

VERGABEVERFAHREN DER STADT KELSTERBACH PROJEKT FEUERWEHRHAUS - OBJEKTPLANUNG (LPH 7-9; VERGABE-NR: 21_276)

Thema: Protokoll über die Verhandlungen mit den ausgewählten Bewerbern
Bewerber: **M & P Architekten**, Neukirchner Straße 2A, 65510 Hünstetten-Kesselbach

Am 11.11.2021 fanden Vergabeverhandlungen für das o. g. Projekt statt.

Ort: Rathaus der Stadt Kelsterbach, Mörfelder Str. 33, 65451 Kelsterbach,
Magistratssitzungszimmer (1. OG Altbau)

Von 13:00 Uhr bis 13:45 Uhr wurden die Vergabeverhandlungen mit dem o. g. Bewerber geführt.
Auf Seiten des Auftraggebers und des Bewerbers nahmen die unten aufgeführten Personen teil.

Status:	Teilnehmer / Funktion / Name:	anwesend	nicht anwesend
Auftraggeber/Entscheidungsgremium	Frau Dipl.- Ing. (FH) Stephanie Hildebrandt, Fachbereich I.3. - Bauen, Planen, Umwelt - Fachdienst I.3.2. - Hochbau der Stadt Kelsterbach	X	
Berater des Auftraggebers / Entscheidungsgremium	Herr Dipl.-Wirtsch.-Ing. Mario Glage, für den Projektsteuerer WEP Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG	X	
Berater des Auftraggebers	Herr RA Jochen Zweschper, Rechtsanwälte SZK	X	

Teilnehmer des Bewerbers M & P Architekten:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Thomas Orth (Projektleiter)

Frau B. Eng. Ann-Kathrin Presber (Projektleitung/Bauleitung)

Frau Juliane Bremerich (Controlling/Assistenz der Geschäftsführung)

Allgemeine Angaben und Notizen:

Zeitvorgabe und Pünktlichkeit:	Ja	Nein	Gesamtdauer
Zeitvorgabe Präsentation eingehalten:	X		ca. 15 Minuten
Zeit Bewerbungsgespräch eingehalten:	X		ca. 45 Minuten
Pünktlich zur Präsentation erschienen:	X		

Protokoll über die Vergabeverhandlung mit dem Bewerber M & P Architekten:

Frau Hildebrandt begrüßte die Teilnehmer des Bewerbers und stellte sich sowie die Berater des Auftraggebers vor. Sodann stellten sich auch die Projektverantwortlichen auf Seiten des Bewerbers vor. Hiernach gab Herr Rechtsanwalt Zweschper den Vertretern des Bewerbers die Gelegenheit, ihr Büro vorzustellen und im Rahmen einer Präsentation auf die Zuschlagskriterien einzugehen. Frau Bremerich übergab die Präsentation des Bewerbers, welche inhaltlich mit der Angebotspräsentation nicht identisch war, sondern neue Folien enthielt.

Herr Orth stellte zunächst heraus, dass in seinem Büro, welches seit dem Jahre 2002 bestehe, 40 Architekten/Ingenieure beschäftigt seien. Hierbei werde die gesamte Breite der Architektur abgedeckt. Er ging im Rahmen seiner Präsentation zunächst auf zahlreiche Referenzprojekte, insbesondere die Erweiterung der Feuerwehrehäuser Nieder-Olm (2013-2014) und Hünstetten (2007) und sodann auf ein Organigramm über das vorgesehene Projektteam (mit insgesamt 5 Projektmitarbeiter*innen) ein.

