

Bautechnik  
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

## Beschlussvorlage

Abt. 6/0339/2024

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	12.03.2024	öffentlich

### **Neubau der Jugendfreizeitstätte mit Sportanlagen: Festlegung der Kriterien zur Durchführung eines VgV-Verfahrens für Freianlagen**

#### **Anlagen:**

1. Beschreibung Freianlagen NICHTÖFFENTLICH
2. Vorläufige Honorarermittlung NICHTÖFFENTLICH
3. Eignungsmatrix NICHTÖFFENTLICH
4. Zuschlagsmatrix NICHTÖFFENTLICH
5. Architektenvertrag Freianlagen mit Verkehrsanlagen NICHTÖFFENTLICH
6. Termine

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Vergabe der Planungsleistungen Objektplanung Freianlagen für den Neubau der Jugendfreizeitstätte und der Sportanlagen wird als zweistufiges Verhandlungsverfahren nach VgV mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Die Auftragsbekanntmachung wird über die Schnittstelle des Staatsanzeiger eServices auf der Online-Plattform des Amtsblattes der Europäischen Union mit folgenden Unterlagen veröffentlicht:

1. Beschreibung der Freianlagen zum Neubau der Jugendfreizeitstätte und Neuanlage der Sportanlagen (ANLAGE 1):  
Grundlage für die weitere Bearbeitung ist die Flächenstudie des Landschaftsarchitekturbüros CB.LA München, Stand 16.11.2023.
2. Summe der überschlägigen Honorarberechnungen in Höhe von 414.000 € brutto (ANLAGE 2) als Nachweis für die Überschreitung des Schwellenwertes in Höhe von 221.000 € netto für europaweite Ausschreibungen.
3. Eignungskriterien für die 1. Stufe des VgV-Verfahrens (ANLAGE 3):  
Erfahrungen in Planung und Ausführung von Referenzobjekten mit vergleichbaren Planungs- und Beratungsanforderungen; maximal erreichbare Punktzahl 50
4. Zuschlagskriterien für die 2. Stufe des VgV-Verfahrens (ANLAGE 4):  
(Insgesamt maximal erreichbare Punkte 500)
  - a. Projektteam
    - Fachliche Eignung Projektleitung Freianlagen, Gesamtpunktzahl 35, Gewichtung 7%
    - Fachliche Eignung stellvertretende Projektleitung Freianlagen, Gesamtpunktzahl 25, Gewichtung 5%
    - Fachliche Eignung Bauleitung Freianlagen, Gesamtpunktzahl 25, Gewichtung 5%
    - Fachliche Eignung Projektleitung Verkehrsanlagen, Gesamtpunktzahl 15, Gewichtung 3%

- Fachliche Eignung Bauleitung Verkehrsanlagen, Gesamtpunktzahl 10, Gewichtung 2%
  - Verfügbarkeit, Gesamtpunktzahl 50, Gewichtung 10%
  - Präsenz vor Ort, Gesamtpunktzahl 40, Gewichtung 8%
- b. Auftragsbezogene Qualitätssicherung
- Auftragsbezogene Herangehensweise an die konkrete Aufgabenstellung im Hinblick auf die bauliche Ausführung und Konstruktion, Gesamtpunktzahl 125, Gewichtung 25%
  - Auftragsbezogene Methoden zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen, Gesamtpunktzahl 25, Gewichtung 5%
  - Auftragsbezogene Methoden zur Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle, Gesamtpunktzahl 50, Gewichtung 10%
- c. Honorarangebot
- Honorarangebot, Gesamtpunktzahl 100, Gewichtung 20%
5. Vorentwurf Architektenvertrag Freianlagen, Verkehrsanlagen und verkehrsberuhigte Bereiche (HOAI 2021):  
Honorarstufe III, Basissatz, für Außenanlagen der Jugendfreizeitstätte und sonstige Freianlagen;  
Honorarstufe IV, Basissatz, für Neuanlage der Sportanlagen;  
Honorarstufe II, Basissatz, für Verkehrsanlagen (Erschließungsstraße)  
mit Anlagen zum Vertrag (ANLAGE 5):
- a. Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Architekten-/ Ingenieurvertrag
  - b. Zusätzliche Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag Freianlagen
  - c. Zusätzliche Vertragsbestimmungen für Ingenieurleistungen
- Die Bestimmung der Honorarzonen erfolgt gemäß HOAI 2021, nach 11.2 Objektliste Freianlagen, Anlage 11, und nach 13.2 Objektliste Verkehrsanlagen, Anlage 13.

