

Verhandlungsverfahren nach VgV zur Vergabe von Leistungen für die Gebäudeplanung nach HOAI

Neubau eines Kindergartens im Ziegeleschle II

Verhandlungsgespräche: Aufgabenbeschreibung für den Planungsteil



Auftraggeber
Stadt Hüfingen

Stand: 01.06.2022

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeine Bedingungen

1	Auftraggeber	3
2	Verfahrensbetreuung.....	3
3	Verfahren	3
4	Umfang des Gestaltungskonzepts.....	3
5	Unterlagen	3
6	Leistungen	4
7	Auftragsgremium.....	4
8	Beurteilung des Planungsteils	5
9	Vergütung	5
10	Verpflichtung der Teilnehmer	5
11	Termine.....	5
12	Ortsbesichtigung	6

Teil B: Beschreibung der Gestaltungsaufgabe

13	Ausgangssituation.....	7
14	Ziel des Gestaltungsgutachtens	7
15	Standort, Lage im städtebaulichen Kontext	7
16	Planungsrecht	7
17	Erschließung, Verkehr, Stellplätze.....	8
18	Anforderung der Nutzer.....	8
19	Barrierefreiheit.....	8
20	Brandschutz	8
21	Schallschutz / Raumakustik.....	8
22	Außenanlage / Baumbestand	9
23	Geologie / Altlasten / Kampfmittel / Besonderheiten im Baugrund	9
24	Haustechnik / Energiekonzept.....	9
25	Medienversorgung.....	9
26	Lüftungskonzept.....	9
27	Sommerlicher Wärmeschutz	9
28	Kosten.....	9
29	Zeitablauf	9

Teil C: Anlagen der Aufgabenstellung

Teil A: Allgemeine Bedingungen

1 Auftraggeber

Auftraggeber ist die Stadt Hüfingen.

2 Verfahrensbetreuung

Fragen zur Verfahrensbetreuung sind über die elektronische Vergabeplattform zu stellen.

3 Verfahren

Das VgV-Verfahren gliedert sich in 2 Stufen: In der 1. Stufe wurden Architekturbüros anhand der in den Bewerbungsunterlagen aufgeführten Auswahlkriterien zur Teilnahme an den Verhandlungsgesprächen ausgewählt.

In der 2. Stufe ist ein Planungsteil ein Zuschlagskriterium innerhalb der Verhandlungsgespräche. Das Gestaltungskonzept ist durch den vorgesehenen Projektleiter bzw. die vorgesehene Projektleiterin des Bieters in einer Präsentation im Verhandlungsgespräch vorzustellen. Der Gesprächsablauf mit Zeitangaben wurde den Bietern über die elektronische Vergabeplattform bereitgestellt.

Das Gestaltungskonzept des Bieters ist ein Kriterium innerhalb der Zuschlagskriterien, die bei der Entscheidung zur Auftragsvergabe herangezogen werden. Die Zuschlagskriterien mit deren Gewichtung sind in der Auftragsbekanntmachung als Anlage beigelegt. Die Beurteilung des Gestaltungsvorschlags erfolgt wie die Beurteilung der übrigen Zuschlagskriterien durch das Auftragsgremium.

4 Umfang des Gestaltungskonzepts

Das Gestaltungskonzept umfasst den geplanten Neubau des Kindergartens.

Im Rahmen des Planungsteils werden Lösungen für die funktionale und baukörperliche Konzeption des Neubaus gesucht.

Die Aspekte der Sicherheit und des Brandschutzes haben bei diesem Projekt eine sehr hohe Wichtigkeit, ebenso die der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Die vorgeschlagenen Lösungen sollen energetischen und ökologischen sowie Nachhaltigkeitsansprüchen gerecht werden und eine hohe Wirtschaftlichkeit ermöglichen.

Die Aufgabe wird im Teil B detailliert beschrieben.

5 Unterlagen

Die Aufgabenstellung besteht aus

- den Allgemeinen Bedingungen - Teil A
- der Beschreibung der Gestaltungsaufgabe - Teil B
- und den Anlagen der Aufgabenstellung - Teil C

Anlage 1: Lageplan inkl. Höhenlinien mit Einzeichnung des Baugrundstücks/-bereichs als pdf- und dwg-Datei

Anlage 2: Bebauungsplan Planteil

Anlage 3: Bebauungsplan Textteil

Anlage 4: Raum- und Funktionsprogramm

Anlage 5: Rasterlärmkarte

6 Leistungen

Im Einzelnen werden von den Bietern folgende Leistungen erwartet:

6.1 Lageplan M 1 : 500

Darstellung der Baukörper und Freiflächen, auf dem vom Auftraggeber geliefertem Lageplan. Der Lageplan ist zum oberen Blattrand zu norden.