Hiernach stellte sich Frau Presber persönlich vor und erläuterte ein Schaubild zur Kommunikation der Bauleitung des Bewerbers mit dem Auftraggeber. Sie stellte hierbei heraus, dass eine solche Kommunikation auch mit dem bisher beauftragten Planungsbüro und dem Nutzer (Feuerwehr) sowie gegebenenfalls mit angrenzenden Nachbarn notwendig und sinnvoll sei. Im Falle einer Beauftragung würden die benötigten Personalkapazitäten in der Personalplanung des Bewerbers berücksichtigt und gesichert. Sie ergänzte, dass ein breiter Erfahrungsschatz aller Mitarbeiter und eine langjährige Zusammenarbeit der Projektmitarbeiter bestehe und dass im Bedarfsfalle weitere Mitarbeiter hinzugezogen werden könnten. Die Verfügbarkeit des Bewerbers sei vom Bürositz in Hünstetten aus in 30 Minuten gegeben. Die Reaktionszeit betrage normalerweise einen Tag, gegebenenfalls seien jedoch auch Adhoc-Termine möglich. Zudem sei ein Einsatz digitaler Medien (auch Videokonferenzen) geplant. Während der Leistungsphase 8 seien Baustellentermine an 2-3 Tagen pro Woche vor Ort eingeplant. Insoweit ging Frau Presber auf das Schaubild zum Reaktionszeitenkonzept des Bewerbers ein.

Hinsichtlich des Kriteriums der Herangehensweise zur Umsetzung der Aufgabenstellung betonte Frau Presber, dass eine hinreichende Qualitätssicherung dadurch sichergestellt werde, dass seitens des Bewerbers eine intensive Auseinandersetzung mit der bereits vorliegenden Planung und den Ausschreibungen in mehreren Terminen mit den bisherigen Planern und Fachplanern (Projektvorstellung) erfolge, dass regelmäßige Besprechungen mit allen Beteiligten geplant seien und dass ein Mängelmanagement auch digital (durch den Einsatz des Tools Plan Radar) möglich sei. Falls gewünscht, könnten alternativ auch PDF-, und Excel-Dateien sowie Fotos an den Auftraggeber übersandt werden.

Hinsichtlich der bereits vorliegenden Planung stellte Frau Presber auch bereits einige Optimierungsvorschläge vor. So solle die geplante Interimslösung zeitnah beauftragt und ausgelöst werden, um die Bautermine einzuhalten. Die Sanierung des Bestandsgebäudes solle im Zuge des Neubaus erfolgen. Aufgrund der innerstädtischen Lage sollten die Baustelleneinrichtung und der Abbruch eng untereinander abgestimmt sein.

Sodann erläuterte Frau Presber zum Themenbereich Kostenverfolgung/Kostenkontrolle und Nachtragmanagement, dass beim Bewerber Entscheidungsvorlagen unter Darlegung von Kosten- und Terminveränderungen für den Auftraggeber erstellt würden, dass die Kostenverfolgung in allen Planungsstufen durch einen Vergleich von geplanten und aktuellen Kosten durchgeführt werde und dass eine gute Dokumentation sowie ein intensives Durchsprechen der Ausschreibungen mit den Planern, eine persönliche Anwesenheit bei den Vergabegesprächen und die Erstellung von Protokollen, Preisspiegeln und Vergabevorschlägen erfolgen würden.

Hinsichtlich der Terminplanung, -verfolgung und -kontrolle werde eine Klärung des Terminplans und der Meilensteine mit dem Auftraggeber und den bisherigen Planern erfolgen und es würden

Risiken und nicht beeinflussbaren Ereignisse, die Auswirkungen auf die Bauzeit haben, aufgezeigt.

Zum Thema Qualitätssicherung erläuterte Frau Presber, dass ein Projekt-Kick-off und regelmäßige Jour fixe-Termine mit allen Beteiligten geplant seien. Die Bauleitung des Bewerbers arbeite immer in Teams und unter Wahrung des Vieraugenprinzips. Abnahmen würden zusätzlich mit projektfremden Kollegen mit einem frischen Blick auf die Situation durchgeführt. Zudem erfolge eine umfassende Dokumentation zur Qualitätssicherung der Bauüberwachung. Hierfür würden insbesondere Bauzustandsberichte mit Lichtbildern erstellt, für die ein Beispiel in der Präsentation abgebildet war. Zudem enthielt die Präsentation des Bewerbers diverse Referenzschreiben von früheren Auftraggebern.

