

Gemeinde Kalkhorst

Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/18/12479			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 28.05.2018 Verfasser: Maria Schultz			
MINIMARE 2. BA hier: Mitteilung der Ergebnisse der Vergabejury zur Auftragserteilung Objektplanung				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Am 17./18.4.2018 präsentierten die Architekten, die sich im Rahmen des VgV Verfahrens „Ersatzneubau als touristisch multifunktional nutzbares Gebäude- MINIMARE in Kalkhorst“ um den Planungsauftrag für die Objektplanung beworben, die jeweiligen Planungsvorstellungen der Vergabejury. Begleitet und dokumentiert wurde die Präsentationsveranstaltung von LGE. In der Anlage befindet sich das entsprechende Protokoll.

Die Jury hat nach eingehender Diskussion und abschließender Auswertung entschieden, dass das Büro Kottke Architekten aus Stralsund den Zuschlag erhalten soll.

Die Entscheidung war von der Jury zu treffen und nicht von der Gemeindevertretung. Dieser Sachverhalt wurde anhand der Vergabevorschriften nochmals durch die LGE geprüft. Die Architekten wird anlässlich der Sitzung der Gemeindevertretung das Büro und das Planungskonzept vorstellen.

Im Weiteren ist das der Architektenvertrag auszuhandeln.

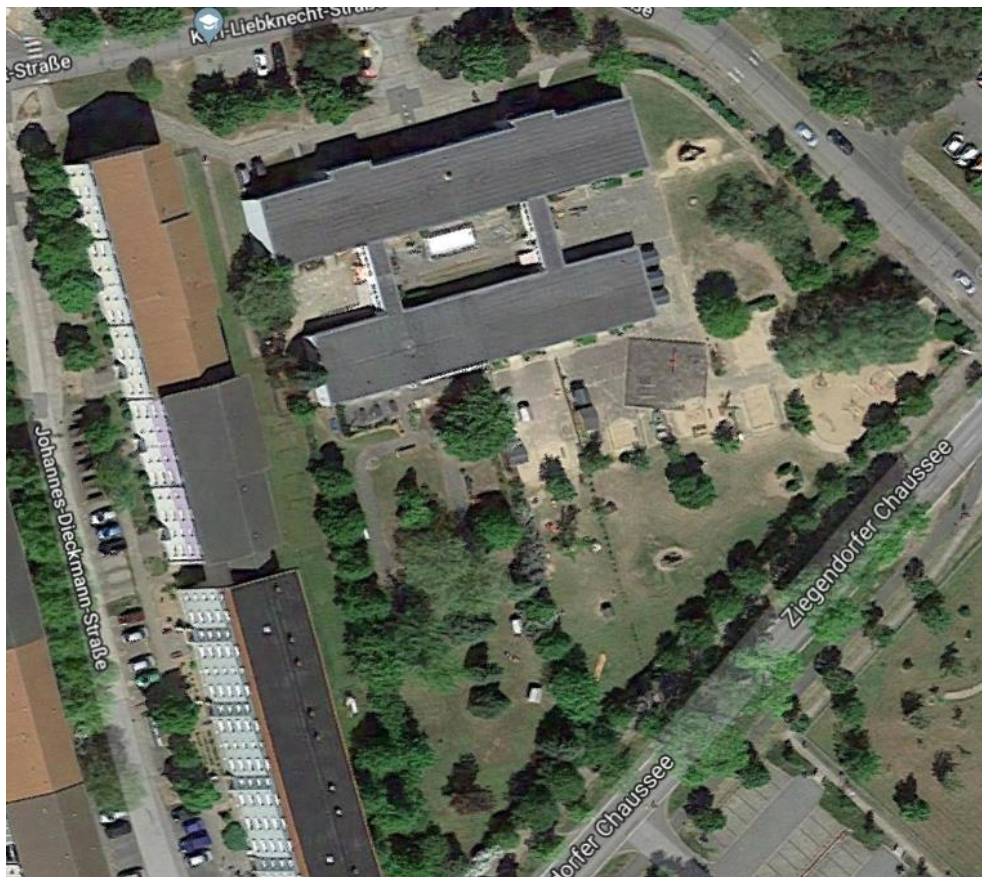
Anlagen:

Protokoll der LGE

VgV- Verfahren „Ersatzneubau als touristisch multifunktional nutzbares Gebäude - MINIMARE in Kalkhorst“

