben, ohne in Vergabeverhandlungen einzutreten.

Soweit die Vergabestelle nicht bereits auf das, nach Wertung der ersten Angebote, bestplatzierte erste Angebot den Zuschlag erteilt, ist vorgesehen, die 2. Phase des Verfahrens, die Verhandlungsgespräche, ab der 46. Kalenderwoche 2025 mit allen oder einzelnen Bietern durchzuführen. Die konkreten Termine sowie der Ablauf der Verhandlungsgespräche werden mit der Einladung bekannt gegeben. Inhalte der Verhandlungsgespräche werden die ebenfalls als Zuschlagskriterien benannten Anforderungen und deren Inhalte sein.

Als Zuschlagskriterien werden mit folgender Gewichtung definiert:

Vorstellung der Projektdurchführung (40,00 %)	48,00 von 120,00 Punkten
Methodik zur Budgetverfolgung und Kosteneinhaltung (40,00 %)	48,00 von 120,00 Punkten
Honorar / Preis (20,00 %)	24,00 von 120,00 Punkten
Höchstpunktzahl	120,00 von 120,00 Punkte

Hinweise zur Wertung

Die vom Bieter für das Honorar und die Ausarbeitung der Konzepte erreichten Punkte werden nach Faktorisierung addiert. Den Zuschlag erhält das Angebot mit der höchsten Punktzahl gemäß § 58 Abs. 2 VgV.

Kriterium 1 - Vorstellung der Projektdurchführung (40,00 %)

Der Auftraggeber wertet als Zuschlagskriterium das Kriterium „Vorstellung der Projektdurchführung“. Anknüpfungspunkt ist das Streben des Auftraggebers, das Bauvorhaben bis 12/2027 fertiggestellt zu haben.

Die vom Bieter einzureichende Darstellung soll Aussagen zu folgenden Aspekten enthalten:

- Darstellung einer Terminschiene für die auszuführenden Planungs- und Bauleistungen mit der
 - Angabe von Meilensteinen, die für die Einhaltung des angestrebten Fertigstellungstermins von besonderer Wichtigkeit sind,
 - Darstellung einer bauabschnittswisen Umsetzung/Bauphasenkonzept und kreuzungsfreien Organisation von Baustelleneinrichtung, Baustellenbetrieb und parallelem Bewirtschaftungsbetrieb auf dem Gelände des Klosters Jerichow
 - Konzeptionelle Ausführungen zu der eigenen Koordinierungsleistung zu den jeweiligen Objekt- und/oder Fachplanern sowie weiteren Beteiligten mit dem Ziel der Minimierung von Konfliktpotentialen und der Verhinderung von Ablaufstörungen, Darstellung der Präsenz vor Ort während der Planungsphase
- Erörterung des Arbeitsumfanges „Bauüberwachung“, Darstellung der Präsenz vor Ort
- Erörterung möglicher Probleme, die durch die von Seiten des Auftraggebers angestrebte Terminschiene zu erwarten sind

Der Bieter wird um eine schriftliche Erläuterung und Darstellung zum Vorgehen gebeten. Die Form ist frei wählbar, jedoch auf maximal sechs Seiten DIN A4 einzuschränken. Die Seiten sind zu nummerieren, Seiten über der maximalen Seitenzahl werden in der Wertung nicht berücksichtigt.

In die Wertung geht das Kriterium mit maximal 48,00 Punkten unter Berücksichtigung der Faktorisierung mit dem Faktor 4,0 (entspricht der Gewichtung von 40,00 %) ein. Die Punktzahl wird auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Die Bewertung der fachlichen Zuschlagskriterien erfolgt nach Maßgaben des dargelegten Bewertungsmaßstabes.

Die Bewertung erfolgt durch das Wertungsgremium nach Maßgabe der Wertungsmatrix:

12,00 Punkte (100,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind sehr gut aufgearbeitet und in sich verständlich. Sämtliche Punkte sind berücksichtigt. Der hier aufgezeigte Lösungsansatz ist sehr gut nachvollziehbar und überzeugt.
9,00 Punkte (75,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind angemessen aufgearbeitet und in sich verständlich. Sämtliche Punkte sind in der Beantwortung berücksichtigt, der aufgezeigte Lösungsansatz ist nachvollziehbar und mehrheitlich überzeugend.
6,00 Punkte (50,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind im Wesentlichen verständlich. Es wurden mehr als 50% der angefragten Punkte beantwortet. Der aufgezeigte Lösungsansatz ist nur in Teilen überzeugend bzw. in der Komplexität der Aufgabenstellung betrachtet, nicht überzeugend.
3,00 Punkte (25,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind trotz Beantwortung von mehr als 50% der Fragen unverständlich und/oder in Teilen widersprüchlich. Der aufgezeigte Lösungsansatz ist nicht überzeugend.
0,00 Punkte (0,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind aufgrund der Beantwortung von weniger als 50% der Fragen unverständlich und/oder in großen Teilen widersprüchlich. Der aufgezeigte Lösungsansatz ist nicht überzeugend.
Kein Konzept vorgelegt	Ausschlussgrund gem. § 57 Abs. 1 (1) VgV