Herr Rechtsanwalt Zweschper bedankte sich für die gehaltene Präsentation. Im Anschluss wurden im Rahmen einer Fragerunde die folgenden Sachthemen angesprochen und miteinander diskutiert:

Herr Glage stellte dem Bewerber die Frage, wie die Projektverantwortlichkeiten im Projektteam des Bewerbers aufgeteilt seien. Frau Presber erläuterte, dass Herr Winkler und Herr Lux vor Ort seien und diese auch die Bauzustandsberichte, Terminpläne und Kostenverfolgungen erstellen würden. Herr Orth und sie seien bei Besprechungsterminen und Vergabegesprächen sowie zur Klärung sonstiger kritischen Dinge dabei; jedoch seien beide nicht immer vor Ort. In Bauberatungen sei jedoch einer von beiden anwesend und auch federführend verantwortlich. Gleiches gelte im Rahmen der Leistungsphase 7 (entweder Herr Orth oder Frau Presber sowie zum Beispiel Herr Winkler und noch ein Mitarbeiter aus dem Bereich Planung).

Ferner stellte Herr Glage die Frage, wie im Rahmen der Leistungsphase 7 die Durchführung anfechtungsfreier Vergabeverfahren sichergestellt werden könne. Herr Orth antwortete dahingehend, dass zuvor die Planunterlagen zu sichten seien, dann seien der Vergabevorschlag, etc. zu erstellen. Die Unterlagen und insbesondere die Leistungsverzeichnisse sowie der jeweilige Preisspiegel seien auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen und die Preise seien gegebenenfalls im Bietergespräch aufzuklären.

Auf die weitere Frage von Herrn Glage, wie das Gesamt-Kostencontrolling des Bewerbers aussehe, antwortete Frau Presber, dass eine Gesamttabelle (Excel-Datei) mit dem bereits erbrachten Leistungsstand und auch mit drohenden zukünftigen Kostensteigerungen erstellt würde. Auf weitere Nachfrage von Herrn Glage, wie die konkrete Vorgehensweise beim Nachtragswesen des Bewerbers aussehe, antwortete Herr Orth, dass die Angebote erstellt, geprüft und beauftragt werden müssten. Nachträge seien auf Notwendigkeit zu prüfen, d. h. es sei vor Ort zu prüfen, ob zusätzliche Leistungen erforderlich werden. Frau Presber ergänzte, dass ein digitaler Zugriff auf die Leistungsverzeichnisse möglich sei und eine Einsicht in Ordner vor Ort auf der Baustelle oder (falls intensivere Prüfungen erforderlich werden) im Nachgang zu einem solchen Ortstermin im Büro des Bewerbers erfolgen würden. Frau Bremerich ergänzte, dass sodann eine Entscheidungsvorlage für den Auftraggeber erstellt werde.

Auf entsprechendes Nachfragen von Herrn Glage, wie die Vorgehensweise des Bewerbers beim Terminmanagement aussehe, führte Herr Orth aus, dass es einen Terminplan gebe, in welchem der kritische Weg vermerkt wird. Ferner müsse im Falle von Terminverzugsmeldungen der Unternehmen eine Entscheidung herbeigeführt werden.

Sodann wies Herr Zweschper darauf hin, dass der Bewerber im Rahmen des vorangegangenen Teilnahmewettbewerbs als Projektleiterin noch Frau Klein-Bellin und als Stellvertreter Herrn Maurer angegeben habe und dass sich diese Personen nun nicht mehr im aktuellen Projekt-Organigramm des Bewerbers wiederfinden würden. Hierzu teilte Frau Bremerich mit, dass die zuerst genannten Personen eher für den Bereich der Planung zuständig seien und dass daher in der jetzigen Präsentation die weiteren Projektmitarbeiter*innen benannt worden seien.