Stufe 2

Protokoll Bieterpräsentationen



Auftraggeber: Gemeinde Kalkhorst über Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Kalkhorst

Auftragnehmer: LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin
frank.wodars@lge-mv.de

Schwerin, 23. April 2018

VgV- Verfahren „Ersatzneubau als touristisch multifunktional nutzbares Gebäude - MINIMARE in Kalkhorst“

Inhalt:

1.0 Verfahren und Ablauf der Bieterpräsentationen

2.0 Los 1 Objektplanung: Bieterpräsentationen am 17./18.04.2018

- 2.1 Bericht der Vorprüfung
- 2.2 Vorstellung / Bestätigung der Vergabekriterien
- 2.3 Bieterpräsentation 17.04.18: Bietergemeinschaft Architektur Nagtegaal in ARGE mit Ohlow, Darmshagen
- 2.4 Bieterpräsentation 17.04.18: Dipl.-Ing. Sabine Thrun, Wismar
- 2.5 Bieterpräsentation 17.04.18: kfs Architekten, Lübeck
- 2.6 Bieterpräsentation 17.04.18: buttler architekten, Rostock
- 2.7 Bieterpräsentation 18.04.18: MR Meyer Rossmann Architekten, Schwerin
- 2.8 Bieterpräsentation 18.04.18: Buck + Partner Architekten, Neustadt-Glewe
- 2.9 Bieterpräsentation 18.04.18: Kottke Architekten, Stralsund
- 2.10 Auswertung / Vergabeentscheidung

VgV-Verfahren „Ersatzneubau als touristisch multifunktional nutzbares Gebäude - MINIMARE in Kalkhorst“

1. Verfahren und Ablauf der Bieterpräsentationen

Das Vergabegremium für das VgV-Verfahren „**Ersatzneubau als touristisch multifunktional nutzbares Gebäude - MINIMARE in Kalkhorst**“ trat am 17. und 18. April 2018 im Gebäude des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, zusammen.

Anwesend waren:

1. Herr Neick (Gemeinde Kalkhorst)
 2. Frau Braun (Gemeinde Kalkhorst)
 3. Herr Semrau (Gemeinde Kalkhorst)
 4. Frau Schultz (Amt Klützer Winkel)
 5. Herr Kieslich (Amt Klützer Winkel)
 6. Herr Menzel (Architekt, Lübeck)
 7. Herr Erdmann (Architekt, Schwerin)
 8. Herr Wick (LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH)
 9. Herr Wodars (LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH)
- } Vergabegremium

Das Vergabegremium bestätigte die Tagesordnung für beide Tage wie folgt:

Tagesordnung für den 17.04.2018

- | | |
|-----------|--|
| 09.00 Uhr | Einweisung der Mitglieder des Auswahlgremiums |
| 09.30 Uhr | Bietergemeinschaft Architektur Nagtegaal in ARGE mit Ohlow; Darmshagen |
| 11.00 Uhr | Dipl.-Ing Sabine Thrun, Wismar |
| 12.30 Uhr | Mittagspause |
| 13.00 Uhr | kfs Architekten, Lübeck |
| 14.30 Uhr | Bietergemeinschaft Partner und Partner, Berlin |
| 16.00 Uhr | buttler Architekten GmbH, Rostock |
| 17.30 Uhr | Zwischenauswertung |

Tagesordnung für den 18.04.2018

09.30 Uhr	MR Meyer Rossmann Architekten, Schwerin
11.00 Uhr	Sven Buck + Partner Freischaffende Architekten, Neustadt-Glewe
12.30 Uhr	Mittagspause
13.00 Uhr	Kottke Architekten, Stralsund
14.30 Uhr	Beginn Wertungsverfahren
16.00 Uhr	Bestimmung des auszuwählenden Büros
16.30 Uhr	Ende des Verfahrens

Gemäß den Aufforderungen zur Abgabe eines Angebotes sollte die Präsentation im Los 1 wie folgt strukturiert sein:

- 40 Minuten Präsentation durch den Bieter
- 30 Minuten Rückfragen und Erläuterungen

Entsprechend der bekanntgemachten Auswahlkriterien war ein **Angebot** mit nachfolgendem Inhalt vorzulegen und eine Projektidee / ein Ideenkonzept zu präsentieren, wofür im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung den Bewerbern ein schriftlicher Auftrag unter Zahlung einer Aufwandsentschädigung erteilt wurde.

