

Gemeinde Pfaffenhofen

Mehrgenerationenpark

Ausschreibung Freianlagenplanung



Mehrgenerationenpark - Ausschreibung Freianlagenplanung

Im Auftrag der



Gemeinde Pfaffenhofen
Rodbachstraße 15
74397 Pfaffenhofen

Projektdurchführung

|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung Kommunalberatung

Roland Köhler
Robert Ohnleiter

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

Stand 26.07.2024

Inhalt

1	Das Projekt	4
2	Das Plangebiet.....	5
3	Die Planungsleistung	7
3.1	Aufgabe.....	7
3.2	Bisherige Ideen	7
3.3	Qualitätsanspruch	9
4	Das Vergabeverfahren	9
4.1	Ablauf.....	9
4.2	Zeitplan	11
4.3	Abgabe der Unterlagen.....	11
5	Inhalt und Wertung von Teilnahmeantrag und Angebot.....	12
5.1	Teilnahmeantrag	12
5.2	Inhalt des Honorarangebots	12
5.3	Wertung des Angebots.....	12
6	Eignungskriterien.....	13
7	Zuschlagskriterien	13
7.1	Übersicht der Hauptkriterien	14
7.2	Wertung	14
8	Ansprechpartner	17
9	Anhang	18

1 Das Projekt

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, ein Kindergarten 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 und der Erweiterung des Kindergartens – ist die Gestaltung der umgebenden Freiflächen auf die reine Funktion für den fahrenden bzw. ruhenden Verkehr beschränkt und stark in die Jahre gekommen. Die angrenzenden Spiel- und Freizeitangebote lassen ein schlüssiges Gesamtkonzept und eine angemessene Ausgestaltung vermissen.

Die Gemeinde wurde zum Jahresbeginn 2021 mit dem Gebiet „Ortsmitte II“ in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Damit bietet sich die Gelegenheit, die innerhalb des Gebiets gelegenen Freiflächen zwischen Zaber und Rodbachstraße aufzuwerten und nezugestalten 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.



Abb.1: Luftbild Plangebiet Pfaffenhofen

2 Das Plangebiet

Das zu beplanende Gebiet ist in drei Teilgebiete sowie eine zusätzliche Erweiterungsfläche unterteilt, welche langfristig als zusammenhängende Freifläche entwickelt werden sollen. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 6.347,23 m², bzw. 7.471,52 m² mit Erweiterungsfläche.

Aus der bisherigen Situation und dem unmittelbaren Umfeld ergibt sich folgende Perspektive für die Umsetzung:

- Prio A: Teilfläche gelb. Hier sollen Angebote für Spiel und Freizeit entstehen und der Bezug zur Zaber hergestellt werden.
- Prio B: Teilfläche violett. Bestehende, neu zu ordnende Parkierungsfläche.
- Grün: Zwischenbereich, konzeptionelle Einbindung und Umsetzung nach Bedarf mit den obigen Teilflächen.
- Erweiterung: Später umzusetzen, vorbereitend zu planen.