Die Punktzahl wird auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Kriterium 2 - Methodik zur Budgetverfolgung und Kosteneinhaltung (40,00 %)

Der Auftraggeber wertet als weiteres Zuschlagskriterium das Kriterium „Methodik zur Budgetverfolgung und Kosteneinhaltung“ des Bauvorhabens.

Der Auftraggeber möchte sich ein Bild von der Vorgehensweise der Bieter hinsichtlich der Budgetverfolgung und der Kosteneinhaltung bzw. explizit bei auftretenden Kostenänderungen verschaffen. Dafür sollen die Bieter anhand des Referenzprojekts (Formblatt 3) darlegen, wie Kostenmanagement im Unternehmen durchgeführt wird. Darüber hinaus soll anhand des Referenzprojektes erläutert werden, wie Konflikte bzgl. Kostenänderungen gegenüber Projektbeteiligten, jedoch insbesondere dem Auftraggeber, dargestellt und gelöst werden.

Die vom Bieter eingereichte Darstellung soll Aussagen zu folgenden Fragen enthalten:

- Zu welchem Zeitpunkt wird der Auftraggeber über Kostenveränderungen informiert?
- Wie erfolgt die Aufbereitung der Konfliktsituation gegenüber dem Auftraggeber?
- Welche lösungsorientierten Methoden oder Ansätze kommen zum Einsatz?
- Erörterung möglicher Probleme, die durch die von Seiten des Auftraggebers angestrebte Budgetgröße zu erwarten sind

Der Bieter wird um eine schriftliche Erläuterung und Darstellung zum Vorgehen gebeten. Die Form ist frei wählbar, jedoch auf maximal vier Seiten DIN A4 einzuschränken. Die Seiten sind zu nummerieren, Seiten über der maximalen Seitenzahl werden in der Wertung nicht berücksichtigt.

In die Wertung geht das Kriterium mit bis zu 48,00 Punkten unter Berücksichtigung der Faktorisierung mit dem Faktor 4,0 (entspricht der Gewichtung von 40,00 %) ein. Die Punktzahl wird auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Die Bewertung der fachlichen Zuschlagskriterien erfolgt nach Maßgaben des dargelegten Bewertungsmaßstabes.

Die Bewertung erfolgt durch das Wertungsgremium nach Maßgabe der Wertungsmatrix:

12,00 Punkte (100,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind sehr gut aufgearbeitet und in sich verständlich. Sämtliche Punkte sind berücksichtigt. Der hier aufgezeigte Lösungsansatz ist sehr gut nachvollziehbar und überzeugt.
9,00 Punkte (75,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind angemessen aufgearbeitet und in sich verständlich. Sämtliche Punkte sind in der Beantwortung berücksichtigt, der aufgezeigte Lösungsansatz ist nachvollziehbar und mehrheitlich überzeugend.
6,00 Punkte (50,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind im Wesentlichen verständlich. Es wurden mehr als 50% der angefragten Punkte beantwortet. Der aufgezeigte Lösungsansatz ist nur in Teilen überzeugend bzw. in der Komplexität der Aufgabenstellung betrachtet, nicht überzeugend.

Bauvorhaben „Kloster Jerichow - Sanierung ehemaliger Pferdestall und
Umnutzung zu Werkstatt, Lager und Sozialräumen“

3,00 Punkte (25,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind trotz Beantwortung von mehr als 50% der Fragen unverständlich und/oder in Teilen widersprüchlich. Der aufgezeigte Lösungsansatz ist nicht überzeugend.
0,00 Punkte (0,00 %)	Die eingereichten Unterlagen sind aufgrund der Beantwortung von weniger als 50% der Fragen unverständlich und/oder in großen Teilen widersprüchlich. Der aufgezeigte Lösungsansatz ist nicht überzeugend.
Kein Konzept vorgelegt	Ausschlussgrund gem. § 57 Abs. 1 (1) VgV

Die Punktzahl wird auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Kriterium 3 - Honorar / Preis (20,0%)

