



Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses der Stadt Bad Dürkheim

Vergabeverfahren Salinarium Ausschreibung der Architektenleistungen

Bad Dürkheim, 07.12.2017

Dipl.-Ing. Kirsten Janson
FIRU mbH, Kaiserslautern

Rahmenbedingungen



Rückblick

- Erste Überlegungen zur Privatisierung 2002
- 2005 erste Standortprüfungen
- 2007 Gutachten zu Marktchancen und Neuausrichtung der Staatsbad GmbH
- 2009 bis 2011 europaweite Ausschreibung für einen Investor und Verhandlungen mit Bietern
- Ende 2013 ohne Ergebnis aufgehoben, Land wollte Thermalbad schließen
- Stadt übernahm Initiative für den Bau einer Therme als Ersatz
- Ziel: eine attraktive Therme für die Bürger und Gäste der Kurstadt Bad Dürkheim, Profil als Gesundheitsstadt schärfen

Rückblick

Die Machbarkeit

- Prozess begann mit Machbarkeitsstudie der Kannewischer Ingenieurgesellschaft
- ergab als Standort für den Bau den Bereich südlich der Schwimmhalle des Salinariums
- weitere Standorte wie Areale der Brunnenhalle oder der Salierhalle wegen zu hoher Kosten oder Nachteile für das Umfeld verworfen
- drei Varianten erarbeitet, mit bestem wirtschaftlichem Ergebnis in der „Vollvariante“
- in seiner Sitzung am 11. Juni 2015 entschied der Bau- und Entwicklungsausschuss, die „Variante I Neubau vollwertig“ weiterzuverfolgen

Rückblick

Die Mehrfachbeauftragung

- Ziel: Machbarkeitsstudie mittels einer Mehrfachbeauftragung auf architektonische und funktionale Realisierbarkeit überprüfen
- beauftragte Architekturbüros: 4a Architekten (Stuttgart), Behnisch Architekten (Stuttgart), Rüdiger Baumann Generalplanung (Berlin), Sacker Architekten (Freiburg) und sander.hofrichter Architekten (Ludwigshafen)
- Büros lösten gestellte Aufgabe unterschiedlich, nicht alle hielten Vorgaben ein
- Auswahlgremium sah Aufgabenstellung im Entwurf des Büros 4a Architekten am besten gelöst

Rückblick

Vom Stadtrat im Juni 2016 favorisierter Entwurf



Rückblick

Die Einschätzung der Bürger

- Beteiligungsprozess von April bis Juli 2016
- Ziel: Vorstellung der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung, Entwicklung einer Gesamtkonzeption für das Salinarium
- Ergebnis: verschiedene Modifikationsbedarfe des präferierten Entwurfs der Mehrfachbeauftragung

*Salinarium
2020*

Rückblick

Der Beschluss des Stadtrates

Sitzung am 12. Juli 2016

- Die **Therme als Erweiterung des Salinariums** wird auf der **Grundlage** der durchgeführten **Untersuchungen** zur Machbarkeit und deren zusätzlichen Überprüfung konzipiert und **gebaut**. Die Studien lassen erwarten, dass die neue Einrichtung wirtschaftlich erfolgreich betrieben werden kann.
- Die Erweiterung erfolgt demnach als **südliche Vollvariante** gemäß der Machbarkeitsstudie der Ingenieurgesellschaft Kannewischer. Die architektonische Umsetzung erfolgt auf Basis der von den 4a-Architekten vorgelegten Planskizze, ergänzt um die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess.
- Die Stadt beauftragt die Stadtwerke GmbH mit dem Bau und Betrieb der Therme. Nach der aktuellen Kostenschätzung auf Basis des Entwurfs der 4a-Architekten sowie unter Einbezug der Vorschläge aus dem Beteiligungsprozess belaufen sich die **Gesamtkosten auf ca. 25-28 Mio. € netto**.
- Die Stadt gibt den Landeszuschuss in Höhe von 11,08 Mio. € als Investitionszuschuss an die Stadtwerke GmbH. Die Stadtwerke finanzieren einen Eigenanteil in Höhe von 6 Mio. €.
- Die verbleibende Summe in Höhe von ca. 8 - 11 Mio. € steuert die Stadt als Investitionszuschuss bei.

