



AUSSCHREIBUNG DER PLANUNGSLEISTUNGEN FÜR DIE ERNEUERUNG DES RATHAUSES IN RHEINE

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Inhalt

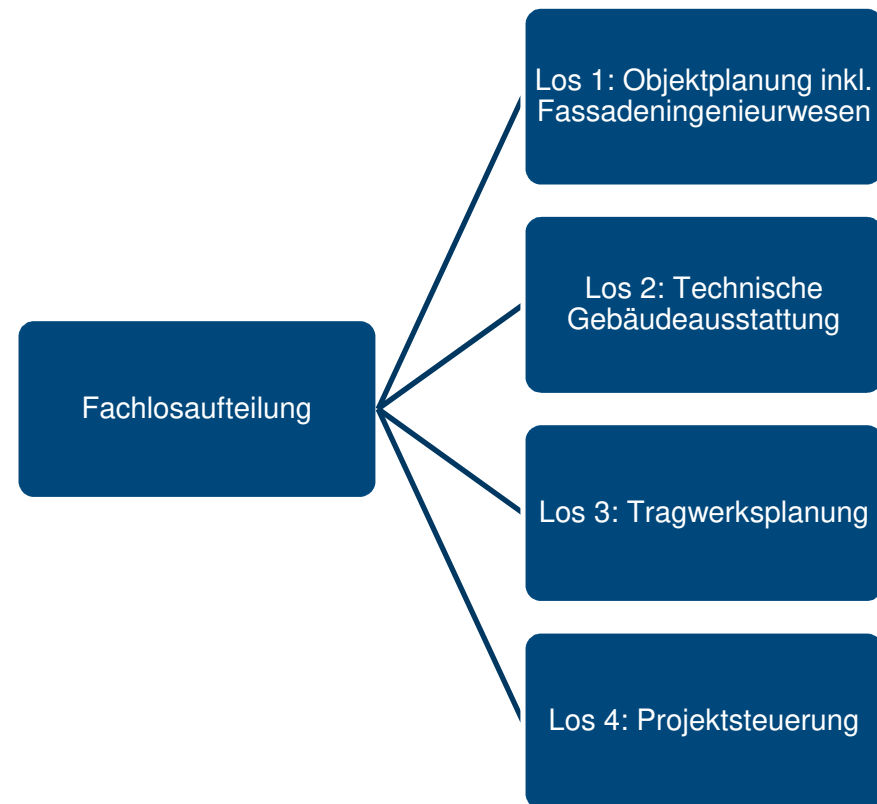
- Hintergrund und Aufgabenstellung
- Losaufteilung
- Entscheidung für die Verfahrensart
- Teilnahmewettbewerb und Auswahlkriterien
- Verhandlungsrunden
- Zuschlagskriterien
- Zeitablauf

Hintergrund und Aufgabenstellung

- Die mit dem Rathaus der Stadt Rheine zzt. baulich verbundene ehemaligen Hertie-Immobilie soll abgebrochen werden und einer Neuentwicklung zugeführt werden.
- Durch den Abbruch entsteht auch auf Seiten des Rathauses Handlungsbedarf, zudem besteht hier weitreichender baulicher und inhaltlicher Erneuerungsbedarf .
- Die erforderlichen Planungsleistungen der verschiedenen Disziplinen im Bereich des Rathauses überschreiten mit Ihrer Kostenschätzung den Schwellenwert für eine europaweite Ausschreibung deutlich.
 - Daher ist ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen.
 - Die Ausschreibung der erforderlichen Bauleistungen erfolgt separat.
- Die Auswahl soll dabei auf diejenigen Bieter fallen, die
 - Eine hohe fachliche Eignung aufweisen
 - Im Hinblick auf Konzept und Honorar das wirtschaftlichste Angebot abgeben
 - Keine reine Preiswertung