6.2 Grundrisse M 1 : 200

Darstellung aller Grundrisse im M 1:200. Mit Einzeichnung aller geforderten Räume aus dem Raum- und Funktionsprogramm mit Angabe der Raumbezeichnung und Raumnummern (nicht nur Raumnummern!) und Fläche.

6.3 Ansichten / Schnitte M 1 : 200

Darstellung der wesentlichen Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200. Aus den Ansichten und Schnitten muss die Aufteilung der geschlossenen / verglasten Fassadenanteile sowie die Einbindung in die Topographie ablesbar sein.

6.4 Fassadenschnitt M 1 : 50

Fassadenschnitt mit zugehöriger Teilansicht einer exemplarischen Fassade zur Darstellung und Erläuterung der Materialität, der Konstruktionsprinzipien inklusive der Gebäudedämmung im M 1:50.

6.5 Berechnungen

Zu berechnen sind die Planungswerte NGF, BGF und BRI nach DIN 277, einschließlich Nachweis auf einem gefalteten Plansatz mit Maß- und Flächenangaben. Des Weiteren ist ein Soll/Ist-Vergleich des Raumprogrammes zu führen.

6.6 Erläuterungen

Die Erläuterungen erfolgen durch den Bieter im Rahmen der Präsentation im Verhandlungsgespräch.

6.7 Formate

Die Leistungen sind auf maximal einem Plan im Format DIN A 0 (Hochformat) darzustellen. Gefordert sind

- 1 ungefalteter Präsentationsplansatz
- 1 gefalteter Plan für die Vorprüfung
- Berechnungen
- 1 Datenträger mit allen eingereichten Unterlagen als PDF-Dateien. Der Lageplan, die Grundrisse, die Hauptansicht sowie die Perspektiven sind zudem als Einzelbilder im Dateiformat JPG/TIFF (mind. 300 dpi) abzugeben.
Der Soll/Ist-Vergleich des Raumprogramms zusätzlich als Excel-Datei.

7 Auftragsgremium

Dem Auftragsgremium gehören folgende Personen an:

Gremium (stimmberechtigte Mitglieder):

- Bürgermeister Michael Kollmeier
- Bauamtsleiter Thilo Mayer
- Hochbau N.N.
- Vertreter CDU-Fraktion Gemeinderat
- Vertreter SPD-Fraktion Gemeinderat

- Vertreter FW/FDP/UWV-Fraktion Gemeinderat
- Vertreter BFSO/DIE GRÜNEN-Fraktion Gemeinderat
- Vertreter Kindergartenträger
- Regionale(r) angesehene(r) Architekt/-in N.N.

Verfahrensbetreuung / Protokoll

Gremium (ohne Stimmrecht):

Atrium Projektmanagement GmbH:

- Herr Anhorn
- Frau Eisele

Der Bauherr behält sich vor, das Gremium ggf. zu erweitern oder zu ändern.

8 Beurteilung des Planungsteils

Das Auftragsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung des vorgestellten Planungsteils folgendes prüfen. Die Reihenfolge stellt keine Rangfolge dar.

- Freiräumliche Qualität
- Architektonische Qualität
- Äußere und innere Gebäudeerschließung
- Konzeption der Raum- und Funktionsbereiche
- Belichtung der Räume
- Baulicher sommerlicher Wärmeschutz
- Umsetzung Brandschutz
- Belüftung der Räume
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit (Lebenszykluskosten, Stoffkreisläufe, natürliche Rohstoffe)
- Energetische und ökologische Qualität

9 Vergütung

Die Teilnehmer erhalten für die Ausarbeitung des Gestaltungskonzepts ein Bearbeitungshonorar von netto 6.000 EUR zuzüglich der zum Zeitpunkt der Abrechnung gültigen Umsatzsteuer. Voraussetzungen für die Vergütung sind die fristgerechte Abgabe, Vollständigkeit der geforderten Leistungen und Wertbarkeit des Angebots.

10 Verpflichtung der Teilnehmer

Die Bieter verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung (Leistungsphasen 1-9 HOAI) zu übernehmen und durchzuführen.

Im Falle der Beauftragung werden durch die Ausarbeitung des Gestaltungskonzepts bereits erbrachte Leistungen des Bieters bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn die Gestaltungsaufgabe in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

11 Termine

Auswahlgremium zur Festlegung der Bieter aus den eingegangenen Bewerbungen erfolgte am **xx.xx.2022**.