Ferner wies Herr Zweschper darauf hin, dass laut Anschreiben des Bewerbers vom 15.10.2021 davon ausgegangen wird, dass die Ausführungsplanung bereits erstellt ist und die Ausschreibung

durch das Büro kplan oder durch die Stadt Kelsterbach direkt erfolgt. Ferner wird davon ausgegangen, dass die Ausschreibungsunterlagen sowie die Baugenehmigung und die Ausführungsplanung durch den Bauherrn zur Verfügung gestellt werden. Eine Prüfung der Unterlagen durch den Bewerber erfolge nicht. Insoweit wies Herr Zweschper darauf hin, dass die einzelnen Leistungsphasen der HOAI aufeinander aufbauen und es somit auch zum Leistungsprogramm des hiesigen Bewerbers gehöre, dass dieser sich zumindest in die bereits vorliegenden Unterlagen einarbeite. Dies wurde seitens Frau Bremerich grundsätzlich so bestätigt.

Herr Zweschper kam sodann auf das Angebot des Bewerbers zu sprechen. Hier wies Herr Zweschper zunächst darauf hin, dass der Bewerber ein Pauschalhonorar in Höhe von 235.000 € netto angeboten habe, dass nach seinem Anschreiben dieses Pauschalhonorar allerdings nur gelten solle, insofern sich der Planungsumfang bzw. das zu planende Objekt nicht wesentlich vergrößert oder verändert. Herr Zweschper erläuterte hierzu, dass es sich hierbei um eine (rechtlich und inhaltlich unklare) Einschränkung handele und nur eine echte Pauschale als solche gewertet werden könne. Frau Bremerich sagte zu, dies im Rahmen eines finalen Angebots nochmals überprüfen und berücksichtigen zu wollen.

Auf Nachfrage von Herrn Zweschper erläuterte Frau Bremerich, dass der Umbauschlag von 15 % auf Grundlage der Erfahrungswerte des Bewerbers so angeboten worden sei.

Sodann schlossen sich Verhandlungen und Fragen zum Inhalt des Vertragsentwurfs an. Hierbei wurden insbesondere sämtliche Kommentare des Bewerbers, die dieser in den Vertragsentwurf eingefügt hatte, erörtert. Hinsichtlich der Anmerkung des Bewerbers zu § 1 (5), wonach weder Kosten noch Termine zugesagt werden könnten, hatte Frau Bremerich bereits die Richtigkeit des Hinweises von Herrn Zweschper bestätigt, dass es zum Leistungsprogramm des hiesigen Bewerbers gehöre, dass dieser sich zumindest in die bereits vorliegenden Unterlagen einarbeitet (siehe oben). In diesem Sinne sei auch ihr Kommentar im Vertragsentwurf zu verstehen, da die Kosten und Termine von der (bereits vorliegenden) Planung erheblich beeinflusst würden, die jedoch nicht Bestandteil des hiesigen Auftrags (sondern der bereits erfolgten Beauftragung der früheren Leistungsphasen) seien. Herr Zweschper wies ergänzend noch darauf hin, dass etwaige Umplanungen, welche nach den Ausführungen des Bewerbers in Entscheidungsvorlagen abgebildet werden, über die Regelung in § 8 des Vertragsentwurfs (Leistungsänderungen) erfasst würden. Im Ergebnis einigten sich die Parteien darauf, dass im Auftragsfall in § 1 (5) ein „Beginn der Leistungen“ unmittelbar nach Vertragsschluss (anstatt: „Beginn der Planungen“) aufgenommen wird und dass dort anstatt einer Kostengrenze ein Kostenziel gemäß der Kostenberechnung vom 10.03.2021 in den Vertrag aufgenommen wird.

Hinsichtlich des Änderungswunschs des Bewerbers zu § 2 erläuterte Frau Bremerich, dass noch keine Planunterlagen zur Objektplanung Freianlagen übergeben worden seien (nur Genehmigungsplanung). Dem entgegneten die Herren Zweschper und Glage, dass auch zu den Freianlagen Planunterlagen mitsamt der Bekanntmachung veröffentlicht worden seien. Die Parteien kamen überein, § 2 unverändert beizubehalten.