Rückblick

Der Beschluss des Stadtrates

- Die Planungen sind so zu optimieren, dass die neue Therme großzügig und attraktiv in ihrem Raumprogramm wirkt und gleichzeitig der Verlust der Liegefläche im Freibad auf das erforderliche Minimum reduziert wird.
- Für die **Liegeflächen** sind noch vor Baubeginn die angedachten Kompensationsmaßnahmen und Verbesserungen durchzuführen.
- Das Salinarium soll auch zukünftig über ein **Warmaußenbecken** verfügen. Im geplanten Kostenrahmen sind dafür 470.000 € veranschlagt.
- Das Salinarium ist im Zuge des Neubaus zu modernisieren und attraktiver zu gestalten. Dabei werden vor allem die **Ergebnisse des Beteiligungsprozesses** berücksichtigt. Insbesondere soll die Realisierung eines **Fitnessbeckens** geprüft werden.
- Der neue Saunabereich soll sich (auch über das Raumprogramm des Gutachtens hinaus) in Größe, Vielfalt und Attraktivität vom Bestand abheben. Dabei wird auch die **Nutzung des 2. OG als Panoramasauna** und zusätzliche Liegefläche geprüft. Für diese zusätzlichen Maßnahmen sind im geplanten Kostenrahmen 1 Mio. € vorgesehen.
- Die Bad Dürkheim Therme soll durch Architektur und Konzept die Profilierung der Kur- und **Gesundheitsstadt Bad Dürkheim** neu prägen. Hierzu sind die im Beteiligungsprozess herausgearbeiteten möglichen Alleinstellungsmerkmale (Salz, Wein, Saline, Kurpark(panorama), Isenach) einzubeziehen.

Verfahrensablauf Ausschreibung Architekt



Eckpunkte des
Verfahrens**Ausschreibung Architektenleistung****Auftraggeberin:**

- Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH

Gegenstand:

- Dienstleistungsauftrag i. S. d. § 103 Abs. 4 GWB

Geschätzter Umfang des Auftrags: ca. 2,25 Mio. €

**Europaweite Ausschreibung nötig**

- Schwellenwert für Liefer- und Dienstleistungsaufträge seit 01.01.2016: 209.000 €

Gewählte Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit
Teilnahmewettbewerb (§ 74 VgV)



**Aufbau des
Verfahrens****Zweistufiges Verhandlungsverfahren****Teilnahmewettbewerb****Verhandlungsphase**

Stufe I – Abgabe Erstantgebote

Stufe II – Abgabe finaler Angebote

Rahmenbedingungen

Verfahrensablauf

	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November
Bekanntmachung	■							
Eingangsfrist Teilnahmeanträge	■	■						
Auswertung Teilnahmeanträge			■					
Entscheidung über die Aufhebung des Verfahrens			■					
Bekanntmachung (neu)			■					
Eingangsfrist Teilnahmeanträge			■	■				
Auswertung Teilnahmeanträge				■				
Eingangsfrist Erstangebote					■	■		
Auswertung Erstangebote						■		
Bietergespräche						■		
Eingangsfrist finale Angebote							■	
Auswertung finaler Angebote							■	
Gremienbeschluss über Zuschlag								■

Erste Stufe des Verfahrens

Teilnahmewettbewerb

- 5 Teilnahmeanträge fristgerecht eingegangen
- Teilnahmeanträge der Mehrheit der Bieter erfüllen nicht die gesetzten Mindestanforderungen
- Geforderte Mindestzahl in der Auftragsbekanntmachung jedoch 3 Bewerber
- § 51 Abs. 3 S. 2 VgV eröffnet der Auftraggeberin das Ermessen, das Verfahren mangels Erreichen der Mindestzahl von 3 Bewerbern aufzuheben und neu auszuschreiben
- Aus Wettbewerbsgesichtspunkten wurde das Verfahren aufgehoben und die Bewerber darüber sowie über die Neuausschreibung informiert
- Neuausschreibung: Reduzierung der Mindestanforderungen, um mehr potentielle Teilnehmer anzusprechen