Auswahlkriterien:

1. Bieteranschrift mit Kontaktdaten
2. Kurze Unternehmensdarstellung
3. Darstellung zur Lösung der konkreten Aufgabe
4. Angaben zu Terminen und Kosten, grober Projektablaufplan nach Planungsbeginn
5. Präsentation einer Projektskizze (unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Anforderungen, Barrierefreiheit, Materialität, Raumnutzungen etc.)
6. Erstes Honorarangebot und Honorarkennwerte nach HOAI 2013 für die Planungsleistungen gemäß Ausschreibung

2.0 Los 1 Objektplanung: Bieterpräsentationen am 17./18.04.2018

2.1 Bericht der Vorprüfung

Herr Wodars erläuterte das Ziel der Veranstaltung und gab den Vorprüfbericht zur Kenntnis – dieser lag allen Beteiligten als Tischvorlage vor.

Ausweislich der Bekanntmachung vom 02.08.2017 wurde das Verhandlungsverfahren (mit Teilnahmewettbewerb) zur Verfahrensart bestimmt. Gemäß Anwendung des Abschnitts 6 der VgV wurde gemäß § 73 Abs. 1, Abs. 2 VgV wurde für die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen die richtige Verfahrensart gewählt.

Der Auftraggeber lud im Ergebnis des Teilnahmewettbewerbs mehr Bewerber zu den Verhandlungen ein, als dies ursprünglich nach der Bekanntmachung vorgesehen war. Dies stellte keine Verletzung der Selbstbindung des Auftraggebers dar, da im Ergebnis des Auswahlverfahrens alle Bewerber anhand der bekanntgemachten Kriterien gleich geeignet waren. Eine Ausweitung der Bewerberanzahl war mit dem Argument des hierdurch erreichbaren größeren Wettbewerbs vergaberechtlich zulässig. Diese Wettbewerbserweiterung erfolgte vor dem Hintergrund der Anpassung an nicht vorhergesehenen Umfang der Interessensbekundungen im Teilnahmewettbewerb und keine Preisgabe von Lösungsmöglichkeiten, die sich unter Beteiligung möglichst vieler geeigneter Bewerber erst in den Verhandlungen aufzeigen könnten. Aus diesem Grunde beauftragte der Auslober auch die Erstellung und Präsentation einer Projektstudie / eines Ideenkonzeptes und machte die für das Bauvorhaben geltenden Wertungskriterien bekannt.

Nachfolgende Büros beteiligten sich am Verhandlungsverfahren zu Los 1:

1. Bietergemeinschaft architekturNagtegaal in ARGE mit Ohlow, Bössow
2. Dipl.-Ing. Sabine Truhn, Wismar
3. kfs Architekten, Lübeck
4. ARGE Partner und Partner Architekten, Berlin
5. buttler architekten, Rostock
6. MR Meyer Rossmann Architekten, Schwerin
7. Kottke Architekten, Stralsund
8. Sven Buck + Partner, Neustadt-Glewe

Mit den schriftlichen Einladungen vom 13./14. Februar 2018 wurden den Büros folgende inhaltlichen Anforderungen an das Angebot übermittelt:

1. Bieteranschrift mit Kontaktdaten
2. Kurze Unternehmensdarstellung
3. Darstellung zur Lösung der konkreten Aufgabe
4. Angaben zu Terminen und Kosten, grober Projektablaufplan nach Planungsbeginn
5. Präsentation einer Projektskizze (unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Anforderungen, Barrierefreiheit, Materialität, Raumnutzungen etc.)

6. Erstes Honorarangebot und Honorarkennwerte nach HOAI 2013 für die Planungsleistungen gemäß Ausschreibung

Der Vor-Ort-Termin am 17. und 18. April 2018 war aufgeteilt in 40 Minuten Präsentation und 30 Minuten für Fragen und Erläuterungen. Die Gemeinde Kalkhorst als Auslober hat sich entschieden, im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung den Bewerbern einen schriftlichen Auftrag zur Vorstellung einer Projektidee / eines Ideenkonzeptes unter Zahlung einer Aufwandsentschädigung zu erteilen.

2.2 Vorstellung / Bestätigung der Vergabekriterien

Die Gemeinde Kalkhorst bestätigte nachfolgende **Auswahl-/Wertungskriterien**. Diese wurden allen teilnehmenden Bietern mit den Einladungsschreiben bekannt gemacht.

