

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

Thema: Protokoll über die Verhandlungen mit den ausgewählten Bewerbern
Bewerber: kplan AG, Bahnhofstraße 13, 93326 Abensberg

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 11:25 Uhr bis 12:25 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 kplan AG:

Herr Dipl.-Ing. Detlef Brücklmeier (Büro kplan AG)

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ernst Meyer (Büro LMG Architekten GmbH)

Allgemeine Angaben und Notizen:

Zeitvorgabe und Pünktlichkeit:	Ja	Nein	Gesamtdauer
Zeitvorgabe Präsentation eingehalten:	X		ca. 15-20 Minuten
Zeit Bewerbungsgespräch eingehalten:	X		ca. 60 Minuten
Pünktlich zur Präsentation erschienen:	X		

Protokoll über die Vergabeverhandlung mit dem Bewerber kplan AG:

Frau Hildebrandt begrüßte die beiden 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 Zwescher den Vertretern des Bewerbers die Gelegenheit, ihre Büros vorzustellen und im Rahmen einer Präsentation auf die Zuschlagskriterien einzugehen. Herr Brücklmeier übergab die Präsentation, welche inhaltlich mit der Angebotspräsentation identisch war.

Herr Brücklmeier stellte zunächst heraus, dass er das hiesige Projekt von Anfang an begleitet habe. Im Büro der kplan AG, welches insbesondere auf Feuerwehr-Projekte spezialisiert sei, seien 80-90 Mitarbeiter beschäftigt. Herr Meyer erläuterte, dass sein Büro (LMG Architekten GmbH) einen Schwerpunkt für gewerbliche und öffentliche Gebäude habe und dort ca. 20 Mitarbeiter beschäftigt seien. Derzeit würden 2 Feuerwehr-Projekte in Oberursel bearbeitet. Zudem habe sein Büro bereits viele gemeinsame Projekte mit der kplan AG realisiert. Neben einer langfristigen Geschäftsbeziehung bestünden auch längerfristige persönliche Beziehungen zwischen den Beteiligten. Herr Meyer ergänzte, dass sein Büro im vorliegenden Projekt als Unterauftragnehmer der kplan AG fungieren wolle, was derzeit schon in den bereits beauftragten Leistungsphasen 5+6 so der Fall sei.

Hinsichtlich des Kriteriums der Herangehensweise zur Umsetzung der Aufgabenstellung betonte Herr Meyer, dass die Qualität bei der Planung und Ausschreibung dadurch sichergestellt werde, dass das Projektteam sowohl des Büros kplan als auch seines eigenen Büros bereits komplett in die Aufgabenstellung eingearbeitet sei. Zudem werde die Qualität im Rahmen der Bauüberwachung durch die Verwendung des Tools Plan Radar gewährleistet, welches als Dokumentationssystem genutzt werde. Hierüber laufe die gesamte Kommunikation und Dokumentation, auf die jeder Projektbeteiligte zugreifen könne.

Sodann erläuterte Herr Brücklmeier zum Themenbereich Kostenverfolgung/Kostenkontrolle und Nachtragmanagement, dass die Kostenverfolgung in allen Planungsstufen durchgeführt werde und dass ein permanentes Rechnungs- und (auch schon jetzt) ein Nachtragmanagement erfolge. Hierbei würde die Kostenberechnung gewerkweise fortgeschrieben. Es erfolge eine Darstellung des Budgets, der Kostenprognosen und des Zahlungstands bis zur Endabrechnung, welche durch eine Bemusterung im Rahmen eines 3-D-Modells unterstützt werden könne. Je nach Größe des Projekts sei aber auch lediglich eine Darstellung in Form einer Excel-Datei mit mehreren verknüpften Tabellen möglich. Herr Meyer ergänzte, dass eine solche Excel-Datei gegebenenfalls mit mehreren Reitern für Kostenverfolgung, Nachträge sowie Prognosen und Zahlungen geführt werden könne. Hiernach ging Herr Brücklmeier auf ein Schaubild zum Nachtragmanagement ein und betonte hierbei, dass eine gemeinsame Kommunikation der Beteiligten untereinander sehr wichtig für das Projekt sei. Es erfolge eine Fortschreibung der Kosten gemäß DIN 276 sowie auch des Terminplans. Hierfür würden mehrere Software-Tools, namentlich California pro bzw. RIB iTWO genutzt – dies auch zur Dokumentation.