Bitte geben Sie ein Honorarangebot ab, welches sämtliche unten genannten Parameter berücksichtigt. Die Umsatzsteuer ist getrennt auszuweisen. Die Werte sind in das **Formblatt 4** einzutragen und mit dem Angebot vorzulegen. Das Honorarangebot ist nach der aktuellen Rechtsprechung der HOAI auszurichten und kann seitens des Bieters anhand der veränderlichen Parameter angepasst werden. Die nachfolgend genannten unveränderlichen Parameter sind hingegen verbindliche Vorgaben seitens des Auftraggebers. Eine Änderung dieser Parameter führt zum Ausschluss gemäß § 57 Abs. 1, Nr. 4 VgV.

Unveränderliche Parameter

- Anrechenbare Kosten

Als anrechenbare Kosten sind dem Angebot die Werte aus der nachfolgenden Tabelle zugrunde zu legen.

	Netto [Euro]	Brutto [Euro]
KG 200	9.696,13	11.538,40
KG 300	814.455,13	969.201,60
KG 400	312.433,54	371.795,90
KG 500	154.497,41	183.851,93
KG 600	7.195,50	8.562,64

Die Angaben beruhen auf der Kostenberechnung, Stand Juli 2025 von Seidl Heinecke Architekten PartGmbH, Neuhaldensleben Str. 32, 39340 Haldensleben. Eine Detaillierung findet sich in Anlage A. Demnach sind für die genannten Anforderungen entsprechend Punkt 2.3 Aufwendungen in Höhe von rund 1,545 Mio. Euro brutto über die KG 200 bis 600 anzunehmen.

Die Abrechnung des Honorars für die vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen erfolgt nach den Bestimmungen des abzuschließenden Architekten- bzw. Ingenieurvertrages.

- Honorarzone

Die Honorarzone wird gemäß HOAI mit Honorarzone III in der Objektplanung verbindlich vorgegeben. Weitere Angaben sind dem Leistungsbild im Punkt 4 ff. dieser Unterlage zu entnehmen.

- Mitzuverarbeitende Bausubstanz: *entfällt*

Veränderliche Honorarparameter

- Honorarsatz

Der Honorarsatz ist vom Bieter anzugeben.

- Umbauzuschlag gemäß §§ 6 Abs. 2, 36 HOAI

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Umbau gemäß § 2 Abs. 5 HOAI. Daher ist ein Umbauzuschlag zu vereinbaren und vom Bieter dementsprechend seinem Angebot zugrunde zu legen. Der Auftraggeber weist darauf hin, dass es keinen gesetzlichen Mindest-Umbauzuschlag gibt.

Der Prozentwert des Umbauzuschlags ist im Honorarangebot anzugeben. Dieser kann auch „0“ sein.

- Nebenkostenpauschale

Anzubieten ist eine Nebenkostenpauschale, diese kann auch „0“ sein. Mit dieser Pauschale sind sämtliche Nebenkosten gemäß § 14 HOAI abgegolten.

Der Prozentwert ist im Honorarangebot anzugeben.

- Zuschlag oder Abschlag:

Es kann auf den Gesamtbetrag der Grundleistung netto zzgl. Nebenkosten ein Zuschlag oder Abschlag, der in % anzugeben ist, im Rahmen des rechtlich Zulässigen angeboten werden.

- Stundensätze und Pauschalen

Bitte benennen Sie im Honorarangebot die Stundensätze für den

- Geschäftsführer(in)
- Projektleiter(in)
- Bauleiter(in)
- Angestellte Architekten/Ingenieure
- Technischen Mitarbeiter(innen)

für ggf. notwendige und/oder zusätzlich gewünschte Leistungen, welche u.a. als „Besondere Leistung“ gesondert beauftragt werden, sofern sie nicht in den Grundleistungen enthalten sind. Die Stundensätze verstehen sich zzgl. der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

Bitte geben Sie darüber hinaus auch eine Terminpauschale (ganztags/halbtags) an.

In die Wertung geht das Kriterium mit maximal 24 Punkten unter Berücksichtigung der Faktorisierung mit dem Faktor 2 (entspricht der Gewichtung von 20,0 %) ein.

Das Formblatt 4 ist zwingend zu verwenden. Die Kalkulation des Honorarangebotes ist als Anlage beizufügen.

Gewertet wird das geprüfte Gesamthonorar (s. Formblatt 4, Seite 2) über die Grundleistungen (inklusive Umbauzuschlag und Nebenkosten). Die Höchstpunktzahl von 12 Punkten erhält das Angebot mit dem niedrigsten Honorar. 0 Punkte erhält ein fiktives Angebot mit dem 2-fachen des niedrigsten Honorars. Alle Angebote darüber erhalten ebenfalls 0 Punkte.