		Projekt
		Wichtung projekt-bezogen
Auswahlkriterien		
1.	Angaben des Bewerbers zur Lösung der konkreten Aufgabe	
1.1.	Überlegungen/ Vorstellungen zur Realisierung des Objektes und zur Berücksichtigung der Vorgaben der konkreten Örtlichkeit?	4
1.2.	Vorstellungen zum Bauablauf des Objektes	3
1.3.	Vorstellungen zur Durchführung der Bauüberwachung	3
Zwischensumme zu 1.		10
2.	Kosten / Termine / Qualität	
2.1.	Vorstellungen zu einer besonders wirtschaftlichen Lösung? (Erläuterung)	2
2.2.	Methoden der Terminverfolgung (unter Berücksichtigung des Baubeginns 2018)	2
2.3.	Methoden Kostencontrolling, Kostenplanung, Nachtragsmanagement	3
2.4.	Qualitätskontrolle, Kommunikation mit dem AG, Verfügbarkeit, Vor-Ort-Präsenz	3
Zwischensumme zu 2.		10
3.	Bewertung der eingereichten Projektskizze	
3.1.	Werden die Abstandsflächen eingehalten?	5
3.2.	Entspricht die Kubatur des Neubaus der des Bestandsgebäude? (=Vorgabe Denkmalschutz)	2



3.3.	Entspricht die Dachform den Vorgaben des Denkmalschutzes? (Satteldach, Walmdach)	2
3.4.	Ist die vorgesehene Fassadengestaltung dem Standort angemessen? (Anordnung und Größe der Fenster, Eingangssituation, Zusammenspiel der verschiedenen Materialien)	10
3.5.	Orientiert sich die Materialität der Fassade an der umgebenden Bebauung (Putz, Klinker, rote Dachsteine)	10
3.6.	Erhält das Gebäude eine angemessene Eingangssituation/ Adressbildung? (Lage, Größe, Zugänglichkeit, Gestaltung)	10
3.7.	Werden die vorgesehenen Raumannsprüche erfüllt?	10
3.8.	Ist die Verteilung der Räume/ Nutzungen zweckmäßig und funktional? (Erreichbarkeit, Anordnung, Zuordnung der einzelnen Funktionen zueinander, Flexibilität)	4
3.9.	Ist die Barrierefreiheit gegeben?	3
3.10.	Wie ist die Aufenthaltsqualität in den Räumen? (Belichtung, Größe in Bezug zu den vorgesehenen Funktionen)	4
Zwischensumme zu 3.		60
4. Qualität / Gesamteindruck der Präsentation		
4.1.	Wie beabsichtigen Sie die Koordination der eigenen Leistung mit den Leistungen anderer an der Planung Beteiligter sicher zu stellen ? (Erläuterung)	2
4.2.	Gesamteindruck von der geschilderten Zusammenarbeit des eigenen Projektteams ?	2
4.3.	Gesamteindruck der Präsentation? (Wer trägt vor? Werden die anderen Bietervertreter in den Vortrag eingebunden? Schlüssigkeit und Verständlichkeit des Vortrags)	6
Zwischensumme zu 4.		10
5. Wirtschaftlich günstigstes Angebot - Honorar		
5.1.	Honorarübersicht nach gültiger HOAI (Honorarzone, Grundleistungen, Besondere Leistungen, Stundensätze, Höhe Umbauschlag, Höhe Nebenkosten)	10
Zwischensumme zu 5.		10
Summe		100

Ergebnis der Vorprüfung:

Die eingereichten Unterlagen der teilnehmenden Büros sind von unterschiedlichem Umfang und unterschiedlicher Qualität. Da die Projektidee / das Ideenkonzept wie in den dazu abgeschlossenen schriftlichen Vereinbarungen erst an den Präsentationstagen vorgestellt und bewertet werden, beschränkte sich diese Vorprüfung allein auf die ersten Honorarangebote der Büros.