Zum Thema Qualitätssicherung erläuterte Herr Brücklmeier, dass beide Büros QM-zertifiziert seien (Planer am Bau) und auf eine langjährige Erfahrung aus zahlreichen Feuerwehrprojekten zurückgreifen könnten. Auch befänden sich zertifizierte Projektsteuerer (DVP) in seinem Projektteam. Die einzuhaltenden Qualitätsvorgaben würden auf Basis einschlägiger Regelwerke und Vorschriften sowie in enger Abstimmung mit dem Bauherrn erarbeitet. Ein regelmäßiges Risiko- und Qualitätsmanagement werde über ein Qualitäts-/Planungstagebuch sichergestellt. Außerdem lege sein Büro Wert auf eine kontinuierliche Fortbildung und Schulung der Mitarbeiter; auch würde das Vieraugenprinzip in seinem Hause gelebt. Herr Meyer bestätigte, dass auch für sein Büro die Fortbildungspflicht für die Mitarbeiter großgeschrieben werde und dass sein Büro über eigene Sachverständige verfüge. Hierzu erfolgte eine Nachfrage von Herrn Glage, der sich den Inhalt der Fortbildungen nochmals näher erläutern ließ. Herr Meyer beantwortete dies dahingehend, dass Schulungen in den Bereichen Normen, Energieberatung sowie VOB/B erfolgen würden und dass Newsletter zum Baurecht gelesen und interne Sitzungen durchgeführt würden.

Zum Thema Kommunikation/Zusammenarbeit mit dem Bauherrn erläuterte Herr Brücklmeier, dass regelmäßige Jour fixe-Termine (auch mit der Feuerwehr) sowie auch interne Projektsitzungen durchgeführt würden und dass ein internetbasierter Projektraum zur Verfügung stünde. Es erfolge eine lückenlose Dokumentation, eine ständige Koordination aller Fachplaner sowie eine Planung der Planung und es würden Abstimmungslisten geführt. Hieran schloss sich eine Darstellung von häufigen Störungen und möglichen Steuerungsmaßnahmen durch Herrn Brücklmeier an.

Hinsichtlich der Terminplanung, -verfolgung und -kontrolle wies Herr Brücklmeier auf die Notwendigkeit der Festlegung von Meilensteinen mit dem Auftraggeber, eine Terminfixierung und das Erkennen kritischer Stellen nebst Verfeinerung der Einzelvorgänge und eine lückenlose Terminüberwachung hin. So würden Terminpläne in allen Planungsstufen (vom Rahmenterminplan bis hin zu Ausführungsterminplänen) erstellt und nachgehalten; es erfolge ein ständiger Soll-Ist-Vergleich beim Bauablaufplan. Bei Abweichungen würden Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Auftraggeber entwickelt (zum Beispiel Team verstärken, Parallelbearbeitung, Terminabläufe optimieren). Hier werde das Tool MS-Project zur Terminverfolgung eingesetzt.

Sodann erläuterte Herr Brücklmeier, dass er selbst im Auftragsfall Projektleiter wäre und über 31 Jahre Berufserfahrung verfüge. Die Stellvertretende Projektleitung und die Bauüberwachung übernehme Herr Meyer (38 Jahre Berufserfahrung). Hiernach stellte er die weiteren Mitglieder des Projektteams vor, welche allesamt über eine langjährige Berufserfahrung und konkrete Erfahrungen mit Feuerwehr-Referenzprojekten verfügten. Hierbei ginge er auch auf sein Projekt-Organigramm ein. Herr Meyer wies hierbei darauf hin, dass Frau Bolat, die noch im dortigen Schaubild aufgeführt war, nicht mehr zur Verfügung stehe, dass sie jedoch durch einen anderen Mitarbeiter (Herrn Mitwich) ersetzt werde, der schon mit dem Projekt befasst sei. Insgesamt seien 5 feste Projektmitarbeiter*innen vorgesehen.

Zum Kriterium Verfügbarkeit/Präsenz erklärte Herr Brücklmeier, dass bereits mit Vertragsschluss eine ständige Erreichbarkeit und eine Reaktionszeit von 30 Minuten während der Bauzeit vom Büro LMG in Kronberg aus gewährleistet sei. Dies sei auch der Grund, warum das Büro kplan das Büro LMG mit eingeschaltet habe. Eine Redundanz des Planungsteams, eine ausreichende Vertretungsregelung und im Bedarfsfalle eine personelle Verstärkung seien ebenfalls sichergestellt. Hierbei wolle Herr Meyer während der Bauzeit täglich vor Ort sein.

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 im Rahmen der Leistungsphase 7 die Durchführung anfechtungsfreier Vergabeverfahren sichergestellt werden könne. Herr Meyer antwortete dahingehend, dass die Informationen der Zentralen Vergabestelle aus Groß-Gerau vom Büro LMG in deren System eingelesen und sodann auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft würden. Über die marktüblichen Preise bestehe im Büro LMG ein gewisser Erfahrungsschatz, so auch beim Büro kplan.

