



Gemeinde Pfaffenhofen

Freianlagenplanung **Mehrgenerationenpark**

Angebot 02.04.2024

|||| ■ ■ — — **Reschl**
|||| ■ ■ — — Stadtentwicklung

1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Wichtige kommunale Infrastruktureinrichtungen sind in Pfaffenhofen in der „neuen Mitte“ der Gemeinde, zwischen Zaber und Rodbachstraße, südlich des alten Ortskerns gebündelt. Neben dem Rathaus befinden sich hier auch die örtliche Grundschule und die Sport- und Kulturhalle der Gemeinde, die Wilhelm-Widmaier-Halle.

Während der bauliche Bestand bedarfsgerecht weiterentwickelt wurde – zuletzt mit dem als Erweiterung angedockten Sitzungssaal des Rathauses – ist die Gestaltung der umgebenden Freiflächen auf die reine Funktion für den fahrenden bzw. ruhenden Verkehr beschränkt und stark in die Jahre gekommen.

Die Gemeinde wurde zum Jahresbeginn 2021 mit dem Gebiet „Ortsmitte II“ in das Landesentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Damit bietet sich die Gelegenheit, die innerhalb des Gebiets gelegenen Freiflächen zwischen Zaber und Rodbachstraße aufzuwerten und neuzugestalten und durch weitere Funktionen anzureichern. So soll mit dem Mehrgenerationenpark ein Angebot entstehen, das für alle Gruppen der Bürgerschaft eine hohe Aufenthaltsqualität und Angebote für Spiel und Bewegung bietet.

Die Gemeinde Pfaffenhofen sucht ein Planungsbüro, welches die Planung übernimmt und die Interessen verschiedenster Akteure in ein schlüssiges Konzept für diesen prominenten Ort einbindet. Das vorliegende Angebot zeigt zwei Wege auf, die Vergabe der Planungsleistungen durchzuführen.

2 METHODIK UND LEISTUNGSBILD

Für die Auswahl eines geeigneten Planungsbüros bieten sich grundsätzlich zwei Verfahren an:

- **Angebotsvariante A:** Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb.
- **Angebotsvariante B:** Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW).

A Verhandlungsvergabe

A1 Verfahrensgrundlagen

Erstellen der Ausschreibungsunterlagen als Grundlage für das Verfahren.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Beschreibung der Planungsaufgabe.
- Erarbeitung des angebotsrelevanten Kostenrahmens.
- Festlegung der Ausschluss-, Eignungs- und Zuschlagskriterien. Erarbeitung der Wertungsmatrix. Festlegung der Honorarzone.

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Planungsgrundlagen (Kataster, evtl. Höhendaten, weitere Daten nach Verfügbarkeit).
- Budgetvorgabe als Basis des Kostenrahmens.

A2 Verfahrensbekanntmachung und Unterlagen

Die Verfahrensbekanntmachung erfolgt im Unterschwellenbereich in üblicher Weise durch die Gemeinde. Alternativ ist eine Bekanntmachung über eForms im EU-Vergabeportal (TED) möglich.

Um eine ausreichende Teilnahme insbesondere aus dem regionalen Umfeld zu gewährleisten, können geeignete örtliche Planungsbüros recherchiert und gezielt angesprochen werden.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Zusammenstellung der Unterlagen als Grundlage für die Verfahrensbekanntmachung.
- Aufbau einer Datenplattform zum einfachen Zugriff auf die ergänzenden Verfahrensunterlagen, weitere Ergänzung für die Angebotsphase.

Nachweisleistungen Reschl Stadtentwicklung

- Optional Verfahrensbekanntmachung eForms/TED
- Optional Recherche und Ansprache geeigneter Planungsbüros.
- Optional Vorstellung des Verfahrens im Gemeinderat.

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Reguläre Verfahrensbekanntmachung.