Die Bewertung der dazwischenliegenden Angebote erfolgt über eine lineare Interpolation auf zwei Nachkommastellen.

Termine und Fristen

Für das Vergabeverfahren sind die vorstehend dargestellten Termine und Fristen zu beachten.

Für das weitere Verfahren sind folgende Termine und Fristen vorgesehen:

Bekanntmachung	04.08.2025
Frist Bieterfragen Stufe 1	20.08.2025
Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge	01.09.2025
Information der nicht zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bewerber	19.09.2025
Aufforderung der ausgewählten Bieter zur Abgabe der Erstangebote	19.09.2025
Frist Bieterfragen Stufe 2	10.10.2025
Frist zur Einreichung der Erstangebote	20.10.2025
Zeitraum für evtl. Verhandlungen	Ab 10.11.2025 (46. KW)
Aufforderung zur Abgabe der finalen Angebote	Ab 10.11.2025 (46. KW)
Frist zur Einreichung der finalen Angebote	Ab 24.11.2025 (48. KW)
Information der nicht berücksichtigten Bieter, § 134 GWB*	Ab 28.11.2025 (48. KW)
Zuschlagserteilung*	Ab 05.12.2025

Um das Verfahren nicht unnötig zu verlängern und Kapazitäten sowohl auf Auftraggeber- als auch auf Auftragnehmerseite zu binden, sieht der Auftraggeber, die Kulturstiftung Sachsen-Anhalt, vor, die Frist für die Einreichung der Angebote in der Angebotsphase auf 10 Tage festzulegen.

Die Bieter sind bereits an ihr erstes Angebot gebunden.

Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 31.12.2025.

* Hinweis: Die Vergabestelle behält sich vor, gemäß § 17 Abs. 11 VgV den Auftrag bereits auf Grundlage dieser ersten Angebote zu vergeben, ohne in Vergabeverhandlungen einzutreten. Eine frühestmögliche Information gemäß § 134 GWB ist ab der 46. KW 2025 möglich. Die Bieter werden hierzu gesondert informiert.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Lage und Einordnung

Das Kloster Jerichow ist eine romanische Klosteranlage in der Stadt Jerichow im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt – es ist insbesondere bekannt für die hier verortete Stiftskirche St. Marien und St. Nikolaus. Es handelt sich hierbei um den ältesten Backsteinbau Norddeutschlands. Die Klosteranlage geht zurück auf ein ehemaliges Prämonstratenser-Chorherrenstift. Das heutige Baudenkmal wurde 1144 gegründet und umfasst einen Gebäudekomplex bestehend aus Kirche, Klausur, Alte Brennerei, Infozentrum, Klosterschule, Klostergarten mit Café, Wirtschaftsgebäude und Wirtshaus.

Im Süd-Osten ist noch in großen Bereichen die mittelalterliche Klostermauer erhalten, im Nord-Westen runden neuzeitliche Ställe und Scheunen das Areal ab. Im Zentrum der Gesamtanlage liegen die romanische Stiftskirche und die südlich an diese angebaute Klausur. (vgl. Brandschutznachweis, SEIDL HEINECKE ARCHITEKTEN, 2024)

Das zu sanierende Objekt befindet sich im westlichen Teil der Klosteranlage mit der Anschrift Am Kloster 1, 39319 Jerichow auf dem Flurstück 10079, Gemarkung Jerichow, die Erschließung erfolgt durch die Bundesstraße B 107.

2.2 Vorhabensbeschreibung

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um Sanierungs- und Umbauarbeiten am historischen Pferdestall des Klosters Jerichow. Die Grundfläche und Kubatur des Gebäudes werden nicht verändert. Das Gebäude besitzt ein Erdgeschoss, welches in der Vergangenheit u.a. als Werkstattbereich genutzt wurde, sowie einen ungenutzten Dachraum.

In den letzten Jahrzehnten sind hier bereits umfangreiche Veränderungen und Verformungen am und im Gebäude vorgenommen worden. Es wurden diverse Räumlichkeiten eingebaut und die Fassade durch große und unregelmäßige Fenster- und Türöffnungen verändert. Auch die Dachfläche wurde verändert und ist bereits mit neuen Dachziegeln eingedeckt. Die vorgesehenen Umbau- und Sanierungsarbeiten des Werkstattgebäudes sehen die komplette Umgestaltung des Gebäudeinneren vor. Die vollständige Entkernung inklusive Entfernung der Bodenplatte ist bereits erfolgt.

