

Ausschreibungs- unterlagen

Generalplanung des Vorhabens

**„Grundschule mit Hort
Seeland OT Nachterstedt“**

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Vorhabens	3
1.1	Anlass und Ziel des Projektes	3
1.2	Leistungsumfang	3
1.3	Zeitliche Rahmenbedingungen	5
1.4	Voraussichtliche Kosten	5
1.5	Rahmenbedingungen	5
1.5.1	Lage	5
1.5.2	Bauliche, technische und energetische Anforderungen	6
1.5.3	Nutzungskonzept	6
1.5.4	Raumkonzept	7
1.5.5	Nachhaltiges Planen und Bauen - Energetische, klimatische und ökologische Anforderungen	7
1.5.6	Planungsmethode	8
1.5.7	Erschließung und Verkehr	8
1.5.8	Ver- und Entsorgung, Medien	8
1.5.9	Derzeitiger Planungsstand	8
1.5.10	Baurechtliche Rahmenbedingungen	8
1.5.11	Organisatorische Rahmenbedingungen	8
1.5.12	Personenbezogene Bezeichnungen	9
2.	Angebotsabgabe (Prüfung der Wertungskriterien)	9
2.1	Ablauf des Verhandlungsverfahrens	9
2.2	Bewertungsmatrix	9
2.3	Honorarangebot	12
3	Hinweise zum Verfahren	14
3.1	örtlich zuständige Vergabekammer	14
3.2	Art der Vergabe	14
3.3	Vollständigkeit und Eindeutigkeit der Vergabeunterlagen	14
3.4	Öffnen der Angebote	14
3.5	Vertraulichkeit	14
3.6	Schutz der Verfahrensintegrität	15
3.7	Urheberrecht und Kennzeichnung von Geheimnissen	15
3.8	Sprache	15
3.9	Verhandlungsgespräche	15
4	Zuschlag	15

1. Beschreibung des Vorhabens

1.1 Anlass und Ziel des Projektes

Die Stadt Seeland ist eine Einheitsgemeinde mit ca. 8.000 Bürger* innen und 6 Ortsteilen im Salzlandkreis. Die Schullandschaft mit 3 Grundschulen und einer Sekundarschule ist auf 3 Standorte aufgeteilt. Als westlichster Punkt des Salzlandkreises ist es der Stadt ein Anliegen, eine starke regionale Verankerung der Schule zu gewährleisten. Dies bedeutet eine Vielzahl von Chancen und Potentialen und gleichsam auch Herausforderungen, welchen man sich als schulische Gemeinschaft in den kommenden Jahren stellen muss. Um das Gelingen zu sichern, wurde ein Konzept erstellt, welches neben der schulischen Neuausrichtung auch eine bauliche Neuorganisation vorsieht.

Im Jahr 2020 wurde hierfür der Grundsatzbeschluss zur Bildung eines Grundschulzentrums gefasst.

Es liegt ein Planungskonzept für den Neubau eines 3-zügiges Grundschulzentrum in Nachterstedt, Am Sportplatz vor, diese ist den Ausschreibungsunterlagen als **Anlage 2** beige-fügt.

Das Projekt wird über Fördermittel finanziert. Die Errichtung wird mit 11,25 Mio. € aus dem Corona-Sondervermögen finanziert.

1.2 Leistungsumfang

Inhalt dieser Ausschreibung sind Generalplanungsleistungen für den Neubau der Schule. Die umfasst die folgenden Leistungsbilder:

- Leistungen der Generalplanung (**Anlage 1.1**)
- Leistungen nach § 34 HOAI (Gebäude und Ausstattung) i.V.m. Anlage 10: Leistungsphasen 2–9 Gebäude nebst optionalen besonderen Leistungen (**Anlage 1.2**)
- Leistungen nach § 51 HOAI (Tragwerksplanung) i.V.m. Anlage 14: Leistungsphasen 2–6 nebst optionalen besonderen Leistungen (**Anlage 1.6**)
- Leistungen nach § 55 HOAI (Technische Ausrüstung, ALG 1-8) i.V.m. Anlage 15: Leistungsphasen 2–9 nebst besonderen Leistungen (**Anlage 1.3 und 1.4**)
- Leistungen für Freianlagen nach § 39 HOAI i.V.m. Anlage 11: Leistungsphasen 2–9 nebst optionalen besonderen Leistungen (**Anlage 1.5**)
- Leistungen nach § 47 HOAI (Verkehrsanlagen) i.V.m. Anlage 13: Leistungsphasen 2–9 nebst optionalen besonderen Leistungen (**Anlage 1.7**) sowie die Fachplanungsleistungen und Gutachterleistungen:
- Wärmeschutz nebst besonderen Leistungen (**Anlage 1c**), Leistungen Brandschutz Leistungsphasen 1-5 sowie 8 (**Anlage 1b**), Leistungen der Sicherheits- und Gesundheitskoordination (**Anlage 1a**), Bau- und Raumakustik nebst optional besonderer Leistung (**Anlage 1c**)

Beschrieben werden die erforderlichen Leistungen in **Anlage (1.1 bis 1.7 sowie 1a bis 1c)**.