Losaufteilung

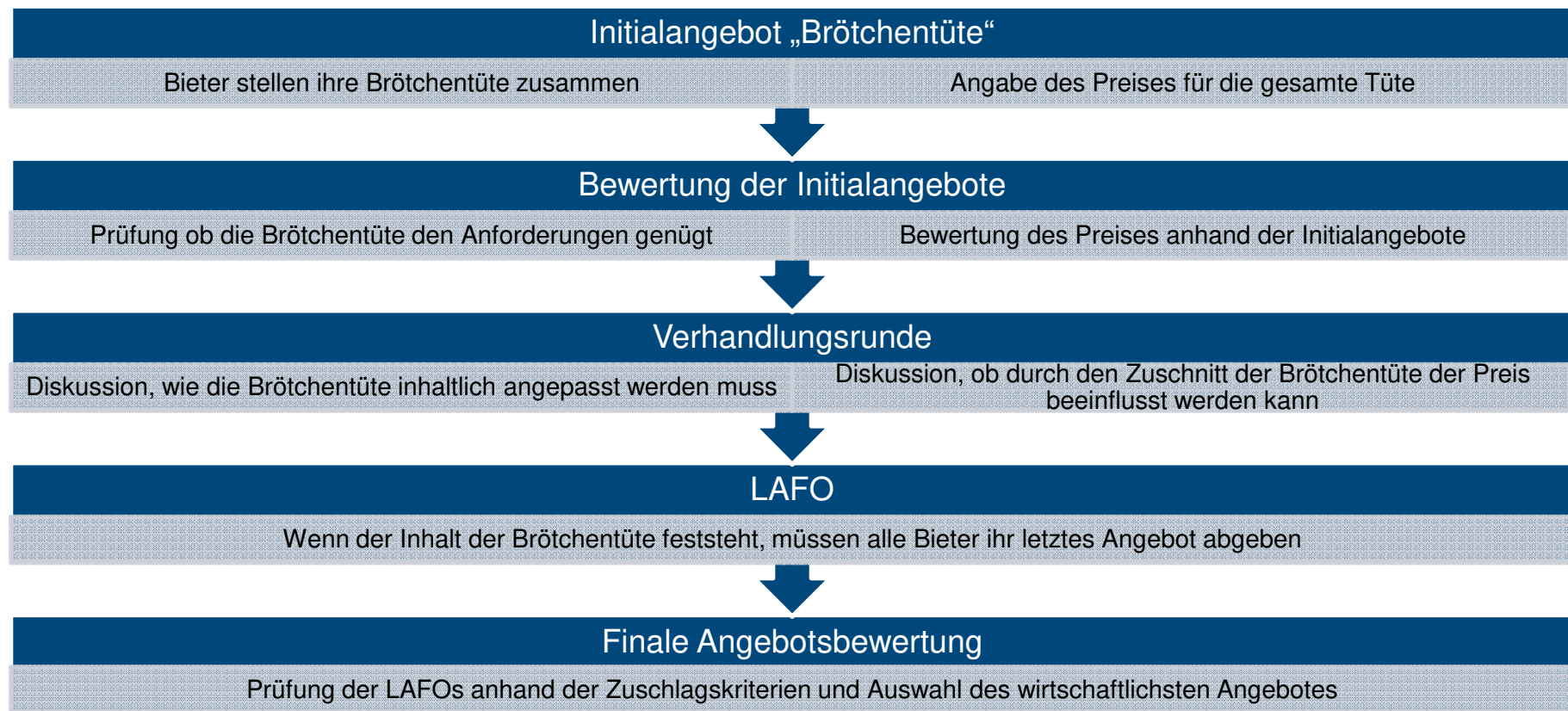
- Das EU-Vergaberecht gebietet eine Losaufteilung
 - Diese kann erfolgen nach
 - Mengenlosen
 - Fachlosen
 - Hier empfiehlt sich eine Aufteilung nach Fachlosen
 - Die Losvergabe ist limitiert
 - Wer sich auf die Projektsteuerung bewirbt, kann sich auf kein anderes Los bewerben.



Zulässige Verfahrensarten

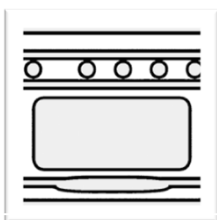


Verhandlungsverfahren „Brötchenkauf“

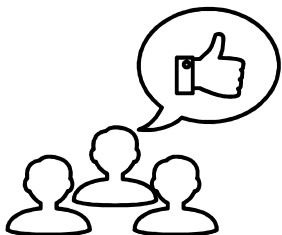


Bestandteile der Vergabeunterlagen

Besondere
Ausführungsbedingungen

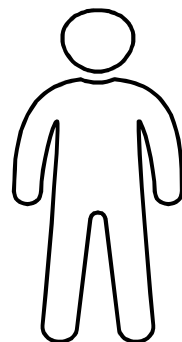


Technische Ausstattung



Referenzen

Eignungskriterien



Leistungsbeschreibung



Zuschlagskriterien



Qualität



Kosten

Teilnahmewettbewerb

Allgemeines

- Ein Teilnahmewettbewerb ist grundsätzlich Pflicht bei:
 - Nichtoffenem Verfahren
 - Verhandlungsverfahren
 - Wettbewerblicher Dialog
- Der Teilnahmewettbewerb betrifft ausschließlich die Eignung der Bewerber/Bieter.
 - Festzulegen sind:
 - Mindestanforderungen (werden diese nicht erfüllt, ist der Bieter auszuschließen)
 - Gewichtete Eignungskriterien (gibt es mehrere geeignete Bewerber, werden anhand dieser die Bieter ausgewählt).
 - Üblicherweise werden die besten 3-5 Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Auswahlkriterien im Teilnahmewettbewerb (Hier Los 1 als Beispiel)