■ ca. 3.417,45 m²

■ ca. 850,29 m²

■ ca. 2079,49 m²

┌─┐ ca.1124,29 m² Erweiterung

ca. 6.347,23 m²
bzw. 7.471,52 m²

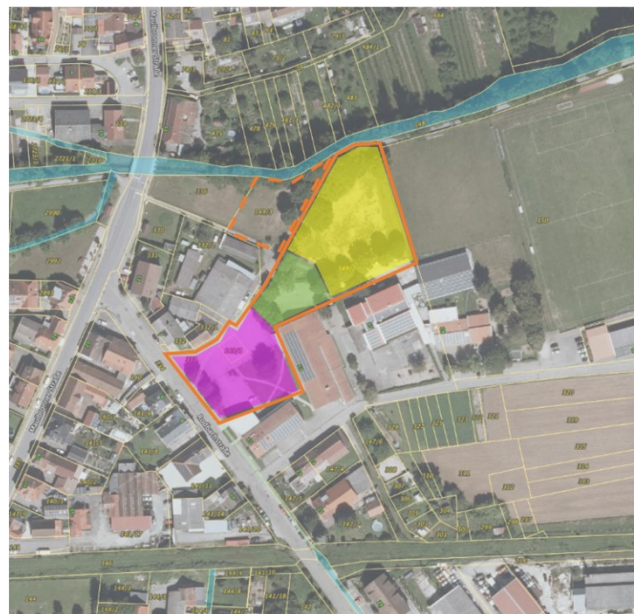


Abb.2: Plangebiet mit Teilgebieten

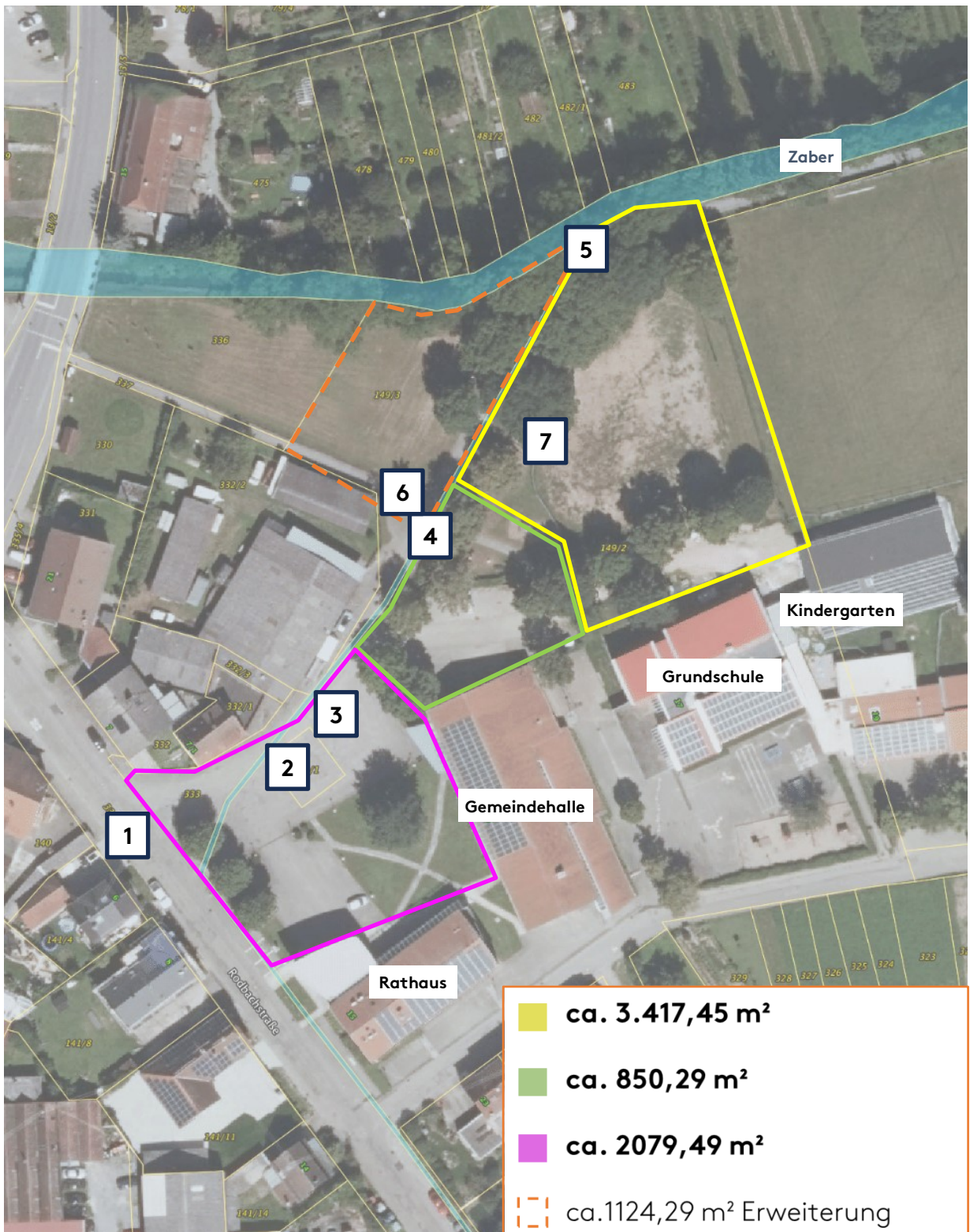


Abb.3: Plangebiet mit Teilgebieten und Verortung

1 Fotos siehe Anhang

ca. 6.347,23 m²
bzw. 7.471,52 m²

3 Die Planungsleistung

3.1 Aufgabe

Für die Gemeinde Pfaffenhofen handelt es sich um das größte Freiraumprojekt für die nächsten Jahre. Einen entsprechend hohen Anspruch stellt die Gemeinde an einen reibungslosen Planungsablauf sowie an die Projektdurchführung.

Als Ergebnis der Planungen muss ein der Aufgabe angemessener, gestalterisch hochwertiger Mehrgenerationenpark entstehen, der für alle Gruppen der Bürgerschaft eine hohe Aufenthaltsqualität und Angebote für Spiel und Bewegung bietet sowie das festgelegte Funktions- und Gestaltungsprogramm für die nächsten Jahrzehnte in guter Qualität abbildet.

Die Gemeinde Pfaffenhofen gibt ein Gesamtbudget von 1.000.000 EUR brutto und somit Baukosten von rund 650.000 EUR netto für das Projekt vor. Die Budgetvorgaben der Gemeinde sind zu beachten und zwingend einzuhalten.

Auf Grund des vorgegebenen Projektbudgets, das nicht für eine vollständige Umgestaltung aller Flächen ausreichen wird, wird eine resiliente, modular bzw. abschnittsweise umsetzbare Planung erwartet, die bereits im ersten Schritt die beabsichtigte Gestaltungswirkung entfaltet. Die Umsetzung weiterer Maßnahmen bzw. Flächen soll dann nach Mittelverfügbarkeit in den Folgejahren durchgeführt werden.