Die Beauftragung der beschriebenen Leistungsbilder erfolgt in den nachfolgend beschriebenen Stufen. Hierbei wird unterschieden in unbedingt beauftragte Leistungen mit dem Zuschlag und optionale Leistungen, die auch stufenweise beauftragt werden können.

Mit dem Zuschlag werden zunächst folgend beschriebene Leistungen beauftragt.

Leistungsbild (HOAI)	LPH 1	LPH 2–4 (LST 1)	LPH 5–6 (LST 2)	LPH 7–8 (LST 3)	LPH 9 (LST 4)	Bemerkung / Status
Generalplaner	X	mit Zuschlag	optional	optional	optional	
Gebäude (§ 34)	X	mit Zuschlag	optional	optional	optional	Besondere Leistungen optional
Freianlagen (§ 39)	X	mit Zuschlag	optional	optional	optional	Besondere Leistungen optional
Tragwerksplanung (§ 51)	X	mit Zuschlag	optional	X	X	Besondere Leistungen optional
Technische Ausrüstung (§ 55)	X	mit Zuschlag	optional	optional	optional	Besondere Leistungen optional
Verkehrsanlagen (§ 47)	X	optional	optional	optional	optional	Ergänzt, da öffentliche Flächen betroffen sind
Besondere Leistungen (§ 34, 39, 51, 55)	X	optional	optional	optional	optional	Nur bei Bedarf, kein Rechtsanspruch
Gutachterlich / Fachplanungen	X	LST 1 mit Zuschlag	weitere LST optional			z. B. Wärmeschutz, Brandschutz, Akustik, SiGeKo, Schallschutz optional

Legende:

mit Zuschlag: beauftragt

Optional: beauftragbar (kein Rechtsanspruch)

X: Nicht vorgesehen / aktuell nicht beauftragt

LST: Leistungsstufe (Zusammenfassung mehrerer LPH zu einer Beauftragungseinheit)

LPH: Leistungsphase

Ein unbedingter Rechtsanspruch auf Beauftragung der weiteren Leistungsstufen nach der Leistungsstufe 1 besteht nicht.

Die Schwerpunkte der geforderten Leistung ergeben sich im Einzelnen aus den Ausschreibungsunterlagen sowie dem Vertragsentwurf (**Anlage 4**). Diese Angebots- und Bewerbungsbedingungen enthalten die gültigen Verfahrensregeln. Sie werden Bestandteil des abzuschließenden Vertragswerkes.

Die den Bietern im Verlauf dieses Verfahrens erteilten weiteren Informationen (Antworten des Auftraggebers auf Fragen der Bieter, sonstige schriftliche Hinweise) sind bei der Erstellung des Angebotes ebenso wie diese Ausschreibungsunterlagen zugrunde zu legen. Soweit die Antworten, Hinweise oder Sonstiges die Ausschreibungsunterlagen ergänzen, präzisieren oder abändern, gehen die später übersandten Antworten, Hinweise oder Verfahrensbriefe diesen Ausschreibungsunterlagen vor.

1.3 Zeitliche Rahmenbedingungen

Die Leistungen der Leistungsstufe 1 sind ab Zuschlagserteilung zu erbringen.

Die vollständigen und mit dem AG abgestimmten Unterlagen, der Leistungsphase 4 sind bis zum 29.06.2026 zu übergeben.

Anschließend werden die weiteren Leistungsphasen in einzelnen Stufen beauftragt. Es sind die folgenden Meilensteine geplant.

Zuschlag geplant 10/2025

- Genehmigungsplanung abgeschlossen 6/2026
- Baugenehmigung erteilt 09/2026
- Ausführungsplanung und Erstellung der Leistungsverzeichnisse abgeschlossen 12/2027
- Ausschreibung Baugewerke ab 07/2027
- Baubeginn 12/2027
- Fertigstellung Neubau 10/2029

1.4 Voraussichtliche Kosten

Auf Grundlage des Planungskonzeptes wurde folgender Kostenrahmen ermittelt: Das Gesamtprojekt umfasst 10,9 Mio. EUR netto.

Die Kosten leiten sich wie folgt her:

Kostengruppe		Kosten
100	Grundstück	vorhanden
200	Herstellung und Erschließung	106.000 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	7.481.000 €
400	Bauwerk- technische Anlagen	2.308.000 €
500	Freianlagen	626.000 €
600	Ausstattung	357.000 €

1.5 Rahmenbedingungen

1.5.1 Lage

Im räumlichen Zusammenhang des neu geplanten Grundschulzentrums befindet sich eine neu errichtete 2-Feld-Sporthalle, sowie in unmittelbarer Nähe die Sekundarschule mit weiteren Sportanlagen. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Randbedingungen wurde ein Planungskonzeptes unter Berücksichtigung der bestehenden Grundschulstandorte entwickelt.

Die geplante Fläche war ursprünglich im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen, weshalb der Flächennutzungsplan im Rahmen des Verfahrens angepasst wurde. Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,11 Hektar. Östlich und südlich schließen weitere Ackerflächen an, im Norden befindet sich der vorhandene Parkplatz der 2-Feld-Sporthalle, während im Westen der Sportplatz und der Friedhof angrenzen. Die Erschließung ist derzeit so vorgesehen, dass sie von Norden über den vorhandenen Parkplatz der Sporthalle erfolgt. Dabei kann es im weiteren Planungsverlauf noch zu Änderungen kommen, die sich aus Abstimmungen mit den zuständigen Stellen oder der weiteren Projektentwicklung ergeben.