Auf die weitere Frage von Herrn Glage hinsichtlich der Vorgehensweise des Bewerbers bei Leistungsphase 8 (Bauüberwachung) antwortete Herr Meyer, dass er (vom Auftraggeber) einen Fahrplan benötige, was zu kontrollieren sei (zum Beispiel: hat die Baufirma die Aufgabenstellung verstanden – und zwar nicht nur der Chef, sondern auch die Arbeiter vor Ort). Daher sei eine Anwesenheit mindestens einmal pro Woche auf der Baustelle notwendig. Hierbei würden kritische Gewerke eine besonders gute Bauüberwachung benötigen. Herr Meyer erläuterte ferner, dass er bei einigen Vergaben im Falle von sehr engen Preisabständen zwischen dem Best- und dem Zweitgünstigsten oft mehr Zutrauen zum Zweitbietenden habe. Im Übrigen werde das Tool Plan Radar genutzt. Besonders bauüberwachungsbedürftige Sachverhalte würden ab fotografiert und in das System eingegeben.

Auf entsprechendes Nachfragen von Herrn Glage bestätigte Herr Meyer, dass die Bauüberwachung das Bausoll auswendig kennen müsse, insbesondere im Rahmen der Nachtragsabwehr. Ferner bestätigte er, dass die Leistungsverzeichnisse, die Verträge sowie die Details und Abstimmungen ebenfalls in Plan Radar hinterlegt seien, d. h. er habe diese auch auf der Baustelle mit dabei.

Die weitere Frage von Herrn Zweschper, ob der Bewerber die im Vertragsentwurf genannte Fertigstellung des Feuerwehrhauses bis April 2024 für realistisch halte, wurde von Herrn Meyer zunächst verneint. Er erläuterte sodann hierzu, dass aus seiner Sicht die Erbringung der Leistungsphasen 7 ff. aller Voraussicht nach erst später als Juli 2022 beginnen könne, da das Gewächshaus noch entfernt werden müsse und die Halle sowie die Container fertiggestellt sein müssten, bevor die hiesige Hauptmaßnahme beginnen könne. Allerdings sei der Fertigstellungstermin (im 2. Quartal 2024) realistisch, wenn die Vorleistungen so eintreten wie geplant. Herr Meyer wies allerdings auch darauf hin, dass sich möglicherweise Verzögerungen wegen höherer Angebotspreise aufgrund der derzeitigen erheblichen Preissteigerungen ergeben könnten. Hierzu teilte er mit, dass er derzeit kein Gefühl für die (weitere) Preisentwicklung habe.

Herr Rechtsanwalt Zweschper konfrontierte den Bewerber daraufhin mit der Tatsache, dass dieser in seinem Bewerbungsbogen im Teilnahmewettbewerb angegeben hatte, dass er im hiesigen Projekt nicht mit Anderen zusammenarbeiten möchte und dass eine Einzelbewerbung vorliege. Aus den vorstehend genannten Angaben im Bewerbungsbogen habe sich jedoch ergeben, dass der Stellvertretende Projektleiter und Bauüberwacher aus dem Büro LMG Architekten GmbH stammt. Somit sei eben doch eine Zusammenarbeit mit Anderen vorgesehen. Daher müsse nun auch die Eignung dieses Nachunternehmers geprüft werden. Der Bewerber wurde ersucht, einen vom Büro LMG ausgefüllten Bewerbungsbogen einzureichen und zusätzlich folgende Unterlagen (jeweils für das Büro LMG) vorzulegen:

- a. Handelsregisterauszug (Versicherungsnachweis sowie Nachweise zur Qualifikation des festangestellten Personals wurden dagegen bereits vorgelegt)
- b. Firmenprofil/ Darstellung des Unternehmens mit Leistungsspektrum und Organigramm, Angaben zur Gesellschafterstruktur und zur Konzernangehörigkeit sowie zu gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Beteiligungen
- c. Formblätter HVTG-Verpflichtungserklärung und „Erklärung wegen schwerer Verfehlungen“
- d. Formblatt Datenschutzerklärung
- e. Anlagen zu den Referenzprojekten gemäß Bewerbungsbogen

Die notwendigen Unterlagen sollten nochmals gegenüber dem Bewerber kommuniziert werden. Für die Vorlage der vorgenannten Unterlagen wurde eine Frist bis zum 16.11.2021 vereinbart, mit der sich Herr Brücklmeier und auch Herr Meyer ausdrücklich einverstanden erklärten.

Herr Zweschper kam sodann auf das Angebot des Bewerbers zu sprechen. Hier wies Herr Zweschper zunächst darauf hin, dass der Bewerber das bereitgestellte Muster für die Angebotserklärung (Ziffer 10 zum Formblatt 631-EU) nicht verwendet habe, sodass er bislang auch noch kein Einverständnis mit einer Zuschlags- und Bindefrist bis zum 31.12.2021 erklärt habe. Daraufhin erklärte Herr Brücklmeier sein Einverständnis mit diesen Fristen.

