

**Verhandlungsverfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb
gemäß § 3 VOF für die Generalplanung zur Schaffung eines
zentralen Verwaltungsstandortes für die Stadt Bedburg**

Hier: Aufforderung zur Angebotsabgabe, Verhandlung

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung der Aufgabenstellung
2. Neubau / Bestandsgebäude
3. Beauftragung
4. Leistungsumfang
5. Verhandlungsgespräch / Präsentation
6. Unterlagen
7. Abgabetermin / Name und Anschrift des Auftraggebers
8. Nachprüfbehörde

ENTWURF

1. Kurze Beschreibung der Aufgabenstellung

Die Stadt Bedburg beabsichtigt am Standort des Rathauses Kaster die Zentralisierung der Verwaltung durchzuführen. Gemäß den Vorgaben einer Facility Management (FM) gerechten Planung soll ein zentraler Verwaltungsstandort entstehen, der das Ziel einer dauerhaft hohen Wertschöpfung bei Verringerung der Lebenszykluskosten verfolgt. Hierbei ist eine wirtschaftliche, bautechnische sowie ästhetisch optimierte Lösung gefordert. In diesem Zusammenhang ist gewollt, dass sowohl der Bürger als auch der Mitarbeiter im Fokus der Planungen steht, um nach Fertigstellung den Anforderungen eines modernen und zukunfts-orientierten Verwaltungsstandortes zu entsprechen.

2. Neubau / Bestandsgebäude

Im Ortsteil Kaster existiert zurzeit ein Rathaus mit Ratssaal, das seit 1974 in Nutzung ist. Im Rahmen der Aufgabenstellung und des zu erbringenden Leistungsumfangs ist es unter anderem erforderlich, unterschiedliche Varianten zu untersuchen.

3. Beauftragung

Vor Aufnahme der eigentlichen Planungsleistungen nach HOAI zur Realisierung der Zentralisierung der Verwaltung sind durch den zu beauftragenden Generalplaner Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu erstellen. Die geforderten Wirtschaftlichkeitsberechnungen beinhalten einen Kostenvergleich der Herstellungskosten nach DIN 276 sowie die Folgekosten gemäß DIN 18960 im Rahmen einer vollständigen Lebenszykluskostenbetrachtung. Die Untersuchung der Wirtschaftlichkeit der drei Varianten soll zusätzlich die zeitliche Straffung der Gesamtmaßnahme mit betrachten sowie gegenüber zu stellen.

Hinweis: Es ist zu beachten, dass die Stadt Bedburg nicht über alternative Räumlichkeiten zur Unterbringung der zurzeit im Rathaus Kaster untergebrachten Bediensteten verfügt, um die sich aus den unterschiedlichen Varianten planerisch ergebenden Maßnahmen zeitgleich durchführen zu können.

Varianten

a) Neubau / Sanierung

Sanierung des Bestandsgebäudes sowie dessen Erweiterung um die notwendigen Flächen mittels eines Neubaus / Erweiterungsbaus zur Zentralisierung der Verwaltung am Standort Rathaus Kaster.

b) Neubau / Teilabriss / Sanierung

Sanierung des Bestandsgebäudes, einen möglichen Rückbau neu zu gestaltender Gebäudeteile sowie einer evtl. Erweiterung um die notwendigen Flächen sofern diese nicht schon in den neu errichtenden Gebäudeteilen Berücksichtigung gefunden haben.

c) Neubau / Abriss / Neubau

Realisierung des Projektes mittels Abriss des Bestandsgebäudes sowie einem neu zu errichtenden Verwaltungsgebäude.

Es ist beabsichtigt, die Beauftragung in Stufen zu erteilen. Im ersten Schritt erfolgt die Beauftragung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie der Leistungsphasen 2 und 3 gemäß HOAI. Die Leistungsphasen 4 bis 8 nach HOAI werden optional gemäß den politischen Entscheidungen beauftragt.

4. Leistungsumfang

Generalplanungsleistungen für die Leistungsbilder der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), Ausgabe 2013:

§ 33 ff, Objektplanung, Leistungsphasen 2 – 8

§ 49 ff, Technische Ausrüstung, Leistungsphasen 1 – 9

§ 49 ff, Tragwerksplanung, Leistungsphasen 1 – 6

sowie Beratungsleistungen gemäß der HOAI, Ausgabe 2013, Anlage 1

1.2 Thermische Bauphysik

1.3 Leistungen für Schallschutz und Raumakustik

sowie Leistungen gemäß AHO, Heft 17, Ausgabe 2009 (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.)