1.5.2 Bauliche, technische und energetische Anforderungen

Für das geplante Gebäude sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen: Es ist eine vollständige Barrierefreiheit für alle Bereiche ohne den Einsatz eines Aufzugs erforderlich. Die Bauweise soll effizient und wirtschaftlich gestaltet werden, wobei Holz als nachhaltige Option für die Konstruktion in Betracht gezogen wird. Die Wahl der Materialien bleibt flexibel, wobei jedoch ökologische und nachhaltige Aspekte im Vordergrund stehen.

Das Gebäude soll eine Retentionsfläche für Regenwasser aufweisen, die keine Einleitung in Gewässer vorsieht. Überschüssiges Regenwasser soll im Boden versickern. In Bezug auf die Betriebskosten wird eine Planung angestrebt, die dem Betreiber niedrige laufende Kosten ermöglicht. Dies soll durch minimalen Technikeinsatz bei höchstmöglicher Effizienz und durch einen konstruktiven Wärmeschutz erreicht werden.

Das Gebäude ist mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 4.400 m² und einer Nutzungsfläche von ca. 2.800 m² zu planen. Das Raumprogramm umfasst neben verschiedenen Klassenräumen auch zusätzliche Räumlichkeiten für einen Hort und eine Bibliothek.

1.5.3 Nutzungskonzept

Das Schulgebäude wird in „Cluster“ unterteilt, in denen Klassen- und Gruppenräume zu funktionalen Einheiten zusammengefasst werden. Dies ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und trägt zur effizienten Nutzung der Flächen bei. Ein wichtiger Punkt ist die Sicherstellung eines energieeffizienten und pandemiefesten Betriebs.

Die Schule wird als 3-zügige Einrichtung für die Jahrgänge 1 bis 4 geplant.

Innerhalb jedes Jahrgangs arbeiten die Lehrkräfte in sogenannten „Kernteams“, die mit reduziertem Personalaufwand eine hohe Stundenabdeckung gewährleisten. Ein klar strukturierter organisatorischer Rahmen, bestehend aus regelmäßigen Teamsitzungen und Übergabekonferenzen, soll eine effektive Zusammenarbeit und eine hohe Planungsautonomie ermöglichen. Das Konzept erlaubt eine Differenzierung innerhalb des Jahrgangs, um auf unterschiedliche Neigungen und Leistungsniveaus der Schüler einzugehen. Dies fördert Synergien im Kollegium und ermöglicht eine effiziente Unterrichtsorganisation, insbesondere in Parallelklassen. Zudem wird eine langfristige Lehrer-Schüler-Begleitung angestrebt, um stabile Lernbeziehungen zu fördern.

Die wesentlichen Merkmale des Nutzungskonzepts sind:

- **Klare soziale Orientierung:** Die Struktur sorgt für eine überschaubare soziale Einbindung der Schüler.
- **Stabilität der Klassengemeinschaften:** Die Schüler bleiben über die Jahre hinweg in festen Klassenverbänden.
- **Flexibilität in der Raumgestaltung:** Offene Bereiche wie Gruppenräume und grüne Klassenzimmer bieten Anpassungsoptionen für unterschiedliche Lehrmethoden.
- **Förderung der Teamarbeit:** Durch regelmäßige Zusammenarbeit im Team und klassenübergreifende Aktivitäten wird der Austausch gefördert.
- **Effiziente Raumnutzung:** Die Clusterstruktur verkürzt die Wegzeiten und optimiert die Nutzung der vorhandenen Flächen.

• **Anpassungsfähigkeit an pädagogische Veränderungen:** Das Konzept ermöglicht eine einfache Integration neuer Unterrichtsformen, die Selbstständigkeit und individuelles Lernen fördern

1.5.4 Raumkonzept

Das vorliegende Raumkonzept basiert auf einer modularen Clusterstruktur. Dabei sind jeweils mehrere Klassenräume um gemeinschaftlich genutzte Bereiche gruppiert. Jedes Cluster wird durch ein zentrales Forum ergänzt, das als multifunktionaler Treffpunkt für verschiedene Aktivitäten dient. Sanitäreinrichtungen, einschließlich barrierefreier WCs, sind unmittelbar angeschlossen. Zudem sind Putzmittelräume, Flächen für Lehrmittel sowie Rückzugsbereiche für das pädagogische Personal in die Cluster integriert.

Zwischen den Clustern sind zusätzliche Lern- und Aufenthaltsräume vorgesehen, die flexibel genutzt werden können, etwa für Kleingruppenarbeit oder Unterrichtseinheiten im Freien. Dabei ist kein direkter Zugang zu großen Außenflächen notwendig, was die Nutzung wetter- und tageszeitunabhängig ermöglicht.

Darüber hinaus sind separate Räume für die Betreuung außerhalb des regulären Unterrichts geplant. Diese Flächen lassen sich bei Bedarf flexibel verbinden und an unterschiedliche Raumprogramme anpassen.

Der Eingangsbereich führt in ein zentrales Foyer, das den Zugang zur Bibliothek, Mediathek und einem multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum ermöglicht.