Absendung der Einladungen zu den Verhandlungsgesprächen, der Aufgabenbeschreibung für den Planungsteil, des Raum- und Funktionsprogramms und des Gesprächsablaufs am **xx.xx.2022**.

Schriftliche Teilnahmebestätigung der Bieter

bis **xx.xx.2022**, dass der Bieter den geforderten Planungsteil erstellt und fristgerecht abgibt sowie am Verhandlungsgespräch teilnimmt.

Rückfragen können bis **xx.xx.2022** schriftlich über die elektronische Vergabeplattform gestellt werden.

Die schriftliche **Rückfragenbeantwortung** erfolgt bis **xx.xx.2022** über die Vergabeplattform. Das Protokoll der Rückfragenbeantwortung wird Bestandteil der Aufgabenbeschreibung.

Abgabe Planungsteil

Die Planungsunterlagen sind digital über die Vergabeplattform einzureichen (über Bieterkommunikation). Die Präsentationspläne sind anschließend per Post an die Stadt Hüfingen zu senden.

Als Ausschlussfrist gilt nur die digitale Abgabe des Planungsteils. Der Eingang der Präsentationspläne wird spätestens eine Woche danach erwartet.

Abgabetermin für den **Planungsteil** in **digitaler** Form ist der **xx.xx.2022, 14:00 Uhr**.

Versand des Vertragsentwurfs an die Bieter am **xx.xx.2022**.

Abgabe Präsentation und Honorarangebot

Die Präsentation und das Honorarangebot sind ausschließlich digital über die Vergabeplattform als Angebot fristgerecht einzureichen.

Abgabetermin für die **Präsentation und Honorarangebot** ist der **xx.xx.2022, 14:00 Uhr**.

Verhandlungsgespräche inklusive Vorstellung Planungsteil sind am **Dienstag, 11.10.2022** bei

Stadtverwaltung Hüfingen

Hauptstraße 18

Sitzungssaal, 1. OG

78183 Hüfingen

(Die jeweilige Uhrzeit wird jedem Bieter noch mitgeteilt werden.)

12 Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung ist nicht notwendig, da das Baugebiet noch nicht erschlossen und auch keine direkte Nachbarbebauung vorhanden ist. Eine Besichtigung des Geländes kann jederzeit vorgenommen werden.

Teil B: Beschreibung des Planungsteils

13 Ausgangssituation

Die Stadt Hüfingen liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis und ist zusammen mit der Stadt Bräunlingen als Unterzentrum eingestuft. Aufgrund der Höhenlage von ca. 700 m ü. NN. und der Nähe zum Schwarzwald liegt die Durchschnittstemperatur mit ca. 8 °C, vor allem aber die Temperaturen im Winterhalbjahr, unter der mittleren Temperatur in Deutschland. Die jährliche Sonnenscheindauer liegt mit ca. 2400 h deutlich über dem Deutschlandmittel.

Am nördlichen Rand des geplanten Baugebiets Ziegeleschle II, einem eingeschränkten Gewerbegebiet, soll eine neue Kindertagesstätte geplant werden. Nach Norden hin, direkt angrenzend an das zu beplanende Grundstück soll später ein Wohngebiet entstehen.

Das Baugebiet Ziegeleschle II ist noch nicht erschlossen und das zu beplanende Grundstück befindet sich aktuell von bestehender Bebauung so weit entfernt, dass diese nicht im Entwurf zu berücksichtigen ist. Das Gelände ist leicht abschüssig (siehe Lageplan mit Höhenlinien Anlage 1).

14 Ziel des Gestaltungsgutachtens

Die zu planende Kindertagesstätte wird für zwei Gruppen für Kinder ab drei Jahren und zwei Gruppen für Kinder unter drei Jahren ausgelegt sein und soll so konzipiert werden, dass später eine Erweiterung einer Ü3-Gruppe oder alternativ zwei U3-Gruppen möglich ist. Die Gebäudetechnik soll ausreichend groß ausgelegt werden, um diese mögliche Erweiterung mit zu versorgen.

Das Gebäude ist zumindest im Bereich der Nutzfläche barrierefrei zu erstellen. Die vorgeschlagenen Lösungen müssen energetischen und ökologischen sowie Nachhaltigkeitsansprüchen gerecht werden und eine hohe Wirtschaftlichkeit ermöglichen. Als energetischer Standard ist ein Plus-Energiegebäude als Passivhaus oder vergleichbar vorgegeben. Ein innovatives Energiekonzept wird bevorzugt.

