

Gemeinde Reichenbach Schul- und Sportcampus am Lützelbach

Städtebauliche Studie Durchführung Mehrfachbeauftragung zur Ideenfindung



13.03.2019

Drees & Sommer GmbH
Projektmanagement und bautechnische Beratung
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart
Tel.: +49 711 1317-0
Fax: +49 711 1317-101

INHALT

<u>1</u>	<u>AUFGABENBESCHREIBUNG</u>	<u>3</u>
1.1	Ausgangssituation	3
<u>2</u>	<u>LEISTUNGSBILD DREES & SOMMER</u>	<u>4</u>
2.1	Baustein 1 – Übergeordnete Organisation	4
2.2	Baustein 2 – Bedarfsermittlung	4
2.3	Baustein 3 – Planerauswahl	5
2.4	Baustein 4 – Vorbereitung und Durchführung Mehrfachbeauftragung	5
2.4.1	Übergeordnete Leistungen	5
2.4.2	Erarbeitung Aufgabenstellung	5
2.4.3	Vorbewertung	6
2.4.4	Beurteilungssitzung	6
2.4.5	Nachlaufphase	6
2.4.6	Leistungen Auftraggeber	7
<u>3</u>	<u>PROJEKTTEAM</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>LEISTUNGSZEITRAUM</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>VERGÜTUNG</u>	<u>8</u>
5.1	Bausteine 1 bis 4	8
5.2	Nebenkosten	8
5.3	Umsatzsteuer	8
<u>6</u>	<u>PROJEKTREFERENZ</u>	<u>9</u>
<u>7</u>	<u>BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN</u>	<u>9</u>
7.1	Abnahme	9
7.2	Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen (Nachträge)	9
7.3	Haftung und Versicherung, Ansprüche bei Mängel	10
7.4	Recht und Gerichtstand	11
7.5	Bindefrist	11

Anlagen

Anlage 1 – Auftragsbestätigung

1 AUFGABENBESCHREIBUNG

1.1 AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Reichenbach möchte Ihren Schul- und Sportcampus am Lützelbach strukturell neu ordnen. Diese Anforderung ergibt sich auf Grund von Bedarfen bezüglich:

- Einer zusätzlichen 2-Feld-Turnhalle (als Ersatz für die in die Jahre gekommene bestehende Turnhalle).
- Neubau einer Mensa mit gegebenenfalls weiteren Räumlichkeiten in Bezug auf die schulischen Bedarfe aus der Schulentwicklungsplanung.
- Hochwertigen Aufenthaltsflächen in den Freianlagen (Sportentwicklungsplanung).
- Neuordnung der Schulsportanlagen.
- Neuordnung der Parkierung.
- Neubau einer Kindertageseinrichtung.
- Neuordnung der Fuß- und Radwegebezüge und zum Teil der weiteren verkehrlichen Erschließung (inklusive Bushaltestelle etc.).

In die Überlegungen sollen die Ergebnisse der Untersuchungen bezüglich der Entwicklung und Sanierungsstrategie des Schulstandortes mit einfließen.

Ziel der städtebaulichen Studie ist es, über eine Mehrfachbeauftragung Ideen für eine strukturelle Neukonzeption zu erhalten. Dafür sollen drei Planungsteams angefragt werden, diese noch genauer zu definierende Aufgabe zu bearbeiten. Die Arbeiten werden auf dieser Basis entsprechend honoriert. Es gibt kein weiteres Auftragsversprechen. Das „Verfahren“ muss Vergaberechtskonform durchgeführt werden. Nach aktuellem Stand gilt ausschließlich das Haushaltsrecht. Ein EU-weites Verfahren ist nicht erforderlich.

Aus heutiger Sicht sind folgende Komponenten in der Bearbeitung mit zu berücksichtigen:

- Städteplanerische Aspekte
- Freiraumgestaltung
- Hochbau
- Fragen der Mobilität
- Parkierung

Drees & Sommer wurde angefragt, den damit verbundenen Prozess zu begleiten und für die entsprechend erforderlichen Leistungen ein Angebot zu erstellen.

2 LEISTUNGSBILD DREES & SOMMER

Da Drees & Sommer aus standesrechtlichen Gründen keine Rechtsberatung durchführen darf, wird empfohlen, im Bedarfsfall zusätzlich einen Vergabejuristen einzuschalten.

2.1 BAUSTEIN 1 – ÜBERGEORDNETE ORGANISATION

- Beratung und Abstimmung zur formalen Durchführung der Mehrfachbeauftragung zur Abfrage von Planungsideen.
- Klärung des Verfahrensablaufs unter Einhaltung des Vergaberechts.
- Festlegen und Abstimmen eines Gesamtablaufterminplans.
- Berücksichtigung der Einbindung des Gremiums in Abstimmung mit dem Auftraggeber nach Erfordernis (auch unter dem Blickwinkel der anstehenden Kommunalwahlen).
- Einrichten eines Bieter-Servers zur Bereitstellung von Planungsgrundlagen und Dokumenten.

2.2 BAUSTEIN 2 – BEDARFSERMITTLUNG

- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung (Dokumentation) eines Bedarfsworkshops mit der Verwaltungsspitze und gegebenenfalls weiteren Beteiligten (Kalkulationsbasis sind bis zu zwei Workshops).
- Gemeinsam mit dem Auftraggeber werden die Beteiligten sowie die Termine für den Workshop festgelegt.
- Im Zuge der Vorbereitung der Workshops wird festgelegt, welche Experten von Drees & Sommer jeweils mit in die Workshops eingebunden werden, um den unterschiedlichen Inhalten bzw. Schwerpunkten gerecht zu werden.
- Mit der Bedarfsermittlung werden die wesentlichen Grundlagen für die Aufgabenstellung der beteiligten Planungsbüros erarbeitet, z. B.
 - Vision für die Zukunft („Reichenbach 2050“)
 - Raumkanten
 - Luftschneisen
 - Lage der Grün-Freibereiche
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Blickbeziehungen
 - Ermittlung gesetzter oder freien Rahmenbedingungen
- Auf Basis der Bedarfsermittlung aus den Nutzerworkshops wird ein Leitbild/Restriktionsplan für die Gemeinde Reichenbach erarbeitet, mit dem Auftraggeber abgestimmt und bei Bedarf angepasst.
- Ziel der Bedarfsermittlung ist die Erarbeitung aller wesentlichen Grundlagen, auf deren Basis die Aufgabenstellung für die Planer erfolgen kann.

2.3 BAUSTEIN 3 – PLANER AUSWAHL

- Recherche und Zusammenführung einer Liste möglicher Büros (Bieterliste), die Drees & Sommer für die Aufgabenstellung empfehlen kann.
- Ergänzung weiterer Büros durch den Auftraggeber (sofern gewünscht).
- Abstimmung der finalen Gesamtliste mit dem Auftraggeber.
- Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Büros (Interessensbekundung).
- Freigabe der drei favorisierten Büros durch den Gemeinderat (Ziel: 16.04.2019).
- Erarbeitung und Anpassung einer geeigneten Bewerbungsgrundlage für interessierte Büros.
- Klärung der Honorierung der Büros.
- Mitwirkung bei der Beauftragung. Es soll sichergestellt werden, dass die Aufgabe im Sinne des Auftraggebers vollständig und qualitativ hochwertig erbracht wird und die Abgabe der Planungsaufgabe fristgerecht erfolgt.

2.4 BAUSTEIN 4 – VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

Die Mehrfachbeauftragung ist insgesamt mit drei Büros vorgesehen. Im Einzelnen erbringen wir für Sie folgende Leistungen:

2.4.1 ÜBERGEORDNETE LEISTUNGEN

- Ermittlung der Verfahrenskosten (z. B. Honorierung Büros, Experten in der Bewertungskommission etc.).
- Aufbereitung, Digitalisierung und Einarbeitung der Unterlagen, welche durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden.
- Angebotsabfrage und Organisation Modellgrundplatten.
- Vorbereitung, Organisation und Durchführung der Zusammenstellung des Bewertungsgremiums (inklusive Fachexpertise).
- Zusammenstellung relevanter Projektgrundlagen für die nächsten Schritte.
- Durchlaufende schriftliche Beantwortung von Rückfragen der Beteiligten Planungsteams.
- Organisation eines Zwischenkolloquiums, in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber.
- Koordination der an der Mehrfachbeauftragung Beteiligten.

2.4.2 ERARBEITUNG AUFGABENSTELLUNG

- Erarbeiten/Klären der Rahmenbedingungen (unter anderem Abstimmungsgespräch mit den Behörden bezüglich Baurecht und Städtebau, soweit erforderlich).
- Durchsicht bereits vorhandener Gutachten sowie Ableitung relevanter Punkte für die Aufgabenstellung.
- Klärung Hochwasserschutz.
- Vorbereitung der Unterlagen (Kosten für z. B. Anfertigen von Plänen und Vervielfältigungen gesondert auf Nachweis).

- Integrieren der Leistungen anderer fachlich zu Beteiligender (z. B. Baugrundgutachter).
- Erarbeiten der Aufgabenstellung und Zusammenführung aller Anlagen zu einem Gesamtdokument.
- Abstimmen mit dem Bauherrn und anderen Beteiligten.
- Einarbeiten der Ergebnisse und Organisation einer Vorbesprechung mit dem Beurteilungsgremium, Protokollerstellung.
- Überarbeitung und Ergänzung der Aufgabenstellung auf Grundlage des Ergebnisses der Vorbesprechung.
- Abstimmung der überarbeiteten Aufgabenstellung.
- Versand der Aufgabenstellung sowie alle damit verbundenen Planungsgrundlagen.

2.4.3 VORBEWERTUNG

Im Rahmen der Vorbewertung werden die eingereichten Arbeiten durch Drees & Sommer geprüft. Hierbei werden im Wesentlichen folgende, mit dem Auftraggeber abgestimmte, Kriterien untersucht:

- Organisation der Abgabe der Arbeiten/Termingerechte Abgabe der Arbeiten (Planunterlagen und Modelle).
- Vollständigkeit gemäß Aufgabenstellung.
- Erfüllung Zielvorstellungen gemäß Aufgabenstellung:
 - Städtebau/Freiraumplanerische Integration.
 - Architektur/Aspekte des Hochbaus.
 - Einhaltung der verkehrlichen Erschließung/Mobilität.

In einer übersichtlichen Zusammenfassung werden die oben beschriebenen untersuchten Kriterien durch Drees & Sommer vorbewertet und für das Beurteilungsgremium aufbereitet. Diese Zusammenfassung bildet die Grundlage für die abschließende Bewertung der Arbeiten.

2.4.4 BEURTEILUNGSSITZUNG

Während der Beurteilungssitzung (Abschlusspräsentation der Arbeiten nach Vorbewertung durch Drees & Sommer) werden folgende spezielle Leistungen erbracht:

- Vorbereitung und Moderation der Beurteilungssitzung, Erstellung des Protokolls.
- Empfehlung (und auf Wunsch des Auftraggebers Einbindung) von zusätzlichen Experten mit den Schwerpunkten Stadtplanung, Freiraumgestaltung und Hochbau für die Beurteilungssitzung.
- Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse.
- Mitwirkung bei der Organisation, Auf- und Abbau der Beiträge.
- Beratung des Beurteilungsgremiums bei Fragen zu den Arbeiten.
- Mitwirkung bei der Formulierung der Beurteilungen.
- Die Organisation der Beurteilungssitzung (Ort, Verpflegung, Stellwände) erfolgt durch den Auftraggeber.

2.4.5 NACHLAUFPHASE

- Zusammenfassung der Ergebnisse mit Erläuterung in einem Gremientermin (bei Bedarf).

2.4.6 LEISTUNGEN AUFTRAGGEBER

- Bereitstellung der erforderlichen Grundlagen zur Vorbereitung der Nutzerworkshops.
- Bereitstellung der erforderlichen Grundlagen für die Planer (z. B. Planunterlagen).
- Mitwirken bei der Festlegung der Anforderungen im Zuge der Aufgabenstellung für die Planer.
- Entgegennahme und Eingangsprüfung der Arbeiten der Planer (Eingang der Ergebnisse beim Auftraggeber).
- Bereitstellung von Räumlichkeiten und Verpflegung für Nutzerworkshops und Beurteilungssitzung (ganztägige Veranstaltungen).
- Bereitstellung von Stellwänden für die Beurteilungssitzung/Bieterpräsentationen (zum Aufhängen der Pläne in Ergänzung zu den PowerPoint-Präsentationen).