Für die Schulverpflegung sind ein Speiseraum sowie die zugehörigen Küchen- und Lageräume vorgesehen. Ergänzend umfasst das Raumprogramm Flächen für Lehrkräfte, Schulsozialarbeit sowie Werkstätten und kreative Arbeitsbereiche.

1.5.5 Nachhaltiges Planen und Bauen - Energetische, klimatische und ökologische Anforderungen

Für den Neubau wird ein integraler Planungsansatz verfolgt, der ökologische, ökonomische und funktionale Zielsetzungen gleichermaßen berücksichtigt. Ziel ist die Umsetzung eines nachhaltigen und anpassungsfähigen Gebäudes, das den Anforderungen an Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Nutzungskomfort langfristig gerecht wird.

Folgende Schwerpunkte sind umzusetzen:

- **Materialwahl und Bauweise:**
Der Einsatz ressourcenschonender, emissionsarmer Materialien ist vorzusehen. Die Materialwahl erfolgt unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten und Umweltwirkungen.
- **Energie- und Betriebskonzept:**
Die Planung hat ein energieeffizientes Betriebskonzept sicherzustellen, dass auf geringe Verbrauchswerte und niedrige Betriebskosten abzielt. Ein zentrales Energiemanagementsystem ist vorzusehen. Die Anforderungen an Be- und Entlüftung sowie Klimatisierung sind unter besonderer Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes zu erfüllen.
- **Erneuerbare Energien:**
Die Integration regenerativer Energiequellen (z. B. Photovoltaik, Wärmepumpen) ist zu prüfen und bei Wirtschaftlichkeit umzusetzen.
- **Barrierefreiheit und pandemiegerechtes Bauen:**
Die bauliche Ausführung ist so zu gestalten, dass flexible Raumkonzepte, reduzierte Kontaktflächen und eine gute Raumluftqualität gewährleistet sind. Ziel ist ein robustes, nutzungsneutrales Gebäude mit hoher Anpassungsfähigkeit an künftige Anforderungen.

Das Gebäude ist als Modellprojekt für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Bauen zu verstehen. Die Zieldefinition dient als Grundlage für alle weiteren Planungs-, Vergabe- und Ausführungsschritte.

1.5.6 Planungsmethode

Die Planung des Gebäudes wird als Generalplanung ausgeschrieben. Sie erfolgt unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Pandemiefestigkeit zur Sicherung der Planungsqualität und zur Kollisionskontrolle. Diese sollen anhand eines interdisziplinären Planerteams und entsprechend geeigneter (digitaler) Tools nachgewiesen werden.

1.5.7 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Am Sportplatz“.

Außerdem ist eine Bushaltestelle im Bereich des aktuellen Parkplatzes angedacht und zu berücksichtigen.

1.5.8 Ver- und Entsorgung, Medien

Das Gebäude muss komplett neu erschlossen werden. In unmittelbarer Nähe befinden sich die neue Sporthalle und die Sekundarschule. Hier liegen alle Medien an. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht zu erwarten.

1.5.9 Derzeitiger Planungsstand

Aktuell liegt ein Planungskonzept, Stand Januar 2024; des Architekturbüros Kienast vor. Diese enthält neben Überlegungen zu einem Grundriss auch erste Raumbedarfe und Kostenansätzen (**Anlage 2**).

1.5.10 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 3 "Grundschulzentrum Frose/Anhalt - Nachterstedt" der Stadt Seeland (**Anlage 5**).

1.5.11 Organisatorische Rahmenbedingungen

Die bisherigen Projektbeteiligten sind:

Auftraggeber:

Stadt Seeland OT Nachterstedt
Lindenstraße 1
06469 Seeland
Vertreten durch den Bürgermeister Herrn Käsebier

Genehmigungsbehörde:

Salzlandkreis
Karlsplatz 37
06406 Bernburg (Saale)

1.5.12 Personenbezogene Bezeichnungen

Bei den in diesen Ausschreibungsunterlagen verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt, sind mit „Bieter“ sowohl einzelne Unternehmen als auch Bietergemeinschaften gemeint; mit „Auftragnehmer“ (im Folgenden auch „AN“) ist der Bieter oder die Bietergemeinschaft gemeint, der/die den Zuschlag erhalten hat.

2. Angebotsabgabe (Prüfung der Wertungskriterien)

2.1 Ablauf des Verhandlungsverfahrens

Die rechtzeitig eingegangenen Angebote werden in einem ersten Schritt ausgewertet. Gemäß § 17 Abs. 11 VgV behält sich der Auftraggeber die Möglichkeit vor, den Auftrag ohne Verhandlungen mit den Bietern zu vergeben. Erfolgt dies nicht, werden mit den Bietern Verhandlungen aufgenommen. Hierzu kann die Vergabestelle auf der Grundlage der vorläufigen Auswertung Fragen, Auflagen und/oder Hinweise vorab erteilen.

Mit den ausgewählten minimal 3, maximal 5 Bietern werden Verhandlungsgespräche geführt und entsprechend den Kriterien der Bieterpräsentationen gewertet. Anschließend wird den Bietern dann, sofern im Ergebnis der Verhandlungen erforderlich, Gelegenheit gegeben, auf Grundlage der Verhandlungen überarbeitete verbindliche Angebote abzugeben.