Der bauliche sommerliche Wärmeschutz muss in das Gesamtkonzept integriert werden, hierbei ist, wie auch in allen anderen Bereichen, auf eine möglichst wartungskostenfreie Konzeption zu achten.

Eine mögliche Erweiterung des Kindergartens um 1 bis 2 Kindergartengruppen ist im Lageplan darzustellen. Mit Erschließung des später entstehenden Wohngebietes kann voraussichtlich das westlich des zu planenden Grundstücks liegende Grundstück dem Kindergarten zugeschlagen werden, dieser Bereich kann für eine Erweiterung mit genutzt werden.

Durch das Gestaltungsgutachten erbringt der Teilnehmer den Nachweis der Eignung für die vorgegebene Bauaufgabe entsprechend den vielfältigen Anforderungen. Im Hinblick auf die Bauaufgabe wird ein hoher Gestaltungsanspruch bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Budgets erwartet.

15 Standort, Lage im städtebaulichen Kontext

Das betreffende Grundstück befindet sich am Rand des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes Ziegeleschle II und hat eine Größe von ca. 2.800 m² (die genaue Größe liegt erst vor, wenn das Baugebiet erschlossen und vermessen ist).

Bis zur Erschließung des für später geplanten, westlich direkt anschließenden Wohngebietes ist die angrenzende Straße eine Sackgasse, danach wird sie zur Durchfahrtsstraße. Auf einen funktionierenden Ablauf zu Bring- und Holzzeiten ist für beide Situationen zu achten.

Das Grundstück auf dem Wettbewerbsgebiet ist leicht abschüssig. Angabe zur Topografie siehe Lageplan mit Höhenlinien (Anlage 1).

Im Nordosten des Grundstücks schließt sich eine öffentliche Grünfläche an.

16 Planungsrecht

Für das Baufeld liegt ein gültiger Bebauungsplan für ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus dem Jahr 2022 vor. Kindergärten sind hier ausnahmsweise zulässig. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind in der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten. Siehe Anlage 2 und 3.

17 Erschließung, Verkehr, Stellplätze

Das Grundstück wird von Osten und Süden erschlossen. Es sind mindestens 12 PKW-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze, davon 10 überdacht, nachzuweisen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist nicht gegeben.

Es ist für das Gebiet bisher weder Gas noch Fernwärme vorgesehen.

Der östliche Teil des zu beplanenden Grundstücks wird durch die weiter östlich liegende Hausener Straße geringfügig durch Lärm belastet (siehe Rasterlärnkarte Anlage 5).

18 Anforderung der Nutzer

Die Gruppenstruktur soll 2 Gruppen für 3-6-Jährige (je bis 28 Plätze) und 2 Gruppen für 0-3-Jährige (je 10 Plätze) aufweisen.

Aktuell wird von einem teiloffenen Konzept für den Kindergarten ausgegangen, eine Ganztagsbetreuung für die Ü3-Gruppen ist vorgesehen.

Die verschiedenen Räume sollen für die späteren Angebote wie Forschen, kreatives, künstlerisches und musikalisches Werken variabel einsetzbar sein. Dieser angestrebte Charakter soll nicht nur die Flexibilität des Hauses in Bezug auf sich verändernde pädagogische Anforderungen ermöglichen, sondern auch in Zukunft zu erwartende bauliche Nutzungsänderungen zulassen.

Gruppenübergreifend und ohne direkte Zuordnung können der Werkraum und der Mehrzweckraum untergebracht werden. Die Abstellräume können auch zu größeren Räumen zusammengefasst und zentral untergebracht werden.

Für die Sanitäranlagen werden dezentrale Anlagen, die entweder jedem Gruppenraum oder je zwei Gruppenräumen zugeordnet sind, bevorzugt. Die Sanitäranlage für den U3-Bereich muss pro U3-Gruppe zusätzlich Platz für einen Wickeltisch und eine Dusche bieten. Bei den Kleinkindern ist eine räumliche Nähe des Wickelplatzes und eines Kleinkind-WC zu den Betreuerräumen erforderlich.

Jeder Gruppenraum muss eine Küchenzeile (Mindestausstattung: 4-Plattenherd, Backofen, Spüle und Spülmaschine) enthalten oder alternativ direkten Bezug zu einer kleinen Küche haben, damit gruppenintern gekocht und gebacken werden kann.