Das Honorar und die Nebenkosten (§ 6) werden wie folgt vorgegeben:

- Bewertung der Leistungsphasen nach HOAI 2021 (6.1.1.3 und 6.1.2.3)
- Besondere Leistungen sind als Pauschalhonorar vom Bewerbenden einzutragen (6.1.3)
- Stundensätze sind vom Bewerber einzutragen (6.3.2)
- Nebenkosten sind vom Bewerber einzutragen (6.7.2)

In der Flächenstudie des Landschaftsarchitekturbüros CB.LA München, Stand 16.11.2023, wurden Gesamtkosten für die Freianlage in Höhe von 3,0 Mio. € brutto ermittelt. Die Kostenprognose für die zu bearbeitenden Freianlagen ohne die Skateanlage (ca. 400.000 € brutto) liegt bei rund 2,6 Mio. € brutto.

Der Vergabevorschlag nach Auswertung des zweistufigen Verhandlungsverfahrens nach VgV ist ein verwaltungstechnischer Akt anhand der Kriterien ohne Beteiligung eines Gremiums.

Die Zuschlagsentscheidung des Vergabeverfahrens nach VgV für die Vergabe der Planungsleistung bzw. die Beauftragung der Architekturbüros durch den Gemeinderat ist für Juli 2024 vorgesehen (ANLAGE 6).

### **Begründung:**

Die Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB wurde als externer Betreuer und Berater für die Durchführung des Verhandlungsverfahrens nach VgV für die Vergabe der Architektenleistungen beauftragt. Diese freiberufliche Leistung wurde als Direktauftrag vergeben, da die Wertgrenze von 50.000 € netto für ein Erleichtertes Verfahren eingehalten worden ist.

Die erste Stufe des Verhandlungsverfahrens nach VgV, das Auswahl- und Bewerbungsverfahren, liegt nun in schriftlicher Form zur Veröffentlichung vor.

Es besteht aus der Online-Auftragsbekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union über

die Schnittstelle des Staatsanzeiger eServices und dem dazugehörigen Teilnahmeantrag, welcher an die BewerberInnen versendet wird.

Diese Unterlagen beinhalten neben der Datenabfrage die Eignungs- und Bewertungskriterien und deren Gewichtung, welche Grundlage für die Auswahl der sich bewerbenden ArchitektInnen und Planungsbüros ist.

Die Bekanntgabe der Daten und der Kriterien ist für die Teilnahmeanträge aller Architektur- bzw. Planungsbüros einheitlich und verpflichtend und wird unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung von der Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB in deren Büroräumen ausgewertet.

Die Vorauswahl der Landschaftsarchitekturbüros für das Verhandlungsverfahren erfolgt nach den erreichten Punkten (= Gewichtung in Prozent) des vorgegebenen Kriterienkatalogs der Eignungskriterien (ANLAGE 3).

Neben der allgemeinen Datenabfrage werden die Leistungsbilder und Bewertungskriterien festgelegt (ANLAGEN 1 bis 4):

Beschreibung des Auftrages (II.2.4, ANLAGE 1):

Grundlage für die weitere Bearbeitung sind der Planungsstand 13.11.2023 des Architekturbüros Jesse Hofmayr Werner für die Außenanlagen der Jugendfreizeitstätte sowie die Flächenstudie des Landschaftsarchitekturbüros CB.LA München, Stand 16.11.2023.

Hier wird der Auftragsgegenstand, Außenanlagen mit Erschließung des Neubaus der Jugendfreizeitstätte mit Neuanlage der Sportanlagen ohne Skateanlage sowie der prognostizierte Kostenrahmen, kurz beschrieben, was für den Umfang und die Qualität der Architektenleistung für Freianlagen von Belang ist.

Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen Architektenleistungen für Freianlagen gemäß § 39 HOAI 2021 „Leistungsbild Freianlagen“ und für Verkehrsanlagen gemäß § 47 HOAI 2021. Die Leistungsbilder entsprechen unterschiedlichen Honorarzonen gemäß HOAI 2021, Anlage 11, 11.2 Objektliste Freianlagen, und Anlage 13, 13.2 Objektliste Verkehrsanlagen:

Die Außenanlagen der Jugendfreizeitstätte und die sonstigen Freianlagen sind der Honorarzone III zuzuordnen; die Neuanlage des Allwetterplatzes, des Bolzplatzes als Kunstrasenplatz und des Rasenspielfeldes der Honorarzone IV sowie die Erschließungsstraße der Honorarzone II.

Die Vertragslaufzeit wird vorab wie folgt festgesetzt und entsprechend der planungsrechtlichen Verfahren und dem Baufortschritt angepasst:

Beginn: Januar 2025

Abschluss: Dezember 2026

Der zeitliche Rahmen muss an den Bebauungsplan Nr. 42 „Sport- und Jugendfreizeitanlagen an der Margarethenstraße“, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll, angepasst werden. Eine spätere terminliche Anpassung der Fertigstellung und somit auch der Abnahme der Architektenleistung stehen nicht im Widerspruch zu den Vorgaben eines Verhandlungsverfahrens nach VgV.

Wirtschaftliche, finanzielle und technische Grundlagen werden in der 1. Stufe mit den Eignungskriterien abgefragt (ANLAGE 3). Hier liegt der Schwerpunkt auf der Erfahrung in Planung und Ausführung von Referenzobjekten mit vergleichbaren Planungs- und Beratungsanforderungen, als auch auf der Anzahl der Mitarbeitenden:

Übersicht der Kriterien und Gewichtung:

Bauvorhaben vergleichbarer Größe, Objektplanung Freianlagen:	max. 20 Punkte
Bauvorhaben vergleichbarer Größe, Objektplanung Verkehrsanlagen:	max. 10 Punkte
Planung und Ausführung von öffentlich geförderten Bauvorhaben	max. 10 Punkte
<u>Anzahl der Mitarbeitenden</u>	<u>max. 10 Punkte</u>

Nach Prüfung der ersten Stufe nach Eignungskriterien (ANLAGE 3) werden fünf BewerberInnen bzw. Architekturbüros anhand der erreichten Punktezahl in der Rangfolge absteigend für die zweite Stufe (ANLAGE 4) zugelassen. Gibt es mehrere BewerberInnen mit gleicher Punktezahl nach Auswertung der Stufe 1 entscheidet das Los.

Diese Eignungs- und Bewertungskriterien werden in der 2. Stufe des VgV-Verfahrens durch auftragsbezogene Zuschlagskriterien ergänzt, die von allen ausgewählten Architektur- und Planungsbüros beantwortet werden.

Hier werden Leistungsfähigkeit und Berufserfahrung der Projektleitung, der stellvertretenden Projektleitung, als auch der Bauleitung sowie deren Verfügbarkeit und Präsenz vor Ort abgefragt.

Ein Hauptaugenmerk liegt auf den Referenzprojekten. Hier wird u.a. berücksichtigt, ob bereits Erfahrungen mit öffentlich geförderten Bauvorhaben vorliegen und welche Größe und welches Auftragsvolumen im Vorfeld unter Berücksichtigung der Leistungsphasen 2 - 8 bearbeitet wurde. Die Gesamtpunktezahl für das Projektteam liegt bei insgesamt 200 Punkten (40% Gewichtung).

Darüber hinaus ist ein weiteres Zuschlagskriterium die auftragsbezogene Qualitätssicherung, welche sich wie folgt untergliedert:

- auftragsbezogene Herangehensweise an die konkrete Aufgabenstellung im Hinblick auf die bauliche Ausführung und Konstruktion,
- auftragsbezogene Methoden zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen und
- auftragsbezogene Methoden zur Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle.

Hier können 200 Punkte erreicht werden, was einer Gewichtung von 40% entspricht.

Ein weiteres Zuschlagskriterium ist das Honorarangebot im Verhältnis zum günstigsten Bieter. Hier können 100 Punkte erreicht werden (20% Gewichtung).

Die Auswertung der Zuschlagskriterien erfolgt durch die Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB. Gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung wird ein Vergabevorschlag zur Auswahl des Architekturbüros für den Gemeinderat erstellt, welcher in der Sitzung am 02.07. oder 23.07.2024 zur Entscheidung vorgelegt wird.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin