

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 28.05.2024

<b>Nummer</b> GR 70/2024	<b>Verfasser</b> Frau Stumpf	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30	<b>Vorgänge</b> TUPV 04.06.2024 GR 20.02.2024 TUPV 06.02.2024 TUPV 12.12.2023
-----------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

---

**TOP-Nr.: 7**

**BETREFF**

**Neubau Pflegeheim: Beauftragung Fachingenieurleistungen**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2024 sowie in den Folgejahren eingeplant.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt, für den Neubau Pflegeheim die

1. Fachplanungsleistungen Tragwerk an das Büro Fast + Epp GmbH, Darmstadt,
2. Fachplanungsleistungen Elektro an das Büro sbi GmbH, Walldorf,
3. Fachplanungsleistungen für HLS an das Büro SEF Ingenieurgesellschaft mbH, Karlsruhe und
4. Leistung Projektsteuerung an das Büro ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, Stuttgart mit den Leistungsphasen 1 – 9 stufenweise zu vergeben.



---

## SACHVERHALT

Für die Maßnahme „Neubau Pflegeheim“ wurde etwas zeitversetzt zum europaweiten Verfahren für die Architektenleistung mit integriertem Planungswettbewerb im Herbst 2023 ein europaweites Verfahren nach Vergabeverordnung (VgV) für die Fachingenieure der Planungsleistungen Tragwerk, Elektro und Heizung, Lüftung, Sanitär sowie Projektsteuerung durch die Stadt initiiert. Beim Verfahren handelt es sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV. Der Ablauf besteht somit aus zwei Schritten, dem Teilnahmewettbewerb und dem anschließendem Verhandlungsverfahren mit einem Verhandlungsgespräch.

Nach öffentlicher Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbs, in dem bereits alle Vergabeunterlagen einschließlich Eignungs- und Zuschlagskriterien bereitgestellt wurden, konnten interessierte Büros einen Teilnahmeantrag stellen. Dieser wird sodann geprüft und bei entsprechender Eignung wurde das Büro für das Verfahren zugelassen. Da sich gewöhnlich mehr Büros für eine Fachplanungsleistung bewerben, als zum Verhandlungsverfahren aufgefordert werden, findet bei Eignungsgleichheit ein Losverfahren statt.

Im zweiten Schritt werden dann die ausgewählten Büros zu einem Verhandlungsverfahren eingeladen. Hierzu ist die Abgabe eines Honorarangebots erforderlich. Im Verhandlungsgespräch erfolgt die Vorstellung des Büros, Überlegungen zum geplanten Ablauf der Projektumsetzung sowie Informationen zum vorgesehenen Personals für die Bearbeitung der entsprechenden Leistungen im Projekt. Eine Aufklärung und Verhandlung über das vorliegende Honorarangebot findet ebenfalls statt. Im Anschluss an das Gespräch erfolgt eine Bewertung anhand der genannten Wertungskriterien. Die untenstehenden, zu Beginn des Verfahrens bekanntgemachten, Kriterien bildet die Basis für den Zuschlag auf ein Angebot für die jeweiligen Planungsleistungen.

Zuschlagskriterium	Gewichtung	Bewertung
<b>Projektorganisation:</b>	20	0 – 200
<b>Projekteinschätzung und Vorgehensweise</b>		
durch den Projektleiter:	35	0 – 350
<b>Projektmanagement:</b>	30	0 – 300
<b>Honorar:</b>	15	0 – 150
<b>Summe:</b>	<b>100</b>	<b>0 – 1000</b>

Um den Aufwand für alle Beteiligten zu begrenzen, wurden für die Verhandlungsrunde je Planungsgewerk drei Bieter zugelassen. In vorliegendem Verfahren waren jeweils mehr qualifizierte Bewerbungen eingegangen, als zum Verhandlungsverfahren vorgesehen waren. Daher wurde unter den Büros mit gleicher Eignung per Losentscheid jeweils drei Bewerber bestimmt.

Die drei Büros je Fachrichtung wurden über die Teilnahme am Verhandlungsverfahren informiert und zur Angebotsabgabe, sowie zur Erstellung einer Vorstellung ihrer Leistungen zur Projektumsetzung aufgefordert. Ende April 2024 fand die Verhandlungsrunde zu allen drei Fachingenieurleistungen und der Leistungen zur Projektsteuerung im Ratssaal statt. Leider hatte bei der Fachplanungsleistung Elektroplanung ein Büro, welches zur Teilnahmen zugelassen war, nicht final im Verhandlungsverfahren teilgenommen. Daher waren bei dieser Fachplanungsleistung lediglich zwei Büros als Bieter in der Vorstellung. Die Bandbreite der Büros war dennoch insgesamt breit genug aufgestellt.