Hinsichtlich § 7 f) bestätigte Frau Bremerich auf Nachfrage von Herrn Zweschper, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz mit null angesetzt werden könne, auch wenn das dortige Feld im Vertragsentwurf nicht ausgefüllt worden war. Auf Nachfrage von Herrn Glage bestätigte Frau Presber, dass der Bewerber das Objekt besichtigt habe.

Hinsichtlich § 12 (Unterlagen) einigten sich die Parteien darauf, dass die vorzulegenden Unterlagen konkret auf die Leistungsphasen 7-9 bezogen werden sollen.

Auf Nachfrage von Herrn Zweschper bestätigte Frau Bremerich zudem, dass der Bewerber mit sämtlichen übrigen Inhalten des Vertragsentwurfs einverstanden sei.

Nachdem Herr Zweschper den weiteren zeitlichen Ablauf des Vergabeverfahrens erläutert und insbesondere mitgeteilt hatte, dass der Zuschlag – nach Ablauf der 10-tägigen Wartefrist (§ 134 II GWB) – noch vor Ende des Jahres 2021 erteilt werden solle, erklärten sich die Vertreter des

Bewerbers sogar mit einer Verlängerung der Zuschlags- und Bindefrist bis vorsorglich zum 20.01.2022 ausdrücklich einverstanden.

Dem Bewerber wurde zudem die Möglichkeit zur Abgabe eines finalen Angebots eingeräumt. Herr Zweschper stellte hierbei klar, dass auch im Falle der Unterschreitung der HOAI-Basishonorarsätze (Pauschalhonorar/Nachlass o.ä.) stets das volle (Grund-)Leistungsprogramm vom Bewerber erbracht werden müsse. Frau Bremerich erwiderte, sie sei durchaus bereit, nochmals ein abgeändertes finales Angebot zu unterbreiten.

Hiernach erläuterte Herr Glage, dass der Auftraggeber sich nun nachträglich als Besondere Leistung noch das Prüfen und Werten von Nachtragsangeboten wünsche. Daher solle der Bewerber auch diese Besondere Leistung mitsamt seinem finalen Angebot anbieten. Hierzu bestätigte Frau Bremerich ebenfalls ihre Bereitschaft.

Dem Bewerber wurde hierfür eine Frist bis zum 16.11.2021 (23:59 Uhr), elektronisch eingehend auf der Vergabepattform des KVZ, gesetzt. Sämtliche Vertreter des Bewerbers erklärten sich mit dieser Fristsetzung ausdrücklich einverstanden.

Am Ende des Gesprächs stellte Frau Presber noch eine Rückfrage zum geplanten Interim, damit ein unmittelbarer Leistungsbeginn nach Auftragserteilung sichergestellt sei. Hierzu erläuterte Herr Glage, dass für die Fahrzeughalle, die allerdings nicht Bestandteil der hier vergebenen Leistungen sei, bereits Angebote vorlägen. Hinsichtlich des Container-Interims seien die Leistungsverzeichnisse bereits fertiggestellt. Auf die weitere Nachfrage von Frau Presber, wie die Erfahrungen des Auftraggebers mit Einzelvergaben seien, antwortete Frau Hildebrandt, dass sich erfahrungsgemäß bei Auftragswerten bis 50.000 € nur regionale Bieter beteiligen würden, dass der Rücklauf jedoch gleichwohl grundsätzlich in Ordnung sei.

Herr Zweschper schloss sodann die Verhandlung mit dem Bewerber.

- Ende des Protokolls -

Unterschriften für das Protokoll: (Auftraggeber und Protokollant)


Protokollant:
Herr Zweschper
(Rechtsanwälte SZK)


Frau Hildebrandt
(Stadt Kelsterbach)


Herr Glage
(Projektsteuerer WEP)