3 PROJEKTTEAM

Im Auftragsfall werden die Leistungen durch folgende Mitarbeiter von Drees & Sommer erbracht, die im Bedarfsfall durch weitere Personen ergänzt:

Ansprechpartner Geschäftsleitung	Matthias Stolz
Projektleitung	Simon Mittner/Marc Flögerhöfer
Experte Städtebau/Freiflächen	Markus Lampe/Annette Baltzer
Experte Infrastruktur/Mobilität	Fabian Gierl
Projektmitarbeit	Philipp Ernst/Kristine Cosic
Back Office	Jasmin Stähle

4 LEISTUNGSZEITRAUM

- Im Auftragsfall erfolgt die Freigabe der drei favorisierten Büros für die Mehrfachbeauftragung durch den Gemeinderat am 16.04.2019 (Drees & Sommer erbringt die hierfür erforderlichen Vorableistungen, so dass der Termin gehalten werden kann).
- Die Besetzung der Nutzerworkshops erfolgt in Absprache.

Aus der Gesamtterminalschiene heraus, ergeben sich nach aktueller Einschätzung folgende ungefähre Zeiträume:

– Beauftragung Drees & Sommer	Anfang April 2019
– Start der Bearbeitung durch Drees & Sommer	April 2019
– Übergeordnete Organisation (Terminalschiene, Grundlagen, Workshops)	April/Mai 2019
– Vorbereitung und Durchführung der Mehrfachbeauftragung	Juni – Oktober 2019
– Abschluss	November 2019

Die genaue Terminalschiene wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber detailliert aufgestellt.

5 VERGÜTUNG

5.1 BAUSTEINE 1 BIS 4

Die unter Punkt 2 beschriebenen Leistungen bieten wir Ihnen zu einem Pauschalhonorar von **netto** zuzüglich Nebenkosten an.

In der Kalkulation sind in Ergänzung zu den Sonderterminen (Workshops, Zwischenkolloquium, Beurteilungsgremium) bis zu fünf Abstimmungstermine mit dem Auftraggeber sowie bis zu zwei Gremientermine beinhaltet.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Leistungsbausteine:

- Baustein 1 (2.1) – Übergeordnete Organisation
- Baustein 2 (2.2) – Bedarfsermittlung
- Baustein 3 (2.3) – Planerauswahl
- Baustein 4 (2.4) – Mehrfachbeauftragung
 - Übergeordnete Leistungen (2.4.1)
 - Erarbeitung Aufgabenstellung (2.4.2)
 - Vorbewertung (2.4.3)
 - Beurteilungssitzung (2.4.4)
 - Nachlaufphase (2.4.5)

Summe gesamt (Bausteine 1 bis 4)

5.2 NEBENKOSTEN

Für die Kosten für Reisen im Großraum Stuttgart/Bad Reichenbach, EDV und Telefon berechnen wir 5 % netto. Die gesamten Vergabeakten mit allen relevanten Unterlagen aus den Planerauswahlverfahren, werden dem Auftraggeber sowohl in Papierform als auch digital auf einem Datenträger zur Verfügung gestellt.

5.3 UMSATZSTEUER

Die zur Zeit der Erbringung der Leistungen gültige Umsatzsteuer (derzeit 19 %) ist in den Vergütungen nicht enthalten und wird gesondert erstattet.

6 PROJEKTREFERENZ

Gerne möchten wir die Durchführung Ihres Projekts durch die Drees & Sommer GmbH Projektmanagement und bautechnische Beratung als Referenz verwenden. Wir bitten um Zustimmung zur Verwendung nachstehender Details aus unserer Zusammenarbeit durch uns als Referenz bei Kundenakquisitionen sowie zum Führen in Kundenreferenzlisten:

- Name des Auftraggebers
- Logo des Auftraggebers
- Wesentliche Projektinhalte und Meilensteine
- Projektlaufzeit
- Branche des Unternehmens
- Projektergebnis (Ergebnisse/Zielerreichung in %)

Selbstverständlich werden interne Projektdokumente sowie vertrauliche Unternehmenszahlen nicht in die Öffentlichkeit gelangen und zu keiner Zeit zu Akquisitionszwecken genutzt. Die Nutzung der Logos/Benennung als Referenzprojekt ist der Drees & Sommer GmbH Projektmanagement und bautechnische Beratung als auch allen zur Drees & Sommer-Gruppe gehörenden Gesellschaften erlaubt.

7 BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN

7.1 ABNAHME

Soweit es sich um abnahmefähige Werkleistungen handelt, kann Drees & Sommer die Abnahme von in sich abgeschlossenen Teilleistungen (Teilabnahmen) verlangen. Die Abnahme erfolgt im Rahmen einer Abschlussbesprechung. Über Abnahmen ist ein schriftliches Abnahmeprotokoll zu erstellen und von den Parteien zu unterzeichnen.