Die Dachtragkonstruktion, die von Gusseisenstützen im Bereich des EG getragen wird, wird nach Vorgabe des Holzschutzgutachtens ertüchtigt.

Es ist eine Neuaufteilung von Räumlichkeiten für eine Nutzung als Werkstattgebäude mit entsprechenden Arbeitsräumen, Lagerflächen, Sanitärbereich, Personalaufenthaltsbereich und einem Hausanschlussraum geplant.

Vorgesehen ist auch die Wiederherstellung der historischen Fenster- und Türöffnungen auf der Süd-Ostseite, welche an der Fassade noch deutlich erkennbar sind. Die Fenster in der

Außenwand auf der Nord-West-Seite werden aus Brandschutzgründen geschlossen, da sich die Außenwand direkt auf der Grundstücksgrenze befindet. Damit die Lage der historisch angelegten vier Fenster aber weiterhin ersichtlich ist, werden die Öffnungen mit Mauerwerk um einen halben Stein zurückgesetzt vermauert. In der Giebelfläche auf der Ostseite befinden sich 4 Wandöffnungen. Die im DG vorhandene bauzeitliche Öffnung wird als Zuluftöffnung für die geplante Lüftungsanlage genutzt. Hier muss eine Brandschutzklappe (F-90) eingebaut werden, aufgrund des unterschrittenen Abstandes von 5.00 m zum angrenzenden Gebäude. Außenseitig wird eine einflügelige Holzlamellentür angebracht. Die Ausbildung erfolgt in Anlehnung an die zweiflügelige Lamellentür der neuen Gaube über dem Haupteingang. Die Fenster im EG werden zugemauert. Die vorhandene runde Öffnung wird für den Einbau eines Axiallüfters genutzt. Aus Brandschutzgründen muss hier ebenfalls eine Brandschutzklappe vorgesehen werden. Die vorhandenen Fenster- und Türöffnungen in dem Westgiebel werden bis auf ein Fenster in der Werkstatt lagemäßig verändert. Es müssen neue Türöffnungen als Fluchtwege geschaffen werden.

Die ursprünglich vorhandene Gaube im Dachbereich über dem Hauptzugang soll wieder hergestellt werden. Diese Gaube soll als Abluftöffnung für die im Dachgeschoss anzuordnende Lüftungsanlage genutzt werden. Außenseitig wird eine zweiflügelige Holzlamellentür angebracht.

Das Gebäude ist eingeschossig mit einem ungenutzten Dachraum. Die Bestandsaußenwände wurden aus Ziegelmauerwerk hergestellt. Im Bereich des Sozialtraktes erhalten die Außenwände zusätzlich eine Innendämmung. Da das Gebäude komplett entkernt wurde, werden die Innenwände neu errichtet, aus Kalksandstein und Trockenbau. Bei der Decke zum ungenutzten Dachraum handelt es sich um eine Holzbalkendecke, welche mit abgehängten Trockenbaudecken verkleidet werden soll. Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.

Zur Baumaßnahme gehört auch die Errichtung einer überdachten Lagerfläche mit teilweise geschlossenen Wandbereichen. Auf dieser Dachfläche sollen flach liegende PV-Anlagen für die zur Beheizung vorgesehene Luft-Wärmepumpe angeordnet werden. Der überdachte Bereich wird als offene Kleingarage mit einem Stellplatz und zur Lagerung von Baumaterialien. Im Bereich der überdachten Lagerfläche befinden sich keine dauernden Aufenthaltsbereiche für Personen. (vgl. Brandschutznachweis, SEIDL HEINECKE ARCHITEKTEN, 2024)

2.3 Anforderungen und Hinweise

Funktionen und Nutzungen, Flächenbilanz

Im Erdgeschoss sind folgende Räume / Nutzungen vorgesehen:

Werkstatt	NUF 75,08 m ²
Lager	NUF 36,56 m ²
Halle	NUF 93,34 m ²
Aufenthalt	NUF 20,18 m ²
Putzmittelraum	NUF 4,62 m ²
Lager	NUF 4,51 m ²
Flur	NUF 16,48 m ²
Umkleide H	NUF 7,60 m ²
WC H	NUF 5,47 m ²
Waschen H	NUF 6,76 m ²
WC D	NUF 2,66 m ²
W./Umkleide D	NUF 11,20 m ²
Vorraum H	NUF 5,55 m ²
HAR	NUF 10,24 m ²
Dachraum	NUF 320 m ²

Eine detaillierte Flächenermittlung nach DIN 277 ist der Anlage B zu entnehmen.
(Brandschutznachweis, SEIDL HEINECKE ARCHITEKTEN, 2024)

Weitere Anforderungen und Hinweise

Das Bauvorhaben befindet sich derzeit in Leistungsphase 4, die Baugenehmigung liegt vor (siehe Anlage C).