Erste Stufe des Verfahrens

Teilnahmewettbewerb

- 3 Teilnahmeanträge fristgerecht eingegangen
- Alle eingegangenen Teilnahmeanträge sind formal und inhaltlich nicht zu beanstanden
- Teilnahmeanträge der 3 Bewerber anhand der Eignungskriterien bewertet



Zweite Stufe des Verfahrens

Verhandlungsphase

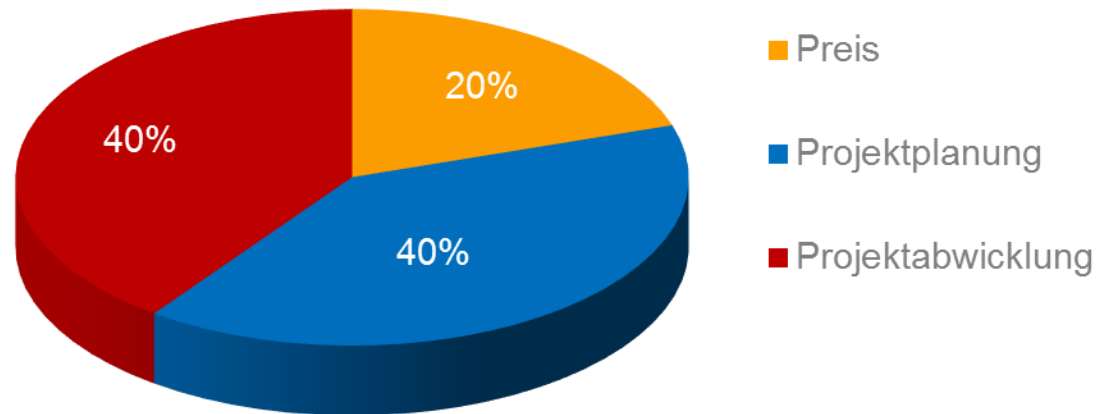
Stufe I – Abgabe Erstangebote

- Verbleibende 3 Bieter werden mit dem Verfahrensbrief zur Abgabe eines Erstangebotes aufgefordert
- eingehende Angebote werden anhand der festgelegten Zuschlagskriterien in den Kategorien Preis, Projektplanung und Projektabwicklung bewertet
- Bietergespräche, in denen die Erstangebote verhandelt werden



Kriterien für die Bewertung

- in der Bekanntmachung und in den Verfahrensbriefen für alle Bieter transparent kommuniziert



Ziel: Wahl des wirtschaftlichsten Angebots, welches sich aus der besten Darstellung zu Projektplanung und –abwicklung sowie dem niedrigsten Preis ergibt



Kriterien für die Bewertung

■ Preis:

- Honorarangebot gem. Honorarangebotsblatt

■ Projektplanung:

- Planungs- und Genehmigungsmanagement
 - Bewertung der Darstellung anhand dessen, inwieweit zu erwarten steht, dass die vorliegenden Planungsaufgaben qualifiziert, zeitoptimiert und vertragsgerecht erreicht werden
- Herangehensweise an die gestellte Aufgabe anhand eines bereits abgewickelten Projekts
 - Bewertung der Darstellung, inwieweit zu erkennen ist, dass der Bieter die Schwierigkeiten der vorliegenden Aufgabenstellung umfassend erfasst hat und wie er diesen bei seiner Herangehensweise Rechnung trägt.