2.2 Bewertungsmatrix

Zur Sicherstellung einer qualitätvollen Leistungserbringung kommt es dem Auftraggeber auf ein möglichst umfassendes Qualifikationsprofil und die bestmögliche Erfahrung der für den Auftragserfolg wesentlichen Personen an. Darüber hinaus werden Ausführungen zur Projekt- und Bearbeitungsstrategie erwartet, die nachvollziehbar geeignet sind, einen hinsichtlich Qualität, Terminen und Kosten erfolgreichen Projektablauf zu gewährleisten.

Der maßgebende Projektleiter / -bearbeiter sowie dessen Stellvertreter wird persönlich erwartet.

Das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag.

Die Wirtschaftlichkeit bestimmt sich nachfolgenden Kriterien:

Projektpräsentation - Projektanalyse / Projektideen (davon Projektpräsentation (gewichtet mit 20Pkt.), Arbeitsweise intern (gewichtet mit 20Pkt.), Arbeitsweise im Planungsprozess (gewichtet mit 20Pkt.), Bieterpräsentation (gewichtet mit 15Pkt.)) und Preis (Honorar (gewichtet mit 30Pkt.)).

Für die Angebotsbewertung im Rahmen des Verhandlungsverfahrens ist ein Konzept einzureichen. Dieses Konzept bildet die Grundlage der qualitativen Bewertung (Kriterium 1-3) und muss Angaben zu den folgenden Themenschwerpunkten enthalten:

Kriterium		max. Punkte	Gesamt
1	Projektpräsentation - Projektanalyse / Projektideen hinsichtlich		20
	I Darstellung Projektstrukturierung	5	
	II Umgang mit dem Planungsschwerpunkt Pandemiefestes, energieeffizientes Bauen	5	

	III	Aufzeigen der erfolgsrelevanten Schnittstellen und Synergien im Projekt und innerhalb des Planerteams, insbesondere unter dem Aspekt der Generalplanung	5	
	IV	Benennung potenzieller Konfliktpunkte im Projekt, insbesondere unter dem Aspekt der Generalplanung	5	
2	Arbeitsweise intern			20
	I	Darstellung vorgesehenes Projektteam und Projektleitung mit Qualifikation und Erfahrungshorizont, Nachweis der angemessenen Sachkunde des Generalplanung zur Bewertung der Erfüllungsgrade der Fachplanung, Organisationsstruktur, Darstellung der Organisation der Arbeits- und Kommunikationsprozesse, erwartet werden klare und konstante Zuständigkeiten, Arbeitsabläufe und Vertreterregeln	5	
	II	Maßnahmen zur Sicherstellung Qualität, Termin- und Kostentreue, Strukturierung der Leistungsphasen	5	
	III	Schnittstellenmanagement- Effizienter Umgang mit Schnittstellen zu ggf. NAN, den Fachplaner und den Fachgutachtern, Schnittstellenidentifikation, Abgrenzung	5	
	V	Sicherstellung Präsenz vor Ort und Erreichbarkeit	5	
3	Arbeitsweise im Planungsprozess			25
	I	Einbindung des AG in Entscheidungsprozesse	5	
	II	Arbeitsweise gegenüber am Projekt beteiligten Behörden und der Projektsteuerung, Kommunikations- und Kompetenzregelung, insbesondere unter dem Aspekt der Generalplanung, die eine zentrale Koordination und Abstimmung aller Beteiligten erfordert	5	
	III	Organisation der örtlichen Bauüberwachung	5	
	IV	Konfliktmanagement (Termine, Baukosten, Claiming, Mängel) mit besonderem Fokus auf die koordinierende Rolle der Generalplanung zur Identifikation, Steuerung und Lösung von Konflikten im Projektverlauf.	10	
4	Bieterpräsentation			15
	- vom Aufbau her stimmig strukturierte Präsentation, - Fähigkeit, die Inhalte des schriftlichen Umsetzungskonzepts schlüssig und akzentuiert auf den Punkt zu bringen, ohne von den schriftlichen Darstellungen abzuweichen, - Fähigkeit, die ergänzenden Fragen des Auftraggebers schlüssig, verständlich auf den Punkt gebracht zu beantworten, - die Präsentatoren wirken klar, vermitteln Durchsetzungsvermögen und können einnehmend an der Sache orientiert überzeugen, hoher Grad an Interaktion und Abstimmung der Präsentatoren untereinander, - Einhaltung des vorgegebenen Zeitrahmens für die Präsentation, verständlicher Ausdruck und Wortwahl und Auftreten der Präsentatoren Im Rahmen der Bieterpräsentation wird ausschließlich das mit dem Angebot fristgerecht eingereichte Umsetzungskonzept präsentiert und bewertet. Dieses Konzept bildet die Grundlage der Präsentation und bezieht sich auf die zuvor definierten Wertungskriterien 1 bis 3. Eine Abweichung oder inhaltliche Erweiterung über das eingereichte Konzept hinaus ist unzulässig und wird nicht in die Wertung einbezogen.			