#### **Tragwerksplanung:**

Bei der Fachrichtung Tragwerksplanung haben sich drei Planungsbüros vorgestellt. Alle Büros konnten ihre Herangehensweise und ihre Überlegungen zur Projektumsetzung darstellen. Dabei wurde beim Tragwerk insbesondere auch auf Erfahrungen in moderner Holzbauweise geachtet. Anhand der aufgezeigten Zuschlagskriterien sowie dem vorgelegten Honorarangebot, schloss das Planungsbüro **Fast + Epp GmbH, Darmstadt** in der Wertung am besten ab. Die Darstellung zum Projektteam waren schlüssig und nachvollziehbar. Fragen zum Honorarangebot konnten umfänglich geklärt werden und orientieren sich nachvollziehbar an der HOAI. Das Büro erzielte in der Bewertung die Erstplatzierung. Das Büro ist ein sehr erfahrenes Büro in allen Feldern der Baukonstruktion, insbesondere auch mit Erfahrungen im Holzbau. Die Beauftragung des Planungsbüros Fast + Epp GmbH, Darmstadt wird daher empfohlen.

#### **TGA-Planung Elektro:**

Bei der Fachplanungsleistung Elektroplanung haben sich zwei Planungsbüros vorgestellt. Anhand der aufgezeigten Zuschlagskriterien sowie dem vorgelegten Honorarangebot, schloss das Planungsbüro **sbi GmbH, Walldorf**, in der Wertung am besten ab. Das Büro ist der Stadt Walldorf einschlägig bekannt und war bereits in der Vergangenheit an städtischen Baumaßnahmen beteiligt. Die Vorstellung des Projektteams sowie der Maßnahmenabwicklung waren überzeugend. Das Honorarangebot konnte umfänglich geklärt werden und orientiert sich an der HOAI. Das Büro konnte die maximale Punktzahl erreichen. Die Beauftragung des Planungsbüros sbi GmbH, Walldorf, wird daher empfohlen.

#### **TGA-Planung Heizung, Lüftung, Sanitär:**

Bei der Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär haben sich drei Büros vorgestellt. Anhand der aufgezeigten Zuschlagskriterien sowie dem vorgelegten Honorarangebot, schloss das Planungsbüro **SEF Ingenieurgesellschaft mbH, Karlsruhe**, in der Wertung am besten ab. Die Erläuterungen zu den anstehenden Maßnahmen und deren geplante Umsetzung stellten sich stimmig und überzeugend dar. Das Büro ist der Stadt Walldorf bekannt und aktuell an einer anderen städtischen Baumaßnahme beteiligt. Das Büro verfügt über die entsprechenden Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten. Das Honorarangebot spiegelt die Vorgaben der HOAI wieder. Das Büro erzielte in der Bewertung die Erstplatzierung. Die Beauftragung des Planungsbüros SEF Ingenieurgesellschaft mbH, Karlsruhe, wird daher empfohlen.

**Projektsteuerung:**

Aufgrund der personellen Kapazitäten im FD 46 Immobilienmanagement und der Dimension des Projektes, soll eine externe Unterstützung für die Umsetzung des Projekts hinzugezogen werden. Dabei soll eine unterstützende Projektsteuerungsleistung beauftragt werden. Für die Projektsteuerungsleistung haben sich drei Büros vorgestellt. Anhand der aufgezeigten Zuschlagskriterien sowie dem vorgelegten Honorarangebot, schloss das Büro **ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, Stuttgart**, in der Wertung am besten ab. Die Erläuterungen zu den anstehenden Maßnahmen und deren geplante Umsetzung stellten sich stimmig und überzeugend dar. Das Büro verfügt über die entsprechenden Erfahrungen bei der Projektsteuerung mit vergleichbaren Projekten. Dabei hat es auch Erfahrungen aus selbst geplanten und realisierten Projekten. Das Honorarangebot spiegelt die Vorgaben der AHO wieder. Das Büro erzielte in der Bewertung die Erstplatzierung. Die Beauftragung des Projektsteuerungsbüros ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, Stuttgart, wird daher empfohlen.

Die Vergabe der Planungsleistungen wird im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 04.06.2024 vorberaten. Über das Ergebnis der Vorberatung wird in der Sitzung berichtet. Mit dem Abschluss des Vergabeverfahrens und der Beauftragung des vorgeschlagenen Büros zu den wesentlichen Fachplanungsleistungen wird das Planungsteam komplementiert, um die Aufnahme der Planungsleistungen interdisziplinär starten zu können und somit die Planung für das Pflegeheim umgehend auf den Weg zu bringen.

Matthias Renschler  
Bürgermeister