Es sind alle im Zusammenhang mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen zu berücksichtigen.

Bei der Klosteranlage handelt es sich um ein Baudenkmal (Denkmalliste Objekt Nummer 09475980) – demnach sind die entsprechenden Belange des Denkmalschutzes zu beachten und etwaig notwendige Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kulturstiftung Sachsen-Anhalt durchzuführen.

Mit Blick auf den Denkmalschutz ist auch die vorliegende Denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Vorhaben inklusive der darin formulierten Nebenbestimmungen zu beachten (siehe Anlage B).

Die Fachplanungsleistungen (insbesondere Technische Ausrüstung) werden nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens, da diese Leistungen durch bestehende Rahmenverträge des Auftraggebers mit entsprechenden Fachplanern erbracht werden.

Weitere Angaben bzw. eine Detaillierung des Vorhabens finden sich in der Anlage A.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Generelle Anforderungen für die Leistungserbringung

Die Planung ist zwingend auf eine funktional optimierte und wirtschaftliche Lösung abzustellen, die mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen seitens der Planenden zu verifizieren ist.

Vorzusehen sind regelmäßige, monatliche Planungsberatungen sowie Abstimmungen mit verschiedenen Behörden und Bewilligungsstellen. Im Rahmen der Bauüberwachung ist neben regelmäßigen, mindestens wöchentlichen Bauberatungen eine dem Erfordernis entsprechende Anwesenheit auf der Baustelle sicherzustellen. Die Teilnahme des Projektleiters bzw. stellvertretenden Projektleiters ist abzusichern. Die Teilnahme an den Terminen wird nicht gesondert vergütet.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens werden im Weiteren hohe Anforderungen zur terminlichen Abwicklung und zum Umgang mit öffentlichen Geldern gestellt.

Die Koordination der Fachplaner, der am Bau beteiligten Baufirmen und Behörden erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

3.2 Kostenrahmen

Die Kostenberechnung des Büros Seidl Heinecke Architekten PartG mbB (Stand Juli 2025) beziffert vorläufige Baukosten der Kostengruppen 200 bis 600 DIN 276 von rund 1,545 Euro brutto. Eine detaillierte Aufstellung befindet sich in Anlage A.

Der Auftragnehmer hat seine Planung auf den bezifferten Kostenrahmen auszurichten. Sofern erkennbar ist, dass der wirtschaftliche Rahmen überschritten wird, ist der Auftraggeber unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen.

3.3 Planungs- und Bauzeit

Es ist vorgesehen, das Vergabeverfahren spätestens in der 49. KW 2025 durch Beschlussfassung und Zuschlagserteilung zu beenden.

Im Anschluss an das Verfahren ist innerhalb von drei Wochen ein Auftaktgespräch mit allen Planungs- und Prozessbeteiligten geplant. Der konkrete Termin wird mit Zuschlagserteilung bekannt gegeben.

Die Bauleistungen für das Vorhaben müssen so ausgeführt werden, dass eine sinnvolle, wirtschaftlich tragbare Bauabschnittsbildung erfolgt. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Bauzeitenrahmenplanung aufzustellen. Der seitens des Auftraggebers vorgesehene Realisierungszeitraum endet im Dezember 2027.

Folgende Terminschiene ist vorzusehen:

- Erstellung Ausführungsplanung, Erarbeitung Ausschreibungen: 01/2026 – 07/2026
- Bauphase (Priorität: Innenausbau, Herstellung der Nutzbarkeit): bis 12/2027
- Nutzungsbeginn: 01/2028

Bei der Termin- und Bauablaufplanung sind die Fristen für die Vergaben nach VOB/A sowie der Vergabeverordnung ausreichend zu berücksichtigen, dabei sind auch die Prüfläufe des Auftraggebers einzubeziehen.

3.4 Vorliegende Unterlagen

Bestandsunterlagen / Planungen Dritter

Durch die Kulturstiftung Sachsen-Anhalt wurden in den vergangenen Jahren Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, s. Punkt 2.