Generell gilt, mit dem beschränkten zur Verfügung stehenden Budget eine optimale, den Planungsbereich grundlegend prägende Wirkung zu erzielen.

3.2 Bisherige Ideen

Der Gemeinderat hat sich bereits in einer Klausurtagung mit der Aufgabe beschäftigt und diskutiert, welche Angebote im Bereich der zu gestaltenden Freiflächen umsetzbar/wünschenswert wären. Diese Ideen dienen als Erstinformation über die Inhalte des Projekts, sie sind später sachlich zu prüfen, mit den Akteuren zu diskutieren und ins Budget einzuordnen. Selbstverständlich sind auch andere Angebote und Gestaltungsansätze denkbar und möglich.

Grüne Infrastruktur/Freiraum

- Grünes Klassenzimmer/Schulgarten
- Baumhaus
- Liegeflächen
- Wohlfühlpfad
- „Strand“
- Freilichtbühne
- Feste (Holz-)Hütte

Blaue Infrastruktur

- Wasserelement schaffen
 - Wasserspielplatz
 - Wasserspender
 - Kneippbecken
 - Springbrunnen
- Rodbach integrieren
 - Sichtbarmachung/Öffnung

Veranstaltungen

- Platz der Begegnung
- Raum für Veranstaltungen
- Frosch- und Schneckenfest zweijährig (gemeinsame Veranstaltung der Vereine)
- Kombination PV-Überdachung
- Infrastruktur mitdenken
 - Strom, (Ab-)Wasser etc.
- Beleuchtungskonzept entwickeln

Verkehrswege

- Wenig Schilder
- Pflegeleicht
- Barrierefreiheit
- Durchgängige Durchwegung und Zugänglichkeit für Fuß- und Radverkehr
- Stellplätze (PKW + Rad)
- Sitzgelegenheiten
- Ladestation