5	Honorar		20
	Kriterium Honorar Das niedrigste Honorar erhält 20 Punkte. Das Honorar mit dem Zweifachen des niedrigsten Honorars und mehr 0 Punkte. Die dazwischen liegenden Honorare werden bis zur ersten Kommastelle linear interpoliert. Die Preisbewertung erfolgt dergestalt, dass das von den Bietern angebotene Honorar für die in den Ausschreibungsunterlagen, insbesondere im Leistungsbild benannten Leistungen gewertet wird. Wertungsrelevant ist damit die Gesamtvergütung je Leistungsbild für die Leistungsphasen 2-9 sowie besondere Leistungen inkl. Nebenkosten. Im Zuge des Bietergespräches behält sich der AG vor, das Honorarangebot nachzuverhandeln.		

Ausschließlich das fristgerecht eingereichte Konzept wird im Rahmen der Bieterpräsentation vorgestellt und bewertet. Nachträgliche Ergänzungen, Änderungen oder Abweichungen sind unzulässig. Maßgeblich ist der Stand der eingereichten Unterlagen zum Ablauf der Angebotsfrist.

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl der Wertungskriterien beträgt 100 Punkte.
Die Abstufung der Kriterien 1 bis 3 erfolgt gemäß ihrer Darstellung in 5 Stufen:

- 5 Punkte: Hervorragend**
 Die **Darstellung** übertrifft die Erwartungen erheblich. Sie ist umfassend, klar strukturiert, visuell ansprechend und bietet zusätzliche, innovative Inhalte oder Ansätze, die nicht gefordert waren. Keine Verbesserungen notwendig.
- 4 Punkte: Sehr gut**
 Die **Darstellung** erfüllt alle Anforderungen vollständig und übertrifft diese in einigen Aspekten. Sie ist gut strukturiert, verständlich und ansprechend, jedoch mit minimalen Verbesserungspotenzialen.
- 3 Punkte: Gut**
 Die **Darstellung** erfüllt die gestellten Anforderungen vollständig. Sie ist verständlich und angemessen strukturiert, es könnten jedoch einige Bereiche optimiert werden, um die Klarheit oder den visuellen Eindruck zu verbessern.
- 2 Punkte: Befriedigend**
 Die **Darstellung** erfüllt die Grundanforderungen, weist jedoch Schwächen auf. Es mangelt an Klarheit, Struktur oder visueller Qualität, was den Gesamteindruck beeinträchtigt.
- 1 Punkt: Ausreichend**
 Die **Darstellung** erfüllt die Mindestanforderungen, aber es gibt mehrere deutliche Mängel. Die Struktur ist unklar oder der visuelle Eindruck ist schwach. Es besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf, um die Präsentation akzeptabel zu machen.
- 0 Punkte: Nicht ausreichend**
 Die **Darstellung** erfüllt die Anforderungen nicht oder nur in sehr geringem Maße. Sie ist unverständlich, schlecht strukturiert oder optisch unzureichend, um die Anforderungen zu erfüllen.

Die Art der Darstellung wird den Bietern überlassen.

2.3 Honorarangebot

Die Planungsleistung für den Neubau sind in die nachfolgende Honorarzone einzuordnen:

Objektplanung und Ausstattung	III
Technische Gebäudeausrüstung	
ALG 1-6/7	II
ALG 8	III
Freianlagenplanung	IV
Tragwerksplanung	III
Ingenieurbauplanung	III
Verkehrsplanung	III
Wärmeschutz und Energiebilanzierung	III
Bauakustik	I
Raumakustik	III

Die Bewertung der Honorarangebote der Bieter erfolgt durch Ermittlung einer Honorarsumme auf der Grundlage der nachfolgend dargestellten Grobkostenschätzung.

Kostengruppe		Kosten
100	Grundstück	vorhanden
200	Herstellung und Erschließung	106.000 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	7.481.000 €
400	Bauwerk- technische Anlagen	2.308.000 €
500	Freianlagen	626.000 €
600	Ausstattung	357.000 €

Die Leistungsbeschreibung ist den **Anlagen 1.1 bis 1.7 sowie 1a bis 1c** zu entnehmen. Für die Honorarermittlung ist die **Anlage 3** Honorarermittlung **zwingend** zu verwenden. Die dort hinterlegten Formeln sind selbständig auf Ihre Richtigkeit zu prüfen.

Das Angebot mit dem niedrigsten Honorar erhält 20 Punkte. Das Honorar mit dem Zweifachen des niedrigsten Honorars und mehr erhält 0 Punkte. Die Punktwertung für die dazwischenliegenden Honorarsummen erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu 1 Stelle nach dem Komma.

2.4 Entgeltgestaltung

Der AG beabsichtigt, die Leistung nach Planungsfortschritt und bei weitergehender Beauftragung nach Fortschritt der Ausschreibung und des Baus gemäß § 15 HOAI zu vergüten.

Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Vertragsentwurf.

2.5 Vorgesehene Verfahrenstermine und -fristen

Nachstehend sind die vorgesehenen Verfahrenstermine und -fristen aufgeführt:

- Versand der Vergabeunterlagen und Aufforderung zur Angebotsabgabe der ausgewählten Bieter: 04.08.2025
- Fragen der Bieter zum Vergabeverfahren und zu den Ausschreibungsunterlagen bis spätestens 10 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist zu stellen
- Abgabe der Angebote bis zum 03.09.2025,
- Bietergespräche voraussichtlich Ende der 38. KW
- Zuschlag und Vertragsschluss bis voraussichtlich in 43. KW,
- Ende der Bindefrist für das Angebot am 17.11.2025.

