

# Vorlage Ausschuss

**Auftraggeber**

Stadt Rheine  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine

**Projekt**

**Erbringung von Planungs- und Projektsteuerungsleistungen für die Erneuerung und quartiersbezogene Funktionsverbesserung des Rathauses der Stadt Rheine**

**Projekt-Nr./Datum**

054 18 190 / 16.10.2018



## Inhalt

<b>Inhalt</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Betreff</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Begründung</b> .....	<b>3</b>
3.1 Teilnahmewettbewerb .....	3
3.2 Verhandlungsverfahren .....	5
3.3 Zuschlagserteilung .....	5

## 1. Betreff

Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen für die Erneuerung und quartiersbezogene Funktionsverbesserung des Rathauses Rheine in vier Losen.

## 2. Aufgabenstellung

Die Verwaltung soll beauftragt werden, ein europaweites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb in vier Losen zur Vergabe der Planungsleistungen für die Erneuerung und quartiersbezogene Funktionsverbesserung des Rathauses Rheine nach der nachfolgend geschilderten Vorgehensweise durchzuführen.

## 3. Begründung

Das vorgesehene Verfahren ist zweistufig ausgestaltet. Die erste Stufe bietet dabei ein Teilnahmewettbewerb. Die zweite Stufe bildet das eigentliche Verhandlungsverfahren. Vorgesehen ist eine Vergabe in vier Losen. Ein Anbieter für das Los 4 kann aus Gründen des Interessenskonfliktes kein Angebot für die Lose 1-3 abgeben.

- Los 1: Objektplanung einschließlich Fassadeningenieurwesen
- Los 2: Technische Gebäudeausstattung
- Los 3: Tragwerksplanung
- Los 4: Projektsteuerung

### 3.1 Teilnahmewettbewerb

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs kann sich zunächst jedes interessierte Büro bewerben. Im Anschluss wird geprüft, ob die Bewerber die durch die Stadt Rheine aufgestellten Mindestanforderungen erfüllen.

Der Erfüllungsgrad der Mindestanforderungen wird durch die nachfolgende Tabelle ausgedrückt. Diese beruht auf dem Leistungsbild der Objektplanung (Los 1). Für die übrigen drei Lose (insbesondere die Projektsteuerung) ergeben sich ganz oder teilweise andere Kriterien und Punktwerte. Für jedes Los gelten dabei unterschiedliche Mindestanforderungen, die sich durch eine jeweils unterschiedliche (Mindest-)Punktzahl auszeichnen.

**Tabelle 1 Punkteverteilung für die Bestimmung der Mindestanforderungen**

<b>Kriterium</b>	<b>Unterkriterium</b>	<b>Punktzahl</b>
<b>Umbau im Bestand</b>	Umbau im laufenden Betrieb	15
	Entwicklung von Interimslösungen	3
	Umzugsmanagement	5
	Fassadenerneuerung/-sanierung	10
<b>Art und Nutzungen des Gebäudes</b>	Stahlbetonskelettbauweise	5
	Gebäude mit Publikumsverkehr	10
	Multifunktionssaal	3
	Bibliothek	3
	Mehreigentümergehäuse	3
	Verwendung von Fördermitteln	2,5
<b>Leistungen der Referenz</b>	Leistungsphasen	10
	Bauvolumen	7,5
<b>Besondere Anforderungen des Bauvorhabens</b>	Innerstädtische Objekte	5
	Baustelleneinrichtung und Baustellenlogistik	5
	Erstellung von Öffnungen/Einschnitten in bestehenden Konstruktionen	5
	Innenraumgestaltung	8
<b>Summe</b>		<b>100,0</b>

Zur Angebotsabgabe sollen mindestens 3 und maximal 5 Bewerber aufgefordert werden. Erfüllen mehr als 5 Bewerber die Mindestanforderungen, wird eine Auswahlentscheidung nach der folgenden Tabelle getroffen.