Kriterien für die Bewertung

▪ Projektabwicklung:

- Personaleinsatzplan des Projektteams und des im Teilnahmeantrag genannten Personals
 - Bewertung des Personaleinsatzplans, inwieweit eine reibungslose Projektabwicklung zu erwarten steht
- Termin und Kostenmanagement
 - Bewertung dahingehend, inwieweit nach der Darstellung zu erwarten steht, dass das Projekt termingerecht und im Rahmen der Kostenobergrenze abgewickelt werden kann

andere als diese bekanntgemachten Kriterien dürfen für die Wertung der Angebote nicht verwendet werden, die Kriterien dürfen nicht aufgegeben oder geändert werden



Bietergespräche am 15.09.2017

Ablauf der Bietergespräche:

- 30 Minuten Vortrag durch den Bieter
- 30 Minuten Diskussion

Das Gremium für den Auftraggeber bestand aus:

- Dr. Peter Kistenmacher, Geschäftsführer Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH
- Dieter Petry, Fachbereichsleiter Bauen Stadt Bad Dürkheim
- Kirsten Janson, FIRU mbH

sowie als Berater ohne Stimmrecht:

- Dr. Harald Hauser, RA Societät Schulze-Hagen-Horschitz-Hauser
- Dominik Bauer, FIRU mbH



Zweite Stufe des Verfahrens

Verhandlungsphase

Stufe II – Honorarangebotsüberarbeitung

- Bieter geben auf Grundlage der in Stufe I durchgeführten Verhandlungen ein finales Angebot ab
→ nur Honorarüberarbeitung
- Bewertung anhand der festgelegten Zuschlagskriterien in den Kategorien Preis, Projektplanung und Projektabwicklung inkl. des Eindrucks aus dem Bietergespräch
- Entscheidung über den Zuschlag



Vorteile und Mehrqualitäten des Erstplatzierten

- *im Bereich Preis:*
 - Honorarangebot von BG 4a Architekten & 4a Baumanagement günstiger
- *im Bereich Projektplanung:*
 - überzeugendere Vorstellung des Planungs- und Genehmigungsmanagements
 - Vorgestellte Herangehensweise am Beispiel eines durchgeführten Projektes zeigte eine hohe Lösungskompetenz
 - Erfassung der spezifischen Schwierigkeiten



Die Darstellung der BG 4a Architekten & 4a Baumanagement zeigt, dass sie die Schwierigkeiten der vorliegenden Aufgabenstellung am besten erfasst und hierfür schon Lösungskompetenz erworben hat.

Aufgrund des Angebots ist zu erwarten, dass die Bietergemeinschaft die Planungsaufgaben qualifiziert, zeitoptimiert und vertragsgerecht erfüllt.