A3 Teilnahmewettbewerb

Zur Eignungsprüfung der Teilnehmer wird ein vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Dies reduziert den Aufwand sowohl für die Bewerber/Bieter als auch für die Auftraggeberin.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Organisation des Teilnahmewettbewerbs.
- Prüfung der Teilnahmeanträge.
- Information der qualifizierten Bewerber.
- Ergänzung Unterlagen für Angebotserstellung.

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Annahme und Weitergabe der Teilnahmeanträge.

A4 Submission/Plattform zur Angebotsabgabe

Es wird davon ausgegangen, dass die Submission durch die Gemeinde Pfaffenhofen durchgeführt wird. Optional kann eine Plattform zur elektronischen Angebotsabgabe zur Verfügung gestellt werden.

Nachweisleistungen Reschl Stadtentwicklung

- Optional Einrichtung und Betrieb der Plattform zur elektronischen Angebotsabgabe.

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Durchführung der Submission.

A5 Beantwortung von Rückfragen

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Beantwortung von Rückfragen während der Qualifikations- und der Angebotsphase.

A6 Sichtung der Angebote, Wertung

Prüfung der von den Bietern eingereichten Erstangebote. Es wird von 6 Angeboten ausgegangen.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Erstellen einer Tabelle mit allen Bietern und eingegangenen Angeboten. Wertung der Angebote nach der Wertungsmatrix in Abstimmung mit der Verwaltung.
- Zusammenstellung von Hinweisen bzgl. evtl. noch zu klärender Fragestellungen in der Verhandlungsphase.

A7 Verhandlungstermin, Endangebot

Auf Basis der Erstangebote wird mit den Bietern ein Verhandlungstermin durchgeführt, jeder Bieter bekommt einen Zeitblock zur Angebotsvorstellung und zur Beantwortung von Fragen. Die Wertung der Angebote wird ergänzt. Der weitere Verfahrensverlauf hängt von den Ergebnissen der ersten Verhandlungsphase ab. Soweit ein Bieter im Verfahren verbleibt, erstellt dieser ein Endangebot. Diese (einfachste) Variante ist hier berücksichtigt, hierfür muss sich die Gemeinde das Ausscheiden von Bietern nach einzelnen Verhandlungsphasen vorbehalten.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Organisation und Vorbereitung des ersten Verhandlungstermins.
- Begleitung des Verhandlungstermins mit max. 6 Bietern, Kurzdokumentation.
- Aufforderung eines Bieters zur Abgabe des Endangebots. Prüfung des Endangebots.

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Organisation der für die Verhandlungstermine erforderlichen Räumlichkeiten.

Nachweisleistungen Reschl Stadtentwicklung

- Organisation und Begleitung weiterer Verhandlungstermine.
- Anforderung und Prüfung von Folgeangeboten bzw. weiterer Endangebote.
- Optional Vorstellung der Verfahrensergebnisse im Gemeinderat.

A8 Verfahrensdokumentation

Die Dokumentation durch unser Büro beschränkt sich auf die angebotenen Leistungen. Die generelle Verfahrensdokumentation (Vergabevermerk) ist durch die Stadt zu führen. Hierfür evtl. notwendige Arbeiten werden auf Nachweis erbracht.

B Planungswettbewerb

Als „große Lösung“ bietet sich ein Planungswettbewerb an, bei dem die Vergabeentscheidung nicht basierend auf der Einschätzung der Firma und der Wirtschaftlichkeit des Angebots erfolgt, sondern ein für die Planungsaufgabe vorgeschlagenes Konzept der Entscheidung zu Grunde liegt.

Durchgeführt werden soll eine Verhandlungsvergabe mit vorgelagertem, nichtoffenen Planungswettbewerb.

Der nichtoffene Planungswettbewerb soll nach RPW durchgeführt werden. Dabei wird dem eigentlichen Planungswettbewerb ein Teilnahmewettbewerb vorgeschaltet, der dazu dient, eine geeignete Zahl qualifizierter Planungsbüros zu finden.