7.2 LEISTUNGSÄNDERUNGEN UND ZUSÄTZLICHE LEISTUNGEN (NACHTRÄGE)

Drees & Sommer hat Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen dann auszuführen, wenn der Auftraggeber die Ausführung vor Beginn der Leistungen schriftlich angeordnet hat.

Für Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen kann Drees & Sommer ein zusätzliches Honorar beanspruchen. Die Höhe des zusätzlichen Honorars wird auf Basis des Honorars für den vorliegenden Vertrag ermittelt.

Soweit sich danach kein Maßstab für eine Anpassung des Honorars ergibt, ist dieses nach Maßgabe des tatsächlichen – gegebenenfalls zu prognostizierenden – zusätzlichen Aufwands zu ermitteln. Es gelten zu diesem Zwecke folgende Tagessätze (€ netto):

Geschäftsleitung
Projektleitung
Experten Bau/TGA
Projektmitarbeiter

Beginnt Drees & Sommer mit der Ausführung von zusätzlichen oder geänderten Leistungen bereits vor dem Abschluss der schriftlichen Nachtragsvereinbarung, ist darin kein Verzicht auf die für die zusätzlichen Leistungen entfallende Vergütung zu sehen. Ein Zurückbehaltungsrecht an der geforderten weiteren Leistung steht Drees & Sommer zumindest dann zu, wenn sich der Auftraggeber ernsthaft weigert, berechnete zusätzliche Vergütungsansprüche dem Grunde nach anzuerkennen.

7.3 HAFTUNG UND VERSICHERUNG, ANSPRÜCHE BEI MÄNGEL

Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche unterhält Drees & Sommer eine berufliche Haftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssummen und weist diese auf Verlangen des Auftraggebers durch eine entsprechende Versicherungsbestätigung nach:

- | | |
|--|--------------|
| – für Personenschäden
(höchstens zweifach pro Jahr und Schadensfall) | 300.000,00 € |
| – für Sach- und Vermögensschäden
(höchstens zweifach pro Jahr und Schadensfall) | 300.000,00 € |

Drees & Sommer haftet bei der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten auch bei leichter Fahrlässigkeit. Eine wesentliche Vertragspflicht ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf. Soweit der Schaden von Drees & Sommer aber weder vorsätzlich noch grob fahrlässig verursacht wurde, ist diese Haftung auf die bei Vertragsabschluss vernünftigerweise vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden und maximal bis zur Höhe der von oben genannter Versicherung getragenen Schaden bis zu den genannten Mindestdeckungssummen begrenzt.

Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Körper, Leben oder Gesundheit sowie bei einer gesetzlich zwingenden Haftung, haftet Drees & Sommer nach dem Gesetz.

Jede weitere oder darüberhinausgehende Haftung auf Schadensersatz ist ausgeschlossen.

Im Fall einer Mitschuld von Drees & Sommer gemeinsam mit einem anderen am Bau Beteiligten, kann der Auftraggeber gegenüber Drees & Sommer nur den Teil des Schadens geltend machen, der dem Mitverschuldensanteil von Drees & Sommer entspricht.

GEMEINDE REICHENBACH – SCHUL- UND SPORTCAMPUS AM LÜTZELBACH
ANGEBOT DURCHFÜHRUNG EINER MEHRFACHBEAUFTRAGUNG FÜR EINE STÄDTEBAULICHE STUDIE

Nimmt der Bauherr Drees & Sommer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann Drees & Sommer die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Bauherr dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

Steht einem Vertragspartner wegen einer Pflichtverletzung des anderen Vertragspartners ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu, vereinbaren die Vertragspartner, dass an Stelle des Rücktrittsrechtes ein außerordentliches Kündigungsrecht tritt, das unter den gleichen Voraussetzungen ausgeübt werden darf, wie das Rücktrittsrecht.

7.4 RECHT UND GERICHTSTAND

Auf dieses Angebot findet ausschließlich deutsches materielles Recht Anwendung, ohne die Regelungen des IPR; die Anwendung des UN-Kaufrechts ist ausgeschlossen.

Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich vereinbart, Stuttgart

7.5 BINDEFRIST

An das Angebot halten wir uns zwei Monate ab Angebotsdatum gebunden.

Stuttgart, 13.03.2019

Drees & Sommer GmbH



Matthias Stolz



Simon Mitzner