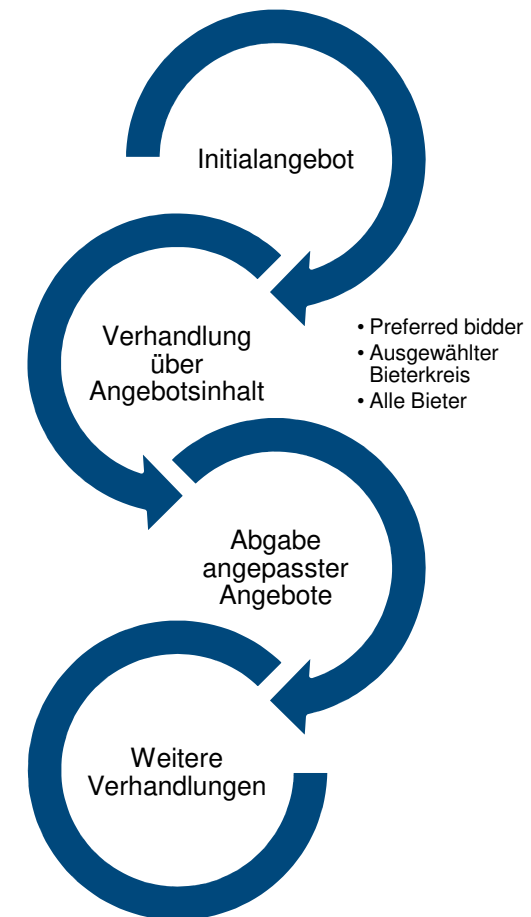
Kriterium	Unterkriterium	Maximale Punktzahl für Los 1
Umbau im Bestand	Umbau im laufenden Betrieb	15
	Entwicklung von Interimslösungen	3
	Umzugsmanagement	5
	Fassadenerneuerung/-sanierung	10
Art und Nutzungen des Gebäudes	Stahlbetonskelettbauweise	5
	Gebäude mit Publikumsverkehr	10
	Multifunktionssaal	3
	Bibliothek	3
	Mehreigentümerverhältnisse	3
	Verwendung von Fördermitteln	2,5
Leistungen der Referenz	Leistungsphasen	10
	Bauvolumen	7,5
Besondere Anforderungen des Bauvorhabens	Innerstädtische Objekte	5
	Baustelleneinrichtung und Baustellenlogistik	5
	Erstellung von Öffnungen/Einschnitten in bestehenden Konstruktionen	5
	Innenraumgestaltung	8

Auswahlkriterien im Teilnahmewettbewerb im Hinblick auf Qualität (Hier Los 1 als Beispiel)

- 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

Verhandlungsverfahren Initialangebote

- Der öAG sollte es sich immer vorbehalten, den Zuschlag auch auf die Erstangebote zu erteilen
- Regelmäßig besteht aber der Bedarf, weitere Verhandlungen durchzuführen um die konkreten Leistungsanforderungen anzupassen
 - Dabei dürfen die Zuschlagskriterien und die Mindestanforderungen nicht verhandelt werden



Verhandlungsverfahren Verhandlungsrunden

- Der öAG kann mit allen Bietern über die zulässigen Inhalte verhandeln
 - Er muss es aber nicht
 - Er kann auch ausschließlich mit dem Bieter, welcher das beste Initialangebot abgegeben hat, verhandeln.
 - „Preferred Bidder“
 - Möglich sind auch Verhandlungen mit einem ausgewählten Bieterkreis
- Nach Abschluss jeder Verhandlungsrunde können alle Bieter neue Angebote abgeben.
- Danach folgen weitere Verhandlungsrunden.
- Wenn die geforderten Leistungen hinreichend genau definiert sind, werden alle Bieter aufgefordert, ihr letztes Angebot (LAFO=Last & final offer) abzugeben.

Zuschlagskriterien

- Die Angebote der Bieter werden anhand der vorher bekannt gegebenen Zuschlagskriterien bewertet.
- Diese betreffen ausschließlich das was der Bieter anbietet, nicht wer der Bieter ist (klare Trennung von Eignungs- und Zuschlagskriterien)
 - Berücksichtigung von Preis, Arbeitsprobe und Präsentation
 - Preis für Los 1-3 aufgrund Vorgaben der HOAI weitestgehend fix
 - ▶ Daher niedrige Gewichtung (20%)
 - Los 4: Projektsteuerung frei verhandelbar
 - ▶ Daher etwas höhere Gewichtung (40%)

Zuschlagskriterien im Verhandlungsverfahren (Los 1 als Beispiel)

Gewichtung	Kriterium	Maßstab
Preis	20 %	Honorarangebot nach der HOAI Verwendung der Interpolationsformel
Konzept	40 %	Personaleinsatzkonzept Arbeitsprobe: Fassadengestaltung
Präsentation	40 %	Qualität der Darstellung und Visualisierung Rhetorik und Struktur



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Unterlagen nicht zur Weitergabe bestimmt-

Kommunal Agentur NRW

André Siedenberg

0211 430 77 275

siedenberg@kommunalagenturnrw.de

Diese Präsentation ist urheberrechtlich geschützt ©.

Jegliche auch auszugsweise Veröffentlichung, Vervielfältigung, Änderung oder sonstige Verwendung ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Kommunal Agentur NRW GmbH gestattet.