Die Durchführung des nichtoffenen Planungswettbewerbs gliedert sich in folgende Leistungsbausteine:

B1 Auswahl Preisrichter/-innen und teilnehmende Büros

Das Preisgericht, das als Verfahrensabschluss die Beurteilung der eingereichten Arbeiten durchführt, wird gemeinsam festgelegt. Einzubinden sind Fach- und Sachjuroren, teilweise aus dem Kreis von Verwaltung und Gemeinderat sowie geeigneter externer Fachleute, mit den Teilnehmern vergleichbarer Qualifikation.

Um engagierte, für den Auftrag qualifizierte Büros zu gewinnen, bedarf es einer gezielten Ansprache von geeigneten Planern. Reschl Stadtentwicklung schlägt Büros vor, stimmt diese mit der Verwaltung ab und bindet sie vorab in das Verfahren ein. Diese Büros nehmen dann entweder als gesetzte Teilnehmer am Teilnahmewettbewerb teil, oder bewerben sich zusammen mit den anderen Büros um die Teilnahme.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Abstimmung der Preisrichter/-innen mit der Gemeinde.
- Einbindung der Preisrichter(innen) in das Verfahren (Anfrage und Information, Koordination von Terminen).
- Recherche geeigneter Planungsbüros auf Grundlage Kriterienkatalog.
- Erarbeitung einer Kurzvorstellung der Büros als Grundlage der Entscheidungsfindung.

B2 Erarbeitung der Auslobung

Grundlage der Bearbeitung der Planungsaufgabe durch die Planungsbüros bildet die Auslobung, die den formalen und inhaltlichen Rahmen des Verfahrens definiert und die Aufgabe nachvollziehbar darlegt.

Durch eine möglichst genaue Beschreibung der Aufgabe wird sichergestellt, dass alle Teilnehmer von gleichen Rahmenbedingungen ausgehen und im Ergebnis vergleichbare Lösungen erarbeiten. Nur so kann gewährleistet werden, dass die spätere Entscheidung auf Basis der definierten Qualitätsmerkmale unter Berücksichtigung aller eingereichter Entwürfe getroffen werden kann – es soll vermieden werden, dass Lösungen auf Grund funktionaler Mängel von vorne herein als ungeeignet verworfen werden müssen.

Reschl Stadtentwicklung erarbeitet die Auslobung und stimmt diese mit der Verwaltung ab.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Erarbeitung der organisatorischen Grundlagen des Planungswettbewerbs.
- Erarbeitung der ausführlichen Auslobung in enger Abstimmung mit der Verwaltung.
- Erarbeitung einer Bildschirmpräsentation und Vorstellung der Auslobung im Gemeinderat.

Nachweisleistungen Reschl Stadtentwicklung

- Optional Abstimmung mit der Architektenkammer Baden-Württemberg.
- Die Beschaffung zusätzlicher Unterlagen und die zusätzliche Abstimmung erfolgt, soweit erforderlich, auf Nachweis. Hierzu gehören die ausführliche Abstimmung mit zu beteiligenden Fachplanern, der Kontakt mit einzubindenden Behörden, Fördergebern usw.

B3 Teilnahmewettbewerb

Der Planungswettbewerb soll mit einer überschaubaren Zahl qualifizierter Büros durchgeführt werden. Derzeit wird von sechs teilnehmenden Büros ausgegangen, in Abhängigkeit von der Anzahl der gesetzten Büros (vgl. B1) kann die Zahl erhöht werden.

In Teilnahmewettbewerb wird die Mindesteignung an Hand von Ausschlusskriterien und Eignungskriterien überprüft. Übersteigt die Zahl der geeigneten Büros die gewünschte Anzahl, entscheidet unter den qualifizierten Büros das Los, die gesetzten Büros nehmen außerhalb des Losverfahrens auf jeden Fall am weiteren Verfahren teil.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Erarbeitung der Ausschluss- und Eignungskriterien in Abstimmung mit der Verwaltung.
- Veröffentlichung des Verfahrens auf competitionline und evtl. weiteren Fachmedien.
- Bearbeitung der Teilnahmeanträge, evtl. Losverfahren.