Im Vorfeld dieser Ausschreibung wurden bereits die Leistungsphasen 1 bis 4 durch das Büro Seidl Heinecke Architekten PargG mbB, Neuwaldensleber Str. 32, 39340 Haldensleben erbracht, weshalb eine Ausschreibung ab der Leistungsphase 5 erfolgt. Der bisher erbrachte Planstand nebst Baugenehmigung ist der Anlage zu entnehmen.

Auf der vorausgegangenen Planung ist zwingend aufzubauen.

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Fachplanungsleistungen (insbesondere Technische Ausrüstung) sind nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens, da diese Leistungen durch bestehende Rahmenverträge des Auftraggebers erbracht werden. Folgende Fachplanungsbüros sind gebunden:

- HLS-Planung: IG Buchwald & Jacob, Hans-Löscher-Str. 23, 39108 Magdeburg
- ELT-Planung: EIT-Elektro-Innovations-Team, Ingenieurbüro für Elektrotechnik Esser – Müller – Müller – Neldner GbR, Arneburger Str. 24, 39576 Stendal

Vorliegende Unterlagen zum Bauvorhaben (s. Anlage A bis E):

- Kostenberechnung, Seidl Heinecke Architekten, Stand Juli 2025
- Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, Stand Januar 2025; darin u.a. enthalten: Planzeichnungen, Schnitte und Ansichten, Brandschutznachweis, Denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- Baugenehmigung, Juni 2025
- Holzschutzgutachten, E.Flohr GmbH, Stand August 2024
- Bericht Mauerwerksdiagnostik, Dipl.-Min. Matthias Zötzl, Stand Februar 2025

4 Anforderungen an die Planungsleistungen

Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Durchführung von Planungsleistungen für das Bauvorhaben „Kloster Jerichow - Sanierung ehemaliger Pferdestall und Umnutzung zu Werkstatt, Lager und Sozialräumen“ vorgesehen. Eine wirtschaftliche Bauweise, die Einhaltung der gängigen Richtlinien sowie die Verknüpfung bzw. Herstellung von funktionalen und technischen Synergieeffekten haben hohen Stellenwert und stehen als Qualitätsmerkmal im Vordergrund.

Der Auftragnehmer hat folgende Bestimmungen und Grundlagen zu beachten

1. Baugesetzbuch
2. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
3. Vergabeverordnungen VOB-A, B, C
4. Arbeitsstättenrichtlinie
5. Empfehlungen der Unfallkasse Sachsen-Anhalt

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Spezifische Anforderungen an die Planungsleistungen werden wie folgt definiert:

- Die Koordination der Fachplaner obliegt dem Auftragnehmer Objektplanung. Diese sind gehalten, geforderte Zuarbeiten fristgerecht und fachlich korrekt bzw. in sich abgeschlossen zuzuarbeiten.
- Es sind regelmäßige Abstimmungen (Planungsberatungen) mit dem Auftraggeber, den Fachplanern, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Nutzer vorzusehen.
- Im Rahmen der Bauüberwachung ist eine angemessene Vor-Ortpräsenz vorzusehen, also regelmäßige Baustellenbesuche (mindestens 1x wöchentlich), je nach Erfordernis jedoch öfter.
- Der Planstand der vorliegenden LPH 3 und LPH 4 ist Grundlage für die weitere Planung und Sicherstellung der Finanzierungssicherheit.
- Einbeziehung der Unfallkasse Sachsen-Anhalt und Einbeziehung der Denkmalpflege

Weitere Anforderungen sind der Anlage A zu entnehmen.

Leistungsbild: Objektplanung gemäß § 34 ff. i.V. mit Anlage 10.1 HOAI

Leistungsumfang

Beauftragt werden Leistungen gemäß § 34 ff. HOAI i.V. mit Anlage 10.1 HOAI über die LPH 5 bis 9.

Benennen Sie ggf. erforderliche Subunternehmen zum jeweiligen Auftragsgegenstand formlos.
Die Vergabestelle behält sich die Nachforderung von Eignungsunterlagen vor.

Gemäß Vertrag hat der Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen:

1. Grundleistungen

Zu erbringen sind durch den Auftragnehmer die Leistungsphasen 5 bis 9 des § 34 Abs. 3 HOAI. Dabei sind die Grundleistungen nach Anlage 10.1 HOAI zu den § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 7 zu diesen aufgeführten Leistungsphasen auszuführen.