Die Stadt Seeland OT Nachterstedt behält sich vor, diesen Zeitplan im Verlauf des Verfahrens abzuändern, insbesondere die vorgesehenen Fristen zu verlängern, soweit es sich für einen ordnungsgemäßen Verfahrensablauf als notwendig erweist.

2.6 Organisation Kommunikation

Fragen der Bieter zu den Vergabeunterlagen oder zum Vergabeverfahren sind ausschließlich schriftlich elektronisch über das Vergabeportal zu stellen.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt ebenfalls schriftlich elektronisch über das Vergabeportal. Fragen im allgemeinen Interesse werden allen Bietern zugesandt. Angebotsspezifische Fragen werden vertraulich behandelt und nur gegenüber dem anfragenden Bieter beantwortet. Fragen im Rahmen des Angebotes, die der o. g. Stelle nicht schriftlich elektronisch über das Vergabeportal bis zum **22.08.2025, 16:00 Uhr** vorliegen, werden nicht beantwortet.

Als **Anlage 4** ist ein Vertragsentwurf beigelegt, änderungsbedürftige Punkte sind als Bieterfrage **während des laufenden Teilnahmeverfahrens** zu stellen.

2.7 Angebotsbestandteile

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sein Angebot vollständig mit sämtlichen der in diesen Ausschreibungsunterlagen benannten Unterlagen zu erstellen und rechtzeitig vor Ablauf der Angebotsfrist am **03.09.2025 bis 11:00 Uhr** einzureichen.

Die Honorarermittlung **Anlage 3** ist vollständig zu bepreisen. Die dort hinterlegten Formeln sind selbständig auf Ihre Richtigkeit zu prüfen.

Zusätzlich ist mit dem Angebot das **Konzept** zur Erläuterung der geplanten Gestaltung der Aufgabenerfüllung durch den Bieter einzureichen. Dieses Konzept wird auf der Grundlage der in Pkt. 2.2. benannten Kriterien Nr. 1-3 bewertet. Im Konzept sind deshalb durch den Bieter Aussagen zu den dort benannten Themenschwerpunkten/Zuschlagskriterien zu machen. Das Konzept soll später in der Bieterpräsentation näher erläutert werden.

Die rechtzeitig eingegangenen Angebote werden in einem ersten Schritt entsprechend den in den Ausschreibungsunterlagen angegebenen Bewertungskriterien ausgewertet. Gemäß § 17 Abs. 11 VgV behält sich der Auftraggeber die Möglichkeit vor, den Auftrag ohne Verhandlungen mit den Bietern zu vergeben. Erfolgt dies nicht, werden mit den Bietern Verhandlungen aufgenommen. Anschließend wird den Bietern dann, sofern im Ergebnis der Verhandlungen erforderlich, Gelegenheit gegeben, auf Grundlage der Verhandlungen überarbeitete letztverbindliche Angebote abzugeben.

Die finalen Angebotsunterlagen einschließlich der **Bieterpräsentation** werden dann nach den in Pkt. 2.2 definierten Bewertungskriterien **bewertet**.

Der Projektleiter / -bearbeiter wird zur Bieterpräsentation persönlich erwartet.

2.8 Angebotsfrist, Form und Inhalt der Angebote

Das Angebot ist nach derzeitiger Planung bis spätestens am **03.09.2025, 11.00 Uhr** in Textform mithilfe elektronischer Mittel auf der Vergabeplattform einzureichen.

Angebote, die die in den Vergabeunterlagen genannten Anforderungen nicht erfüllen, die nicht form- oder fristgerecht eingegangen sind (es sei denn, der Bieter hat dies nicht zu vertreten), die nicht die geforderten oder nachgeforderten Unterlagen enthalten, in denen Änderungen des Bieters an seinen Eintragungen nicht zweifelsfrei sind, bei denen Änderungen oder Ergänzungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen worden sind, die nicht die erforderlichen Preisangaben enthalten und nicht zugelassene Nebenangebote werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

3 Hinweise zum Verfahren

3.1 örtlich zuständige Vergabekammer

Vergabekammern beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ernst-Kamieth-Straße 2, 06112 Halle (Saale).

Telefon: +49 345 514 -1529 o. -1536

Telefax: +49 345 514 1115

E-Mail: vergabekammer@vwa.sachsen-anhalt.de

Internet-Adresse (URL): <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/wirtschaftbauwesen-verkehr/wirtschaft/vergabekammern>

3.2 Art der Vergabe

Verhandlungsverfahren mit vorherigen Teilnahmewettbewerb gem. § 17 VgV.

Es kommen der Vierte Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und die Vergabeverordnung (VgV) vom 12. April 2016 zur Anwendung.

Die Vergabe der Leistungen erfolgt im Wege eines Verhandlungsverfahrens mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach § 119 Abs. 1, 5 GWB, § 74, § 14 Abs. 1, 3 und § 17 VgV.