Die Aufbereitungsküche für die allgemeine Essensversorgung sollte einen direkten Zugang von außen haben (Anlieferung / Lager). Die Anlieferung erfolgt voraussichtlich mit einem Transporter bis 3,5 t. Auf eine funktionierende und vor allem gefahrenfreie Anlieferung ist zu achten.

Der Küchenbereich muss während der Zubereitung vom übrigen Haus abgetrennt werden können. Das Küchenpersonal benötigt einen Umkleieraum mit eigenem Personal-WC.

Für Kinderwagen sollte eine Abstellmöglichkeit im Eingangsbereich zur Verfügung stehen.

Als Grundlage für die Planung gilt das Raumprogramm. Siehe Raumprogramm (Anlage 4).

19 Barrierefreiheit

Der Neubau ist einschließlich äußerer Erschließung entsprechend den Erfordernissen der LBO und der DIN 18040-1 barrierefrei herzustellen.

20 Brandschutz

Die Vorgaben der LBO sind zwingend zu beachten. Besonders auf Anordnung der Fluchtwege in Abhängigkeit von Lage und Größe der Nutzungseinheiten ist zu achten, ebenso auf eine Minimierung aller wartungsintensiven Bauteile wie Brandschutzklappen und -türen.

Es ist nicht geplant, einen separaten Brandschutzgutachter zu beauftragen.

21 Schallschutz / Raumakustik

Die Vorgaben der DIN 18041 an die Raumakustik in Verbindung mit der Richtlinie "Lärmschutz für kleine Ohren", sowie DIN 4109, Ausgabe 2016 "Schallschutz im Hochbau" sind zwingend einzuhalten.

22 Außenanlage / Baumbestand

Es sind gut gestaltete und robuste Freianlagen im Eingangsbereich zu gestalten, die den Haupteingang gut erkennen lassen. Die Anlieferung der Küche muss gut und gefahrenfrei funktionieren. Die Außenspielbereiche für die Kinder sind getrennt für die Ü3- und U3-Kinder herzustellen (mindestens 520 m² für die Ü3-Kinder und mindestens 200 m² für die U3-Kinder). Es ist kein erhaltenswerter Baumbestand auf dem Grundstück vorhanden.

23 Geologie / Altlasten / Kampfmittel / Besonderheiten im Baugrund

Es sind nach aktuellem Stand keine einschränkenden Themen bekannt.

24 Haustechnik / Energiekonzept

Das Gebäude ist so zu konzipieren, dass die Anforderungen für Nachhaltiges Bauen Baden-Württemberg (NBBW) eingehalten werden. Zudem werden natürliche Baustoffe bevorzugt. Neben der Qualität der Gebäudehülle und den Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Anteil der verglasten Flächen, konstruktive Verschattung) ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung einzuplanen.

Das Gebäude muss in Passivhausqualität als Plus-Energie-Haus konzipiert werden. Ein innovatives Energiekonzept wird bevorzugt, die klimatischen Begebenheiten des Standortes sind mit zu berücksichtigen.

Es sind daher bereits im Rahmen des Gestaltungsgutachtens erste Überlegungen zum Energiekonzept, der Materialität des Gebäudes sowie des Platzbedarfs für die benötigte Haustechnik anzustellen.

25 Medienversorgung

25.1 Nahwärme

Es ist kein Nahwärmenetz für das Gebiet vorgesehen.

25.2 Erdgas

Für das Gebiet ist keine Gasversorgung vorgesehen.

25.3 Wasserversorgung

25.4 Abwasser

26 Lüftungskonzept

Die Fenster sind offenbar, allerdings in einem gesicherten Modus. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung ist für alle Funktionsräume vorzusehen. Innenliegende Räume wie z.B. WC, Lager etc. sind mit einer Abluftanlage auszustatten.

27 Sommerlicher Wärmeschutz

Das Thema sommerliche Wärmeschutz muss mit besonderer Aufmerksamkeit betrachtet werden. Ein konstruktiver baulicher Sonnenschutz wird bevorzugt.

28 Kosten

Für das Projekt ist sorgsam und wirtschaftlich mit den Kosten umzugehen. Hierbei ist eine Betrachtung über die Lebensdauer maßgeblich.

Zur Finanzierung der Kindertageseinrichtung werden Anträge bei unterschiedlichen Förderprogrammen gestellt.

29 Zeitablauf

Eine zügige Planung und Umsetzung des Projektes sind wichtig. Im Idealfall ist ein Bezug zum Kindergartenjahr 2024 / 2025 möglich.

Teil C: Anlagen

Die Anlagen können von der elektronischen Vergabeplattform heruntergeladen werden.

ENTWURF