B4 Preisrichtervorbesprechung

Um später eine einheitliche Bewertung der Arbeiten zu ermöglichen, werden Beurteilungskriterien und Leistungsumfang vor Ausgabe der Unterlagen mit den Preisrichtern in einem Vorbesprechungstermin diskutiert und abgestimmt. Die Auslobung wird bei Bedarf ergänzt, eventuell unklare Punkte konkretisiert.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Organisation und Durchführung der Preisrichtervorbesprechung.
- Fertigstellung der Auslobung auf Basis der Vorbesprechung.

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Organisation der für die Preisrichtervorbesprechung erforderlichen Räumlichkeiten.

B5 Ausgabe der Unterlagen, Datenplattform

Die Ausgabe der Unterlagen erfolgt an alle teilnehmenden Büros zu einem festgelegten Datum, um in der Bearbeitung Chancengleichheit zu wahren. Die Ausgabe der Unterlagen wird über eine eigens eingerichtete, internetbasierte Datenplattform durchgeführt. Diese Plattform ist über die gesamte Bearbeitungsdauer für die teilnehmenden Büros mit einem gesicherten Zugang (Benutzername, Kennwort) erreichbar.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Aufbereitung der Unterlagen.
- Erstellen einer Datenplattform mit gesichertem Zugang zur Verteilung der Unterlagen an die teilnehmenden Büros.

B6 Kolloquium, Bearbeitungsphase

Ein Rückfragenkolloquium zu Beginn der Bearbeitungsphase dient der Klärung offener Fragen, die sich den Teilnehmern nach Sichtung der Unterlagen stellen. Diese werden im Kolloquium mit den anwesenden Preisrichtern diskutiert; das Ergebnis wird dokumentiert und Teil der Auslobung.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Organisation und Durchführung des Kolloquiums.
- Erstellen und Abstimmen des Protokolls des Kolloquiums.
- Koordination während der Bearbeitungsphase (Organisatorisches, Fragen).

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Organisation der für das Kolloquium erforderlichen Räumlichkeiten.

B7 Submission, Vorprüfung

Zum Ende der Bearbeitungszeit müssen alle geforderten Unterlagen zu einem vorher festgelegten Submissionsdatum eingereicht werden. Der Eingang der Unterlagen muss dokumentiert werden, inkl. eventuelle Frist-/Formverstöße.

Nach Submission erfolgt die Vorprüfung der eingereichten Beiträge. Die genaue Überprüfung der formalen und inhaltlichen Kriterien ermöglicht eine objektive Beurteilung der Arbeiten. Der Vorprüfbericht stellt jeden Beitrag in einem mehrseitigen Steckbrief dar und vergleicht die Beiträge anhand objektiver Kriterien untereinander. Er dient der Einführung und Diskussion in der späteren Preisgerichtssitzung.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Durchführung der Submission für die einzureichenden Unterlagen.
- Inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Beiträge.
- Rechnerische Vorprüfung auf Basis CAD-Massenermittlung aller eingereicherter Beiträge.
- Aufarbeitung der digital eingereichten Unterlagen für den Vorprüfbericht.
- Erstellung des Vorprüfberichts.

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Auf Wunsch Teilnahme an der Vorprüfung mit eigenem Vorprüfer.

B8 Preisgerichtssitzung

Die Preisgerichtssitzung bildet den Abschluss des Verfahrens. Die eingegangenen Arbeiten werden von den Vorprüfern vorgestellt, als Grundlage dient der erarbeitete Vorprüfbericht.