Zum Inhalt des Angebots wies Herr Zweschper darauf hin, dass der Bewerber in seinem Honorarblatt den Hinweis eingefügt habe: „muss auf tatsächliche Kostenberechnung angepasst werden“. Dies sei zwar nach HOA grundsätzlich so vorgesehen; da jedoch die eigene Kostenberechnung des Büros kplan vom 10.03.2021 bereits vorliege, sei dies schon in den vom Auftraggeber vorgegebenen anrechenbaren Kosten berücksichtigt, sodass sich insoweit kein Anpassungsbedarf ergebe. Dass die anrechenbaren Kosten für alle hier vergebenen Leistungen auf Basis dieser Kostenberechnung vom 10.03.2021 ermittelt worden sind, wurde von Herrn Glage nochmals bestätigt. Insbesondere bestätigte er, dass die Containeranlage in den anrechenbaren Kosten enthalten sei, die Halle dagegen nicht.

Auf Nachfrage von Herrn Zweschper erläuterte Herr Brücklmeier, dass der Umbauzuschlag von 20 % nur auf den Umbauanteil anfallen solle und dass dieser Umbauanteil ca. 25 % der Gesamtmaßnahme umfasse. Der weitere Aufschlag von 10 % sei laut Herrn Brücklmeier als Subplaner-Zuschlag (für das Büro LMG) zu verstehen.

Sodann schlossen sich Verhandlungen und Fragen zum Inhalt des Vertragsentwurfs an. Herr Zweschper stellte zur Diskussion, dass der Bewerber in § 1 (5) die Vorgabe des Auftraggebers (Kostengrenze gemäß Kostenberechnung) in ein „Kostenziel gemäß Kostenberechnung“ abgeändert habe. Herr Meyer äußerte hierzu, dass sich die Parteien durch eine echte Kostengrenze nur Arbeit schaffen würden, da gegenüber der Kostenberechnung dann Reduzierungen des Leistungsumfangs, Einsparungen von Qualitäten o.ä. vorgenommen werden müssten. Zu empfehlen sei hier vielmehr eine gemeinsame Abstimmung. Die Parteien kamen überein, dass vorliegend (aufgrund der finanziellen Unwägbarkeiten) keine verbindliche Kostengrenze vereinbart werden könne, sodass die Abänderung in ein Kostenziel im Vertrag so in Ordnung sei. Gleiches gelte für die Ergänzung des Bewerbers bei § 7 (2) b), wonach die Honorarermittlung nach § 4 HOAI anhand der dann aktuell gültigen Kostenberechnung erfolgen solle (wobei eben die Kostenberechnung des Büros kplan vom 10.03.2021 bereits vorliegt). Insoweit kamen die Parteien überein, dass an der dortigen Stelle im Vertrag konkret auf die Kostenberechnung vom 10.03.2021 Bezug genommen werden solle. Herr Zweschper erläuterte ferner, dass er im Auftragsfall in § 7 (2) b) nochmals klarstellen wolle, dass der Umbauzuschlag von 20 % gemäß dem Honorarangebot des Bewerbers nur auf den Umbauanteil (ca. 25 %) anfällt. Auch mit dieser Formulierung erklärte sich Herr Brücklmeier einverstanden.

Ferner hatte der Bewerber im Vertragsentwurf vermerkt, dass keine mit zu verarbeitende Bausubstanz in Ansatz gebracht wird und dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine Besonderen Leistungen zu erwarten sind. Dies sei laut Herrn Zweschper grundsätzlich so in Ordnung. Allerdings 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 Herr Brücklmeier seine Bereitschaft.

Auf Nachfrage von Herrn Zweschper bestätigte Herr Brücklmeier zudem, dass er 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 Herr Brücklmeier und Herr Meyer sogar mit einer Verlängerung der Zuschlags- und Bindefrist bis vorsorglich zum 20.01.2022 ausdrücklich einverstanden.

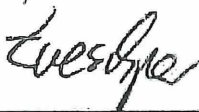
Dem Bewerber wurde zudem die Möglichkeit zur Abgabe eines finalen Angebots eingeräumt. Herr Zweschper stellte hierbei klar, dass auch im Falle der Unterschreitung der HOAI-Basishonorarsätze (Pauschalhonorar/Nachlass o.ä.) stets das volle (Grund-)Leistungsprogramm vom Bewerber erbracht werden müsse. Herr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

Dem Bewerber wurde hierfür eine Frist bis zum 16.11.2021 (23:59 Uhr), elektronisch eingehend auf der Vergabepattform des KVZ, gesetzt. Binnen gleicher Frist hatte das Büro kplan auch die oben genannten Eignungsnachweise für den Subplaner LMG vorzulegen. Herr Brücklmeier erklärte sich mit diesen Fristsetzungen ausdrücklich einverstanden.

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)

rechtsanwälte szk