



An alle Bieter/ Bietergemeinschaften

(zum Verbleib beim Bieter/ bei der
Bietergemeinschaft bestimmt)

7 – VgV – ANG

Aufforderung zur Abgabe eines Erstangebots

Vorhaben:	Sanierung Rathaus
Leistung:	Objektplanung Gebäude und Innenräume nach der HOAI
Ausschreibungsart:	VgV – Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
Vergabenummer:	2024-Oeb-001
Ablauf Erstangebotsfrist:	n.b.

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist beabsichtigt, die nachfolgend benannte Leistung im Namen und für Rechnung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen zu vergeben:

1 Kurze Leistungsbeschreibung

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen plant die Sanierung des historischen und teilweise unter Denkmalschutz stehenden Rathauses der Stadt.

Bestandssituation

Das historische Rathaus der Stadt Oebisfelde besteht aus zwei Baukörpern. Der südliche Teil des zweigeschossigen Gebäudes ist spätmittelalterlich (vor 1500) und weist auf der Ostseite einen Renaissancegiebel auf. Auf der Westseite befindet sich auf diesem Gebäudeteil ein Dachtürmchen mit einer Glocke (1784). Im Inneren dieses Teils ist die spätgotische Ratsstube mit Kreuzgratgewölbe auf einem Mittelpfeiler und einem jetzt innen liegenden Portal erhalten. Der Giebel auf der Westseite wurde wahrscheinlich in der Zeit des Umbaus Ende des 19. Jahrhunderts verändert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, unter diesem Gebäudeteil befindet sich ein Gewölbekeller.

Östlich des älteren Gebäudeteils wurde Anfang der neunziger Jahre des 20. Jahrhunderts ein Erweiterungsbau als Flachbau errichtet. Dieser wird von einer Bruchsteinmauer, die auch den weiter östlich gelegenen Hof einschließt, umschlossen.



Der ebenfalls zweigeschossige nördliche Gebäudeteil stammt aus dem 18. Jahrhundert und weist im Obergeschoss eine Fachwerkkonstruktion auf. Darüber befindet sich ein Mansarddach mit Krüppelwalm auf der Ostseite, die Westseite zeigt einen geraden Dachabschluss mit einem Staffelgiebel aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. Das Dachgeschoss ist im Moment nicht ausgebaut. Der Gebäudeteil weist eine Teilunterkellerung (Heizungskeller) auf.

Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt durch eine zwischen beiden Gebäudeteilen liegende Freitreppe. Die Geschossebenen des Erd- und Obergeschosses sind in den beiden Gebäudeteilen unterschiedlich.

Das gesamte Rathaus ist ein Einzeldenkmal.

Schadens- und Problemsituation

Im Zuge der Sanierung des Westgiebels 2013/14 wurden diverse Schäden an der Decken- und Dachkonstruktion über dem OG und im Bereich der Fachwerksfassaden entdeckt. Diese wurden durch ein Holzschutzgutachten detailliert untersucht und dokumentiert. Dabei zeigte sich, dass auch die Deckenbalken der Decke über dem EG schwerwiegende Holzschäden aufweisen.

Auf Grund der Nutzungssituation konnten diese bisher nur im Bereich der Balkenköpfe erfasst werden. D.h. über den Schadensumfang der Decke über dem EG können i. M. keine verlässlichen Aussagen getroffen werden. Dazu ist eine Freilegung erforderlich.

Darüber hinaus sind weitere Probleme und Mängel im Bereich der funktionalen Organisation, dem Brandschutz, dem Wärmeschutz, der Haustechnik offensichtlich.

Sanierungsaufgaben

Auf Grund der entdeckten Schäden ergibt sich folgendes Minimalprogramm der Sanierung:

Südtrakt

- Rückbau der gesamten Dacheindeckung/Neueindeckung
- Demontage und Sanierung des Glockenturms
- Sanierung der Decken- und Dachkonstruktion

Nordtrakt

- Rückbau der Dacheindeckung/Neueindeckung
- Rückbau der Dachkonstruktion und Neubau
- Rückbau/Sanierung der Deckenkonstruktion
- Freilegung der Gefache des Fachwerks, Instandsetzung des Fachwerks und Neuausmauerung der Gefache
- Freilegung der Decke über dem EG und Sanierung.