Leistungen für Brandschutz für das Verwaltungsgebäude mit insgesamt ca. 4.500 m² NF (Nutzfläche) und geschätzten Herstellungskosten für die Leistungen nach den Kostengruppen 200 bis 700 der DIN 276, von insgesamt ca. 11 Mio. €.

Im Rahmen der Angebotserstellung sind basierend auf den benannten Varianten alle Kostenarten wie z.B. Umbaufschlag, mit zu verarbeitende Bausubstanz usw. die zu einer ordnungsgemäßen Beauftragung notwendig sind gesondert anzugeben.

Bei der Planung des zentralen Verwaltungsstandortes sind zur Erstellung der Honorarberechnungen nachfolgend aufgeführte Punkte besonders zu berücksichtigen:

- Untersuchung der Varianten Sanierung, Teilabriss sowie Abriss unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes
- Realisierung des Ratssitzungssaales sowie der daraus resultierenden besonderen Anforderungen

Besondere Leistungen

- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen möglicher Varianten aus der Leistungserbringung nach HOAI unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten.

5. Angebotsgrundlagen

Die Honorarzonen für die zu erbringenden Leistungen werden nach HOAI, Ausgabe 13 folgendermaßen eingestuft:

§ 33, Objektplanung, Leistungsphasen 2 – 8:	Honorarzone IV unten
§ 49, Tragwerksplanung, Leistungsphasen 1 – 6	Honorarzone III unten
§ 49 ff, Technische Ausrüstung, Leistungsphasen 1 – 9	
- Anlagengruppe 1	Honorarzone II unten
- Anlagengruppe 2	Honorarzone II unten
- Anlagengruppe 3	Honorarzone II unten
- Anlagengruppe 4	Honorarzone III unten
- Anlagengruppe 5	Honorarzone III unten
- Anlagengruppe 6	Honorarzone I unten
- Anlagengruppe 8	Honorarzone III unten

sowie Beratungsleistungen gemäß der HOAI, Ausgabe 2013, Anlage 1

1.2 Thermische Bauphysik Honorarzone II unten

1.3 Leistungen für Schallschutz und Raumakustik Honorarzone II unten

Leistungen für Brandschutz gemäß AHO Heft 17, Ausgabe 2009

Grundlage für die Beauftragung der Leistungsphasen 2 und 3 ist die eine erste Kostenschätzung des Auftraggebers mit folgenden anrechenbaren Kosten

KGR 200: ca. 245.000,- €

KGR 300: ca. 6.250.000,- €

KGR 400: ca. 2.500.000,- €

Für eine mögliche Beauftragung der Leistungsphasen 4 – 8 wird die Kostenberechnung des Auftragnehmers nach Fertigstellung der Leistungsphase 3 zu Grunde gelegt.

Besondere Leistungen:

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung notwendige Grundlagenermittlungen sowie Planungsleistungen sind unter dem Punkt 1 c, besondere Leistungen der Honorarberechnung (siehe Zuschlagskriterien) mit einzukalkulieren.

6. Verhandlungsgespräche / Präsentation

Durch den Bieter ist eine Präsentation an Hand eines selbst ausgewählten Referenzprojektes zu erstellen und vor dem Rat der Stadt Bedburg / Arbeitskreis vorzustellen. Die Zuschlagskriterien und deren Wertung können der beigefügten Bewertungsmatrix entnommen werden. Die Dauer der Präsentation von 30 Minuten ist zwingend einzuhalten.

7. Unterlagen

Bestandsunterlagen Rathaus Kaster
Bebauungsplan Kaster
Raumprogramm
Rahmenplan Kaster
Schadstoffuntersuchung Rathaus Kaster

8. Dauer der Ausführung

Voraussichtlicher Planungsbeginn	November 2015
Beginn der Baumaßnahme	Frühjahr 2017
Fertigstellung und Übergabe an den Nutzer	2021

9. Abgabetermin / Name und Anschrift des Auftraggebers

Der Teilnahmeantrag, einschließlich aller Erklärungen, Nachweise und Referenzen, ist schriftlich in einem verschlossenen, besonders gekennzeichneten Umschlag bis zum

dd.mm.yyyy bis spätestens hh:mm Uhr

bei der

Stadt Bedburg

Am Rathaus 1

Fachdienst 2, Zentrale Vergabestelle

50181 Bedburg

einzureichen.

7. Nachprüfbehörde

Zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen die Vergabebestimmungen kann sich der Bewerber an die

Vergabekammer der Bezirksregierung Köln

Zeughausstraße 2 – 10

50667 Köln

Tel.: 0221/1473116

Fax: 0221/1472889

Mail: vergabekammer@bezreg-koeln.nrw.de

wenden.