3.3 Qualitätsanspruch

Die Planungsleistungen sollen nicht primär nach rein preislichen Kriterien vergeben werden, ein Augenmerk liegt vielmehr auf Qualitätskriterien. Planungsphasen sind stringent und termintreu abzuarbeiten, die Ergebnisse bedarfsgerecht und mängelfrei den Projektbeteiligten zur Verfügung zu stellen. Um einen reibungslosen Projektablauf zu gewährleisten, werden Ansätze zur Einbindung relevanter Akteure (Gemeinderat, Verwaltung, Bürgerschaft,...) sowie eine Verfügbarkeit für Planungsbesprechungen, Jour-Fixe-Termine usw. erwartet. Da es sich um eine öffentliche Bauaufgabe handelt, die nicht zuletzt besondere Kenntnisse kommunalpolitischer Entscheidungsprozesse und der öffentlichen Auftragsvergabe erfordert, wird eine entsprechende Erfahrung in diesem Bereich vorausgesetzt.

4 Das Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren für die Objektplanungsleistung Freianlagen wird als Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb nach UVgO durchgeführt. Es wird sich hierbei an den Fristen nach VgV orientiert.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss der Beteiligten.

4.1 Ablauf

Bei der Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb fordert die Gemeinde Pfaffenhofen durch eine Auftragsbekanntmachung öffentlich eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen auf, im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs Teilnahmeanträge

abzugeben. Dabei kann jedes interessierte Unternehmen/Büros einen Teilnahmeantrag stellen.

Mit dem Teilnahmeantrag müssen die Unternehmen/Büros Unterlagen zur Prüfung ihrer Eignung einreichen. Er dient der Abfrage der Mindesteignung für die anschließende Bearbeitungs- und Verhandlungsphase.

An der weiteren Verhandlungsvergabe dürfen nur diejenigen Unternehmen/Büros teilnehmen, die sich nach Prüfung der übermittelten Informationen (Teilnahmeanträge) hierzu qualifizieren (Eignungsprüfung, vgl. Abschnitt 6). Sie werden durch die Gemeinde aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

Die Teilnehmerzahl ist auf 8 Bieter beschränkt. Sollten sich im Teilnahmewettbewerb eine größere Anzahl von Bietern qualifizieren, entscheidet das Los.

Die Gemeinde Pfaffenhofen darf nach Angebotseingang mit den Bietern über sämtliche Angebotsinhalte verhandeln, jedoch nicht über die Zuschlagskriterien. Die Gemeinde Pfaffenhofen behält sich vor, den Auftrag auf Grundlage eines Erstangebot zu vergeben sowie die Anzahl der Bieter phasenweise an Hand der Zuschlagskriterien zu reduzieren.

Die Wertung erfolgt gemäß den Zuschlagskriterien (vgl. Abschnitt 7).

4.2 Zeitplan

WAS Termin	WANN Datum
Verfahrensbekanntmachung	02.08.2024
Teilnahmewettbewerb	
Abgabefrist Teilnahmeanträge	26.08.2024
Aufforderung zur Angebotsabgabe	30.08.2024
Angebotsphase	
Submissionstermin	24.09.2024
Sichtung der Angebote + Wertung	Oktober
Verhandlungstermin	Ende Oktober
Gemeinderatssitzung	noch festzulegen
Zuschlagstermin Stillhaltefrist mind. 15 Tage bzw. mind. 10 Tage (Vorabinformation elektronisch) § 134 Abs. 2 GWB	Mitte November

4.3 Abgabe der Unterlagen

Der **Teilnahmeantrag** ist bis einschließlich 26.08.2024 an folgende E-Mail-Adresse abzugeben:

robert.ohnleiter@reschl-stadtentwicklung.de

Das **Angebot** ist bis einschließlich 24.09.2024 an folgende **abweichende** E-Mail-Adresse abzugeben:

bma@pfaffenhofen-wuertt.de

Alle Unterlagen sind im Portable Document Format (PDF) abzugeben

5 Inhalt und Wertung von Teilnahmeantrag und Angebot

5.1 Teilnahmeantrag

Der Teilnahmeantrag muss alle für die Eignungsprüfung erforderlichen Angaben enthalten. Zu den Eignungskriterien siehe Abschnitt 6. Das beigefügte Formblatt ist zu verwenden.