3.3 Vollständigkeit und Eindeutigkeit der Vergabeunterlagen

Die Vergabeunterlagen sind mit fortlaufenden Seitenzahlen versehen. Der Bieter hat sich von der Vollständigkeit der ihm überlassenen Unterlagen zu überzeugen. Bei Unvollständigkeit der Unterlagen hat er die im Punkt Organisation Kommunikation genannte Stelle vor Angebotsabgabe über die Vergabeplattform darauf hinzuweisen. Der Bieter hat den Auftraggeber auf eventuelle Widersprüche in den Vergabeunterlagen und auf Unvollständigkeit der ausgeschriebenen Lieferungen und Leistungen unverzüglich über das Vergabeportal, an die im Punkt Organisation Kommunikation genannte Stelle aufmerksam zu machen.

3.4 Öffnen der Angebote

Die Öffnung der Angebote erfolgt unmittelbar nach Ablauf der Angebotsfrist über die Vergabeplattform.

3.5 Vertraulichkeit

Diese Vergabeunterlagen und ihre Anlagen sowie die darin enthaltenen Informationen und alle weiteren vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen sind vom Bieter auch nach Abschluss des Verfahrens vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Bieter bekannt werden oder zum Zwecke der Wahrnehmung berechtigter Interessen im Vergabeverfahren aus Rechtsgründen öffentlich gemacht werden müssen.

Vorsätzliche oder schwerwiegende Verletzungen der Vertraulichkeitsverpflichtung führen zum Ausschluss des Bieters vom Vergabeverfahren.

3.6 Schutz der Verfahrensintegrität

Im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller interessierten Unternehmen bzw. Bieter sowie deren Berater ist es nicht gestattet, zusätzliche oder vertrauliche Informationen über das Vorhaben sowie das Ausschreibungsverfahren von der Stadt Seeland OT Nachterstedt oder den Beratern der Stadt Seeland OT Nachterstedt zu erlangen oder zu nutzen. Ausgenommen davon sind Informationen, die öffentlich zugänglich sind oder allen interessierten Unternehmen bzw. Bietern im Rahmen dieses Verfahrens durch den Zweckverband oder dessen Beratern zugänglich gemacht werden.

3.7 Urheberrecht und Kennzeichnung von Geheimnissen

Das Urheberrecht der Bieter an den eingereichten Unterlagen wird gewahrt. Die Bieter können ihre Angebotsunterlagen nach Abschluss des Verfahrens beim Auftraggeber abholen. Der Auftraggeber ist berechtigt, für Revisions- und Dokumentationszwecke eine vollständige Ausfertigung zu behalten. Die Stadt Seeland OT Nachterstedt und ihre Beauftragten sind nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Bieters Angebote ganz oder in Teilen zu veröffentlichen oder Informationen über deren Inhalte an nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasste Dritte weiterzuleiten, sofern dies nicht zwingend, etwa zur Fördermittelprüfung o.ä., geboten ist.

Der Bieter wird aufgefordert, die Teile seines Angebotes, die Fabrikations-, Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse beinhalten, auf jeder betreffenden Seite deutlich zu kennzeichnen.

3.8 Sprache

Die Angebote sowie die spätere Korrespondenz sind in deutscher Sprache abzufassen. Der Erläuterung dienende Unterlagen, wie Firmen- und Projektbroschüren, können auch in englischer Sprache eingereicht werden.

3.9 Verhandlungsgespräche

Die Jury für die Auswertung der Angebote und die Verhandlungsgespräche setzt sich voraussichtlich aus drei stimmberechtigten Mitgliedern zusammen, die Mitarbeiter der Stadt Seeland sind.

Einladungen zu den Verhandlungsgesprächen erfolgt mit gesondertem Schreiben, in welchem neben Ort und Termin der Ablauf des Verhandlungsgesprächs im Einzelnen bezeichnet wird. Der Projektleiter / -bearbeiter wird zur Bieterpräsentation persönlich erwartet.

Gemäß § 17 Abs. 11 VgV behält sich der Auftraggeber die Möglichkeit vor, den Auftrag ohne Verhandlungen mit den Bietern zu vergeben. Erfolgt dies nicht, werden mit den Bietern Verhandlungen aufgenommen. Anschließend wird den Bietern dann, sofern im Ergebnis der Verhandlungen erforderlich, Gelegenheit gegeben, auf Grundlage der Verhandlungen überarbeitete letztverbindliche Angebote abzugeben.

Die finalen Angebotsunterlagen einschließlich der Bieterpräsentation werden dann final nach den in den Ausschreibungsunterlagen definierten Bewertungskriterien bewertet.

4 Zuschlag

Vor dem Zuschlag wird der Auftraggeber den anderen Bietern gemäß § 134 GWB die Zuschlagsentscheidung sowie den Namen des zu beizuschlagenden Bieters unter Angabe der tragenden Gründe schriftlich mitteilen.

Anlagen

Anlage 1.1 bis 1.7 und 1a bis 1c - Leistungsbeschreibungen

Anlage 2 - Planungskonzept

Anlage 3 - Honorarermittlung

Anlage 4 - Vertragsentwurf

Anlage 5 - Bebauungsplan

Anlage 6 - Lageplan inkl. Fotodokumentation

Anlage 7 - Gutachten (Baugrund/Artenschutz)

Anlage 8 - Informationsschreiben zu Infektionspräventives Bauen
zum Schutz kritischer Infrastrukturen

ENTWURF