Spreewald Therme in Burg



Spreewald Therme in Burg





Spreewald Therme in Burg



Spreewald Therme in Burg



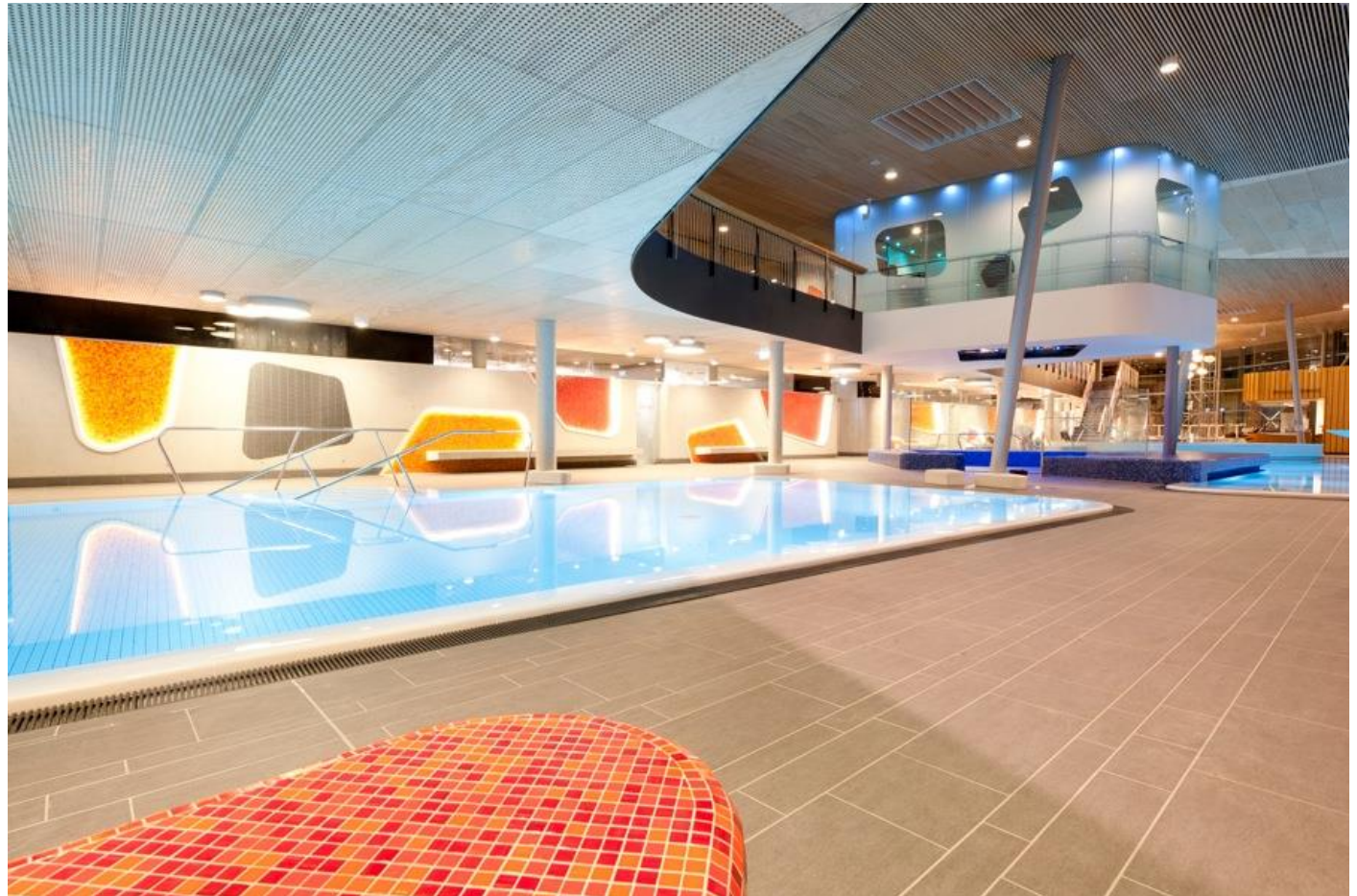
Spreewald Therme in Burg



Emser Therme in Bad Ems



Emser Therme in Bad Ems

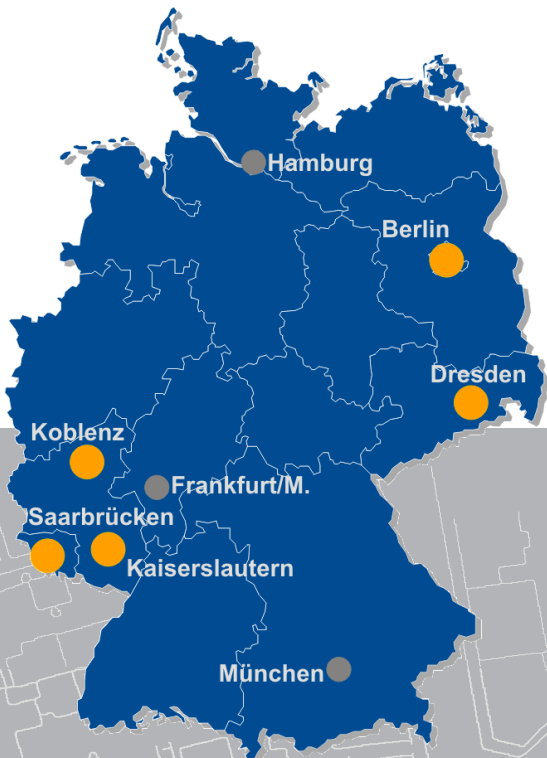


Emser Therme in Bad Ems



Vitasol Therme in Bad Salzuflen





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

FIRU mbH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Dipl.-Ing. Kirsten Janson