5.2 Inhalt des Honorarangebots

Anzubieten sind Planungsleistungen für Freianlagen gem. HOAI § 39 für das Objekt Mehrgenerationenpark Pfaffenhofen.

Als Grundlage für das baukostenbezogene Honorar ist von den der Gemeinde Pfaffenhofen vorgegebenen Projektkosten von 650.000 Euro **netto** auszugehen.

Die Honorargrundlagen sind durch die HOAI und Projektkosten vorgegeben. Es wird von einer Einstufung in Honorarzone IV ausgegangen.

Es sind alle Leistungsphasen anzubieten. Eine Teilabnahme nach Leistungsphase 8 ist möglich.

5.3 Wertung des Angebots

Die Wertung der Angebote erfolgt auf Grundlage der Zuschlagskriterien in Abschnitt 7.

Der Zuschlag erfolgt im Rahmen der Verhandlungsphase auf das Angebot mit der besten Wertung, also das wirtschaftlichste Angebot.

Im Angebot sind die Grundlagen für die Wertung entsprechend den zu wertenden Kriterien umfassend und schlüssig darzustellen, um eine qualifizierte Angebotswertung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Pfaffenhofen benennt zur Wertung der Angebote ein Bewertungsgremium aus Vertretern der Verwaltung und des Gemeinderats sowie externen Fachleuten. Die Entscheidung des Bewertungsgremiums ist endgültig und unterliegt nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen.

Verwaltung

- Bürgermeisterin Carmen Kieninger

Sowie evtl. weitere, zu benennende, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung.

Gemeinderat

- Steven Weber
- Martin Rösinger

Externe Berater

- Rolf Widmaier
- Roland Köhler, Reschl Stadtentwicklung
- Robert Ohnleiter, Reschl Stadtentwicklung

6 Eignungskriterien

Damit Angebote gemäß der untenstehenden Zuschlagskriterien gewertet werden können, muss von Seiten des Bieters/der Bietergemeinschaft ein erforderlicher Eignungsnachweis/ Teilnahmeantrag erbracht werden. Der Teilnahmeantrag muss folgende für die Eignungsprüfung erforderlichen Angaben enthalten:

Eignung zur Berufsausübung

Erklärung, dass über eine dem Leistungsbild entsprechende berufliche Qualifikation verfügt wird.

Berufshaftpflichtversicherung

Erklärung, dass über eine Berufshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen von mindestens 1.500.000 EUR für Personenschäden und mindestens 250.000 EUR für sonstige Schäden verfügt wird.

Technische und berufliche Leistungsfähigkeit / Referenzen

Erklärung, dass bereits Leistungen ausgeführt wurden, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind. Es sind mindestens zwei Referenzen anzugeben.

Ein zu verwendendes Formblatt ist beigelegt.

7 Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien gliedern sich in Haupt- und Unterkriterien, deren Gegenstand und Gewichtung nachfolgend angegeben ist. Die Gewichtungen der Unterkriterien ergeben in Summe jeweils die Gewichtung des Hauptkriteriums, die Angaben beziehen sich also immer auf den Anteil an der Gesamtwertung. In den Unterkriterien werden jeweils maximal 10

Punkte vergeben, die entsprechend gewichtet werden. Soweit eine Wertung auf Grund fehlender Angaben nicht möglich ist, werden für das jeweilige Kriterium keine Wertungspunkte (0 Punkte) vergeben.