Es ist absehbar, dass das Rathaus während der Sanierung nicht nutzbar ist. Auf Grund des Schadensumfangs werden alle Büroräume in Mitleidenschaft gezogen und es wird eine umfassende Renovierung und Teilerneuerungen (Fußböden, Wände, Decken, Haustechnik) erforderlich.

Daher würde es sich in diesem Zusammenhang anbieten, weitere organisatorische und bautechnische Probleme und Mängel zu beheben.

Diese ergeben sich aus:

- den aktuellen Nutzungsanforderungen
- der Brandschutz- und Fluchtwegesituation
- dem Wärmeschutz
- dem Stand der Haustechnik (Heizung, Elektro, EDV)

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Vergabe von Grundleistungen sowie Besonderen Leistungen des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude und Innenräume nach §§ 33 ff. HOAO 2021 in den LPH 1-9.

Die Leistungen werden stufenweise sowie teilweise optional wie folgt vergeben:

- Stufe 1: LPH 1-4 (Grundleistungen fest beauftragt, Besondere Leistungen optional beauftragt)
- Stufe 2: LPH 5-7 (Grundleistungen sowie Besondere Leistungen optional beauftragt)
- Stufe 3: LPH 8+9 (Grundleistungen sowie Besondere Leistungen optional beauftragt)

Parallel zu diesem Verfahren erfolgt die Ausschreibung sämtlicher Fachplanungsleistungen nach HOAI 2021 (europaweites Verfahren in mehreren Losen) sowie die nationale Ausschreibung der SiGeKo-Leistungen und des Brandschutzes.

Es handelt sich bei diesem Projekt um eine durch das Land Sachsen-Anhalt und die Bundesrepublik Deutschland geförderte Maßnahme im Rahmen des Landesförderprogramms „Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung, Programmbereich Aufwertung“ 2023 gemäß Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales (MID) vom 29.11.2023 über die Programmaufnahme für die Städtebauförderung 2023.

2 Auskünfte:

Bieterfragen sind digital über Vergabepattform eVergabe Sachsen-Anhalt zu stellen und werden nur über diese beantwortet. Eine telefonische Beantwortung von Bieterfragen erfolgt nicht. Der Auftraggeber stellt auf der Vergabepattform eVergabe Sachsen-Anhalt Unterlagen ein (auch ggf. neue, sich ändernde oder ergänzende Unterlagen). Der Bieter/die Bietergemeinschaft hat sich hierüber selbst verantwortlich fortlaufend zu informieren.



3 Vorlage von Nachweisen, Angaben und Unterlagen:

Folgende Nachweise, Angaben und Unterlagen sind mit dem Erstangebot einzureichen:

- Siehe unten (Unterlagen zur Angebotsabgabe Ziffer 8.2.)

4 Form und Frist

Angebote können ausschließlich in Textform gem. § 126b BGB mit Hilfe elektronischer Mittel über die Vergabeplattform eVergabe Sachsen-Anhalt eingereicht werden.

Die Übermittlung der Angebotsunterlagen mittels Telefax, E-Mail oder unverschlüsselt über das Bieterkommunikationstool der Vergabeplattform ist nicht zulässig.

Das Angebot ist bis spätestens zum [xxx] einzureichen. Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.

Die Anwesenheit der Bieter oder ihrer Bevollmächtigten bei Öffnung der Angebote ist **nicht** zugelassen.

5 Zuschlagskriterien

- Qualität (Gewichtungsfaktor 70)
 - Persönliche Referenzen der vorgesehenen Person des verantwortlichen Planers (Gewichtungsfaktor 50), aufgeteilt auf:
 - Referenzen im Bereich Objektplanung Gebäude und Innenräume wesentliche Grundleistungen mind. der LPH 2-8 erbracht (Gewichtungsfaktor 10)
 - Referenzen im Bereich Objektplanung Gebäude und Innenräume mit anrechenbaren Kosten i.H.v. mind. 3,0 Mio. € netto (Gewichtungsfaktor 10)
 - Referenzen im Bereich Objektplanung Gebäude und Innenräume mind. durchschnittliche Planungsanforderungen HZ III (Gewichtungsfaktor 10)
 - Referenzen im Bereich Objektplanung Gebäude und Innenräume mit Bezug zu denkmalgerechter Sanierung mit mehr als 500 m² BGF (Gewichtungsfaktor 10)
 - Referenzen im Bereich kumulierte Anforderungen (Gewichtungsfaktor 10)
 - Ideenskizze „Leistungserbringung“ (Gewichtungsfaktor 20)
- Honorar (Gewichtungsfaktor 30)

6 Vorgesehener Ablauf der Angebotsphase

Die bis zum Ablauf der Angebotsfrist einzureichenden Angebote sind indikative (noch verhandelbare) Angebote. Der Auftraggeber wird mit den Bietern über die eingereichten Erstangebote und ggfs. alle Folgeangebote - mit Ausnahme der endgültigen Angebote - verhandeln. Dabei darf über den gesamten



Angebotsinhalt verhandelt werden, mit Ausnahme der in den Vergabeunterlagen festgelegten Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien.

Die Bieter werden nach Abschluss der Verhandlungsgespräche aufgefordert, abschließende Angebote abzugeben. Eine die abschließenden Angebote betreffende Angebotsabgabe- und Bindefrist wird in den jeweiligen Verhandlungsgesprächen mitgeteilt. Die Bieter sind dann bis zum Ablauf der Bindefrist an ihr verbindliches Angebot gebunden.

Es wird über den Zuschlag auf der Grundlage der Zuschlagskriterien entschieden.

Die fristgerecht eingegangenen Angebote werden zunächst einer formellen und inhaltlichen Prüfung unterzogen. Der Auftraggeber behält sich vor, nach Auswertung den Bietern Fragen zur Aufklärung des Angebotsinhaltes zu stellen. Mit den Bietern, welche form- und fristgerecht ihr Erstangebot abgegeben haben, ist in der Regel eine Verhandlungsrunde geplant, bei der sich aus dem Angebot ergebende Fragen technischer, rechtlicher und auch kaufmännischer Art erörtert werden. Der AG behält sich vor, die Bieter aufzufordern, auf Grund der Erkenntnisse der Verhandlungsrunde ihre Angebote kurzfristig zu überarbeiten. Sollte sich für den Auftraggeber abzeichnen, dass mehrere Verhandlungsrunden sinnvoll erscheinen, können die neuen Angebote als erneute Zwischenangebote gefordert werden. Ansonsten werden die überarbeiteten Angebote als endgültige nicht mehr verhandelbare Angebote gewertet.

Verhandlungsgespräche werden voraussichtlich in der 12. KW 2025 stattfinden. Für die Gespräche ist jeweils eine Dauer von ca. 90 Minuten vorgesehen. Der AG erwartet, dass der vom Bieter vorgesehene Projektleiter an der Angebotspräsentation und Verhandlung teilnimmt und zur Klärung von Fragen zur Verfügung steht.

Die Zuschlagsfrist endet spätestens mit Ablauf der noch nicht feststehenden Angebotsbindefrist des verbindlichen Angebotes.

7 Falls Sie Interesse an einer weiteren Teilnahme am gegenständlichen Verfahren haben, werden Sie hiermit aufgefordert, sich mit einem form- und fristgerechten Erstangebot weiter zu beteiligen.

8 Anlagen zur „Aufforderung zur Abgabe eines Erstangebots“

8.1 Unterlagen zur Angebotsphase, die beim Bieter verbleiben:

<input checked="" type="checkbox"/>	7 – VgV – ANG – Aufforderung zur Abgabe eines Erstangebots
<input checked="" type="checkbox"/>	8 – VgV – ANG – Vergabebedingungen und Informationsunterlage Angebotsphase
<input checked="" type="checkbox"/>	9 – VgV – ANG – Bewertungsmatrix Angebotsphase
<input checked="" type="checkbox"/>	11 – VgV – ANG – Teilleistungsvereinbarung Objektplanung Gebäude und Innenräume
<input checked="" type="checkbox"/>	12 – VgV – ANG – Vertrag Objektplanung Gebäude und Innenräume



<input checked="" type="checkbox"/>	14 – VgV- ANG – Ergänzende Vertragsbedingungen zum TVergG LSA
<input checked="" type="checkbox"/>	Informationsmaterial

8.2 Unterlagen zur Angebotsphase, die dem Erstangebot beizufügen sind:

<input checked="" type="checkbox"/>	10 – VgV – ANG – Erstangebotsschreiben inkl. Anlagen
<input checked="" type="checkbox"/>	13 – VgV – ANG – Eigenerklärung Tariftreue, Mindeststundenentgelt und Entgeltgleichheit nach TVergG LSA

Mit freundlichen Grüßen

Die Vergabestelle

Nur für die Angebotsphase