In mehreren Wertungsrundgängen werden die Arbeiten durch die Preisrichter diskutiert und Stärken und Schwächen der Beiträge herausgearbeitet. Dabei steht die Frage im Vordergrund, welche Lösung dem Ort und der Aufgabe angemessen ist und die beste Idee für die anstehende Umsetzung formuliert. Auf Basis der Wertungsrundgänge

werden die Preise vergeben und für alle Arbeiten eine Beurteilung formuliert. Für den ersten Preis wird eine Weiterbearbeitungsempfehlung formuliert.

Leistungen Reschl Stadtentwicklung

- Organisation und Durchführung der Preisgerichtssitzung.
- Erarbeitung und Abstimmung des Protokolls.
- Optional Information der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Leistungen Gemeinde Pfaffenhofen

- Organisation der für die Sitzung des Preisgerichts erforderlichen Räumlichkeiten.
- Evtl. Ausstellung der eingereichten bzw. der prämierten Arbeiten.

B9 Verfahrensabschluss Planungswettbewerb

Im Anschluss an die Preisgerichtssitzung wird eine ca. zweiwöchige Ausstellung der Arbeiten empfohlen. Dies dient einerseits der Einbindung der interessierten Bürgerschaft, andererseits der Würdigung der Leistung der teilnehmenden Planer.

Eine Präsentation des Verfahrens und der Ergebnisse können auf Wunsch erstellt werden und der Bürgerschaft oder dem Gemeinderat vorgestellt werden.

Auf Wunsch kann eine Verfahrensbroschüre für die weitere Projektkommunikation erstellt werden.

B10 Vergabeverhandlungen

Auf Basis des Ergebnisses der Phase B8 werden Vergabeverhandlungen durchgeführt. Mindestens der erste Preisträger ist zur Angebotsabgabe aufzufordern, evtl. können weitere Preisträger zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Die Erstangebote werden entsprechend den Zuschlagskriterien gewertet. Auf dieser Basis erfolgt die Verhandlung zur Auftragsvergabe.

Reschl Stadtentwicklung kann die Verhandlungsphase begleiten, hierfür wird bei Bedarf ein separates Angebot erstellt.

B11 Verfahrensdokumentation

Die Dokumentation durch unser Büro beschränkt sich auf die angebotenen Leistungen. Die generelle Verfahrensdokumentation (Vergabevermerk) ist durch die Stadt zu führen. Hierfür evtl. notwendige Arbeiten werden auf Nachweis erbracht.

3 HONORAR UND BEARBEITUNG

Honorar für **Angebotsvariante A:**

Leistungsbaustein	Honorar netto , zzgl. 5 % Nebenkosten und MwSt.
A1 Verfahrensgrundlagen	3.500,00 €
A2 Verfahrensbekanntmachung und Unterlagen	1.400,00 €
A3 Teilnahmewettbewerb	1.200,00 €
A3 Submission/Plattform zur Angebotsabgabe	nach tatsächlichem Aufwand
A5 Beantwortung von Rückfragen	600,00 €
A6 Sichtung der Angebote, Wertung, Vergabeempfehlung	4.200,00 €
<i>Kalkuliert sind 6 Bieter/Angebote, je weiterem Bieter/Angebot</i>	550,00 €
A7 Verhandlungstermin, Endangebot <i>Leistungen bei mehr als 6 Bietern/Angeboten, bzw. aufwendigerer Verhandlungsphase</i>	3.500,00 € <i>nach tatsächlichem Aufwand</i>
A8 Verfahrensdokumentation	nicht enthalten/nach tatsächlichem Aufwand
Angebotssumme netto, zzgl. Nebenkosten und MwSt., ohne optionale und Nachweisleistungen	11.300,00 €