7.1 Übersicht der Hauptkriterien

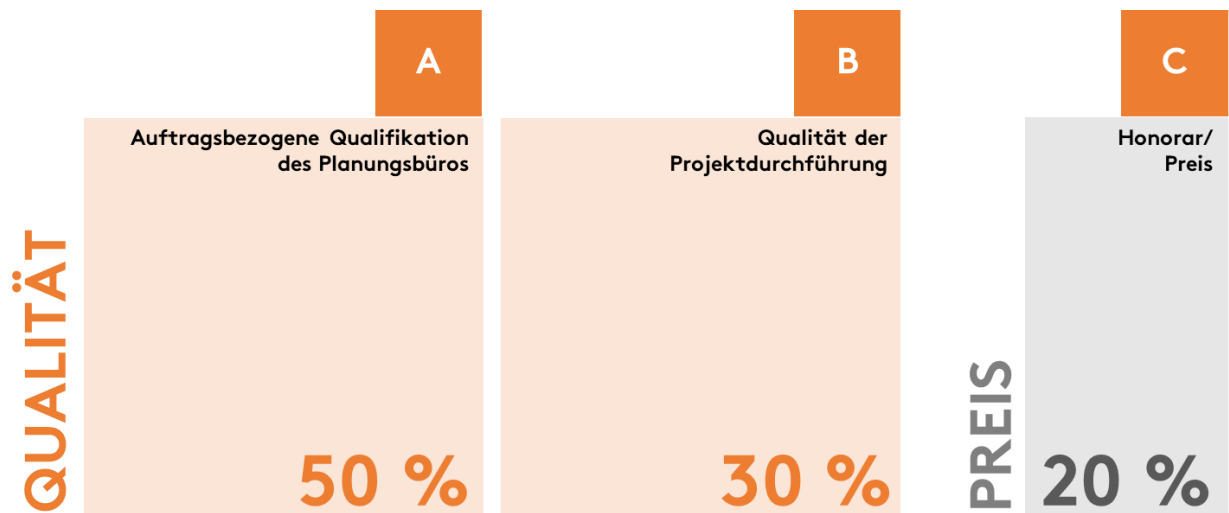


Abb.4: Wertungsmatrix

7.2 Wertung

Qualitätskriterium A, 50 %: Auftragsbezogene Qualifikation des Planungsbüros.

Qualitätskriterium A1, 10 %: Eigendarstellung des Planungsbüros.

Darzustellen ist die Arbeitsweise des Planungsbüros bezüglich der Projektbearbeitung und der Zusammenarbeit mit den anderen am Projekt beteiligten Akteuren.

Bewertet wird die zu erwartende Qualität der Auftragsbearbeitung und die Einbindung in die Arbeit der am Projekt beteiligten Akteure.

Bewertung mit 0 bis 10 Punkten.

Qualitätskriterium A2, 40 %: Qualität planungsbezogener Referenzen.

Vorzulegen sind 2 Referenzen öffentlicher Bauaufgaben vergleichbarer Größenordnung, in denen die der zu vergebende Fachplanung entsprechende Leistungen entweder vollumfänglich oder zum überwiegenden Teil durch den Bieter ohne Nachunternehmer erbracht wurden. Die Referenzen dürfen nicht älter als 10 Jahre sein, es gilt der Projektabschluss. Die Referenzen müssen abgeschlossen sein, oder zum überwiegenden Teil fertiggestellt.

Zu den Referenzen sind jeweils die folgenden Angaben erforderlich.

- Name und Ort des Referenzprojekts,
- Name des öffentlichen Auftraggebers,
- Bauzeit, Zeitpunkt der Fertigstellung,
- anrechenbare Kosten netto (ungefähre Angabe),
- Angaben zu Besonderheiten der Herangehensweise oder zu besonderen Herausforderungen,
- aussagekräftige Fotos, die die eigene Planungsleistung zeigen.

Bewertet wird die Qualität der Referenzen sowie Herangehensweise und Herausforderungen bezüglich der im vorliegenden Projekt zu erwartenden Planungsqualität.

Bewertung mit 0 bis 10 Punkten.

Qualitätskriterium B, 30 %: Qualität der Projektdurchführung.

Qualitätskriterium B1, 5 %: Qualität der Projektleitung.

Die für die Projektleitung vorgesehene Person ist zu benennen, ihre Qualifikation anzugeben und die Berufserfahrung (Jahre) im entsprechenden Bereich anzugeben. Mit der Benennung wird verbindlich erklärt, dass die benannte Person bereit und in der Lage ist, die Projektleitung persönlich und hauptverantwortlich zu erbringen und über eine der Leistung entsprechende Qualifikation verfügt.