**Tabelle 2 Auswahlkriterien im Teilnahmewettbewerb**

<b>Kriterium</b>	<b>Gewichtung</b>
<b>Vergleichbarkeit der Referenzen</b>	30 %
<b>Qualität der Referenzen</b>	50 %
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	20 %
<b>Summe</b>	<b>100%</b>

Dabei entspricht die "Vergleichbarkeit" der Referenzen der erreichten Punktzahl in Tabelle 1. Die Qualität der Referenzen wird anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten
  - Baukostenoptimierung
  - Kostenbewusste Handhabung von Normen und Vorschriften
- Städtebau und Freiraumgestaltung
  - Vorbildliche Einbindung in den städtebaulichen und historischen Kontext
  - Sensibler Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz
- Architektur
  - qualitätsvolle Bauwerkgestaltung
  - qualitätsvolle Innenraumgestaltung
  - standortgerechte Materialwahl
  - vorbildliche Details und Konstruktionen
  - hohe Funktionalität und gute Grundrisse
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
  - Energie- und Umweltkosten
  - Nutzung erneuerbarer Energien
  - Ressourcenschonung und Dauerhaftigkeit in ganzheitlicher Betrachtung
- Bauprozess- und Logistik
  - Innovative und kostengünstige (System-)Bauweisen
  - Zügige Baustellenabwicklung
  - Fortschrittliche Logistik der Baustelle

Die Beurteilung der vorgenannten Aspekte erfolgt durch eine fachkundige Jury der Verwaltung der Stadt Rheine.

Die Mitarbeiterzahl dient dazu zu ermitteln, ob der Bewerber über eine ausreichende Größe für den Auftrag und eine hinreichend geordnete Infrastruktur verfügt. Hierzu wird jeweils eine Mindestanzahl an Mitarbeitern vorgegeben und eine Höchstzahl ab welcher keine Punkte mehr vergeben werden. Dieser Wertungskorridor wird für jedes Los separat festgelegt.

### **3.2 Verhandlungsverfahren**

Die besten 3 bis 5 Bewerber werden sodann aufgefordert, binnen 30 Tagen ein unverbindliches Initialangebot abzugeben. Über diese Angebote wird mit den Bietern dann verhandelt mit dem Ziel, die Leistungsbeschreibung (und ggf. die Vertragsbedingungen) inhaltlich zu verbessern. Die auf diese Weise verbesserten Vergabeunterlagen werden dann zur Grundlage der verbindlichen Endangebote welche die Bieter sodann abgeben sollen.

### **3.3 Zuschlagserteilung**

Diese Endangebote werden nach den nachfolgenden Kriterien bewertet:

**Tabelle 3 Zuschlagskriterien**

<b>Kriterium</b>	<b>Los 1</b>	<b>Los 2</b>	<b>Los 3</b>	<b>Los 4</b>
<b>Preis</b>	20 %	20 %	20 %	40 %
<b>Konzept</b>	40 %	40 %	40 %	40 %
<b>Präsentation</b>	40 %	40 %	40 %	20 %
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Da der Preis für die Lose 1-3 durch die Vorschriften der HOAI bereits sehr stark festgelegt wird, ist in diesen Losen nur eine sehr geringe Gewichtung des Preises vorgesehen. Das Konzept dient vor allem der Bewertung der inhaltlichen Kompetenzen der Bieter, der Präsentationstermin bewertet eher die Form.

Nach Abschluss der Auswertung erhalten die unterlegenen Bieter eine Mitteilung über den Namen des obsiegenden Bieters und die Gründe für Ihre Nichtberücksichtigung. Zehn Tage später kann dann der Zuschlag erteilt werden.

**Kontakt**

Kommunal Agentur NRW GmbH  
Cecilienallee 59  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211 43077-0  
Telefax: 0211 43077-22

**Ihre Ansprechpartner:**

André Siedenberg