Folgende Leistungen werden durch den Auftraggeber erbracht und werden nicht Vertragsbestandteil:

(entfällt)

2. Besondere Leistungen (verpflichtend anzubieten, optionale Beauftragung)

(entfällt)

3. Zusätzliche Leistungen (verpflichtend anzubieten, optionale Beauftragung)

- Dokumentation entsprechend Auflage der Denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (siehe Punkt 15 der bau- und kunstdenkmalpflegerisch bedingten Auflagen)

4. Zusätzliche Leistungen (freiwillige Angabe, optionale Beauftragung)

- Aufbau und Fortführung eines geschützten internetbasierten Projektraums: Plattform für den Datenaustausch (EU basiert – Dropbox nicht möglich), zur kostenfreien Nutzung durch AG und Fachplaner über den Gesamtprojektzeitraum

Übergabe Unterlagen/Datenaustausch

Es wird auf den Vertrag bzw. das Vertragsmuster § 17 verwiesen.

Honorar

Der Auftraggeber geht bei der Vergabe des Auftrages für die Architektenleistungen von folgenden Grundbedingungen aus und gibt folgende unveränderliche Honorarparameter verbindlich vor:

Honorarzone	III
Anrechenbare Kosten, KG 300 (netto, gesamt)	814.455,13
Anrechenbare Kosten, KG 400 (netto, gesamt)	312.433,54
Mitzuverarbeitende Bausubstanz, absolut (netto)	entfällt

Eine detaillierte Aufstellung ist der Anlage A zu entnehmen.

Das Honorar ist nach der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung geltenden HOAI zu berechnen. Es wird auf § 35 HOAI i.V.m. Anlage 10 verwiesen. Anzubieten sind im Rahmen dieses Vergabeverfahrens sämtliche vom Auftraggeber nachgefragten Leistungen, d. h. sowohl die fest als auch die optional zu beauftragenden Leistungen.

Bitte benennen Sie im Honorarangebot die Stundensätze für den

- Geschäftsführer(in)
- Projektleiter(in)
- Bauleiter(in)
- Angestellte Architekten/Ingenieure
- Technischen Mitarbeiter(innen)

für ggf. notwendige und/oder zusätzlich gewünschte Leistungen. Die Stundensätze verstehen sich zzgl. der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

Zusätzlich bitten wir um Benennung der Pauschale für zusätzliche Termine vor Ort inklusive aller Nebenkosten gem. § 14 HOAI.

Vertragsmuster

Den Vergabeunterlagen ist ein Architektenvertrag beigelegt. Dieser regelt die zwischen dem Auftraggeber und dem zu findenden Auftragnehmer geltenden vertraglichen Bedingungen. Die in dem Vertrag teilweise noch offenen Punkte hängen vom Angebot des Bieters ab und werden vom Auftraggeber dementsprechend ergänzt.

Das Vertragsmuster ist der Anlage F zu entnehmen.

5 Einlegen von Rechtsbehelfen

Verstöße gegen Vergabevorschriften sind unter Beachtung der Regelungen in § 160 Abs. 3 GWB zu rügen. Ein Nachprüfungsantrag ist nach § 160 Abs. 3 GWB unzulässig, wenn

1. der Antragsteller oder Bieter den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrages erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Abs. 2 bleibt unberührt.
2. erkennbare Verstöße gegen Vergabevorschriften in der Bekanntmachung nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung genannten Bewerbungs- (u. a. im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) oder Angebotsfrist (u. a. im offenen Verfahren) gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden.
3. erkennbare Verstöße gegen Vergabevorschriften in den Vergabeunterlagen nicht spätestens bis zum Ablauf der Bewerbungs- (u. a. im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) oder Angebotsfrist (u. a. im offenen Verfahren) gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden.
4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Der Antrag ist schriftlich einzureichen.

Zuständige Vergabekammer

Vergabekammer beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt in Halle

Ernst-Kamieth-Straße 2

06112 Halle (Saale)

Telefon: 0345 514 1529

Email: vergabekammer@lvwa-sachsen-anhalt.de

Internet: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/wirtschaft-bauwesen-verkehr/wirtschaft/vergabekammern>

6 Datenschutz

Die Bieter haben die Vertraulichkeit der Unterlagen zu wahren. Die Ausschreibungsunterlagen dürfen durch den Bieter nur zur Erstellung des Angebotes verwendet werden. Eine sonstige Verwendung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, bedarf der schriftlichen Freigabe durch den Auftraggeber. Dies betrifft nicht die Weitergabe an Unternehmen, die als Nachunternehmer eingesetzt werden sollen, soweit diese die Unterlagen für die Angebotserstellung benötigen. Soweit der Bieter die Unterlagen an Nachunternehmer zur Angebotserstellung weitergibt, verpflichtet er sich, diese in gleichem Maße zur Vertraulichkeit zu verpflichten, in welchem er gegenüber dem Auftraggeber verpflichtet ist.

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