Honorar für **Angebotsvariante B:**

Leistungsbaustein	Honorar netto , zzgl. 5 % Nebenkosten und MwSt.
B1 Auswahl Preisrichter/-innen und teilnehmende Büros	2.800,00 €
B2 Erarbeitung der Auslobung	7.200,00 €
B3 Teilnahmewettbewerb	2.600,00 €
B4 Preisrichtervorbesprechung	1.800,00 €
B5 Ausgabe der Unterlagen, Datenplattform	2.200,00 €
B6 Kolloquium, Bearbeitungsphase	3.500,00 €
B7 Submission, Vorprüfung <i>Es wird von 6 teilnehmenden Büros ausgegangen. Je weiterem Teilnehmer werden 900,00 € verrechnet</i>	8.400,00 €
B8 Preisgerichtssitzung	4.100,00 €
B9 Verfahrensabschluss Planungswettbewerb	<i>nach tatsächlichem Aufwand</i>
B10 Vergabeverhandlungen	<i>separates Angebot</i>
B11 Verfahrensdokumentation	<i>nicht enthalten/nach tatsächlichem Aufwand</i>
Angebotssumme netto, zzgl. Nebenkosten und MwSt., ohne optionale und Nachweiseleistungen	32.600,00 €

Zu den Honorarkosten für die Verfahrensbetreuung kommen ca. 20.000 Euro netto für Honorare Fachpreisrichter sowie ca. 35.000 bis 50.000 Euro netto für Preisgelder, die bei Beauftragung eines Preisträgers jedoch in Teilen wieder gegengerechnet werden können. Diese Werte stellen eine erste, grobe Schätzung dar und sind bei der Budgetierung unbedingt zu konkretisieren/zu überprüfen.

Angebotsvarianten A/B: Im Honorar sind die allgemeinen Bürokosten und Fahrtkosten enthalten. Sonstige und außergewöhnliche Nebenkosten sind im Honorarsatz nicht enthalten, so z.B. die Beschaffung von Planunterlagen und ihre Ergänzung auf den neuesten Stand, Fertigungen von Plänen und Broschüren, Kosten von Fotoarbeiten, Druck- und Vervielfältigungskosten von Plänen, Broschüren, Werbematerialien und Zeitungsanzeigen, Druckkosten und Portokosten für die Bürgerbefragung sowie projektbezogene Übernachtungskosten z.B. im Zusammenhang mit mehrtätigen Terminen. Diese Kosten werden nach Abstimmung mit dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt.

Sonderleistungen, z.B. zusätzliche Termine, die über das vereinbarte Leistungsbild hinausgehen, werden nach Abstimmung mit dem Auftraggeber monatlich auf Nachweis, auf Basis von den jeweils im Abrechnungsjahr gültigen Stundensätzen des Büros, abgerechnet. Die Stundensätze betragen im Jahr 2024 für Gesellschafter/Geschäftsbereichsleiter 135,00 EUR/h, für Projektleiter 110,00 EUR/h sowie für Projektsachbearbeiter 90,00 EUR/h. Die angebotenen Honorare sind Nettobeträge. Hinzu kommen 5 % Nebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer. Die Abrechnung wird nach tatsächlichem Fortschritt über die Projektphasen hinweg monatlich vorgenommen.

Die Bearbeitung in unserem Hause übernimmt ein Kernteam aus zwei Personen, weitere Mitarbeiter werden bedarfs- und aufgabenbezogen hinzugezogen.



Roland Köhler, Dipl.-Ing. Architekt, Geschäftsbereichsleiter Projektentwicklung und Wettbewerbe verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Wettbewerbe und Vergabeverfahren.

Er übernimmt die **Projektleitung** und steht als **Ansprechpartner** für alle Fragen zur Verfügung.



Susanna Manzke, M.Sc. Stadtplanung, übernimmt die Projektsachbearbeitung mit **Grobkonzept** und **Verfahrensorganisation**.

Zuständiger Gesellschafter ist Philipp König, B. A. Public Management.

Stuttgart, 02.04.2024

Philipp König

Roland Köhler

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Leuschnerstraße 45

70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0

Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>

info@reschl-stadtentwicklung.de