Bewertet wird die Berufserfahrung der Projektleitung.

0 Punkte bei fehlender Angabe oder Qualifikation,

2 Punkte je Jahr der Berufserfahrung,

10 Punkte bei 5 Jahren oder mehr Berufserfahrung.

Qualitätskriterium B2, 5 %: Ansätze zur Projektdurchführung in Abschnitten.

Auf Grund der begrenzten Mittelverfügbarkeit für die Umsetzung soll das Projekt in mehreren Schritten umgesetzt werden. Erwartet wird die Darstellung möglicher oder bereits durchgeführter Ansätze zur Projektumsetzung entlang einer schrittweisen Mittelverfügbarkeit.

Bewertet wird die Darstellung der Herangehensweise.

Bewertung mit 0 bis 10 Punkten

Qualitätskriterium B3, 5 %: Ansätze zur Einbindung von Gemeinderat/Verwaltung.

Die Vorgehensweise in der Projektbearbeitung ist darzustellen, insbesondere auch mit Blick auf die Einbindung und Zusammenarbeit weiterer am Projekt beteiligter Akteure, insbesondere dem Gemeinderat und der Verwaltung.

Bewertet wird

die Vorgehensweise und Zusammenarbeit mit 0-10 Punkten.

Qualitätskriterium B4, 5 %: Ansätze zur Einbindung der Bürgerschaft.

Die Vorgehensweise in der Projektbearbeitung ist darzustellen, insbesondere auch mit Blick auf die Einbindung der Bürgerschaft und der daraus resultierenden Zusammenarbeit.

Bewertet wird

die Vorgehensweise und Zusammenarbeit mit 0-10 Punkten.

Kostenkriterium C, 20 %: Honorar/Preis.

Kostenkriterium C1, 19 %: Grundhonorar.

Das Honorar für das Erbringen der verfahrensgegenständlichen Leistungen (Grundhonorar) ist anzubieten. Dabei ist das jeweilige Leistungsbild der Grundleistungen zu Grunde zulegen.

Soweit maßgeblich, ist die Kalkulationsbasis des Honorars anzugeben, also z. B. die Honorarzone und der Honorarsatz für Leistungen nach HOAI. Die Nebenkosten sind anzugeben und werden in die Wertung einbezogen.

Bewertet wird die Höhe des angebotenen Honorars. Das günstigste Angebot erhält 10 Punkte, das teuerste erhält 0 Punkte, dazwischen wird interpoliert.

Kostenkriterium C2, 1 %: Nachweisleistungen.

Der Stundensatz für Nachweisleistungen der als Projektleiter benannten Person ist anzubieten. Die Nebenkosten sind anzugeben und werden in die Wertung einbezogen.

Die weiteren Stundensätze des Planungsbüros für Nachweisleistungen sind anzugeben, werden jedoch nicht in die Wertung einbezogen.

Bewertet wird die Höhe des angebotenen Stundensatzes. Das günstigste Angebot erhält 10 Punkte, das teuerste erhält 0 Punkte, dazwischen wird interpoliert.

8 Ansprechpartner

Auftraggeberin ist die Gemeinde Pfaffenhofen:

Gemeinde Pfaffenhofen
Vertreten durch die Bürgermeisterin Carmen Kieninger
Rodbachstraße 15
74397 Pfaffenhofen
Tel.: 07046 9620-0
Email: carmen.kieninger@pfaffenhofen-wuertt.de

Die **Betreuung des Vergabeverfahrens** erfolgt durch:

Reschl Stadtentwicklung GmbH und Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Ansprechpartner der Verfahrensbetreuung:

Roland Köhler
Tel.: 0711 220041-16
Email: roland.koehler@reschl-stadtentwicklung.de

Robert Ohnleiter
Tel.: 0711 220041-24
Email: robert.ohnleiter@reschl-stadtentwicklung.de

9 Anhang

1



2



3



3



4



5



6



7