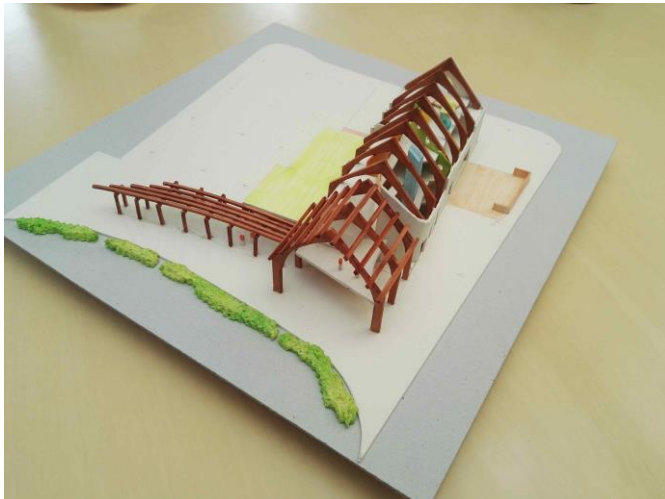
2.3 Bietergemeinschaft architekturNagtegaal in ARGE mit Ohlow, Bössow

Am 17.04.2018, 09:30-10:30 Uhr fand die Präsentation statt mit den Teilnehmern

- Herrn Nagtegaal (Geschäftsführer, Dipl.-Ing. Architekt, Projektleiter)
- Herrn Ohlow, (Dipl.- Ing.)
- Frau Hain, (Dipl.-Ing. Architekt)
- Herrn Jürgens (Dipl.-Ing. Ingenieurbüro Jürgens als NAN)

Herr Nagtegaal erläuterte anhand von 3D-Ansichten des Planungsobjektes sein Herangehen an die Planungsaufgabe. Der Raumbedarf und die Raumordnung wurde anhand von geschossweisen Grundrisszeichnungen dargestellt. Der geforderte Gastronomiebereich wurde in einen angebauten Flachdachteil untergebracht. Das Ziegelmauerwerk soll im regionstypischen Klützer Gelb errichtet werden.

Hier das Foto des angefertigten Modells zur Planungsidee:



Auf die folgenden Fragen wurde wie folgt geantwortet:

- Energetiklösung?
Z. B. könnte im Gastronomiebereich ein Blockkraftheizwerk untergebracht werden
Auch Geothermie oder Wärmepumpen wären möglich, hätten aber Auswirkungen auf die Kosten.
- Kasse für alle Bereiche?
Komplettpaket oder Eintrittskarten für Ausstellungen und/oder Spielbereich sind vorstellbar.
- Wieviel Gastronomieplätze?
50 – 80



- Bauweise?
EG: klassisches Mauerwerk, OG: Holzständerbauweise in Lamellenform

- Offene Vordachkonstruktion?
Ja, nur Holzbalken mit der Motivation einer kirchenschiffartigen Konstruktion mit prägnantem Eingangsbereich

- Versicherung der ARGE?
Jeder ist für sich versichert. Möglich ist auch eine Objektversicherung (Gesamtschuldnerschaft).

Folgende Aspekte wurden durch die Mitglieder des Vergabegremiums nach Verabschiedung des Büros diskutiert:

- Die Vielzahl der verwendeten Materialien und Gestaltungselemente an der Fassade wird als überzogen bewertet.
- Aufgrund der Giebelkonstruktion an der Südseite wird das Gebäude gut wahrgenommen.
- Mangelnde Flexibilität des Gebäudes, falls die beiden Obergeschosse einmal anderweitig genutzt werden sollen.
- Die Auftaktsituation mit Eingangsgebäude und Zugang zum Park ist gut gelöst.
- Erlebbarkeit
- Barrierearmut: gut

2.4 Dipl.-Ing. Sabine Truhn, Wismar

Am 17.04.2018, 11:00-11:50 Uhr fand die Präsentation statt mit der Teilnehmerin

- Frau Truhn (selbständige Bauingenieurin)

Der Neubau wird relativ weit nach hinten gesetzt, um eine direkte Anbindung an den Park zu haben. Die Versorgung soll von hinten bzw. seitlich erfolgen. Es ist eine Änderung der verkehrlichen Erschließung des hinteren Wohngrundstücks vorgesehen (nicht über den Gutshof, sondern direkt von der Friedensstraße).

Es gibt 2 innenliegende Treppenhäuser, eins davon mit Aufzug.

Das DG wird über Dachfirstfenster belichtet. Dort wird auch ein zusätzliches WC integriert. Im KG soll die Haustechnik, ein Lager, Umkleieräume, WC's und Nebenräume untergebracht werden. Im EG befinden sich Einlass und Shop, Gaststätte, WC's und Multifunktionsraum.

Es wurde nur eine straßenseitige Ansicht präsentiert.

Die Außenwände bestehen aus Poroton und Verblendern, die Seiten links und rechts erhalten Putzfassaden. Das Gebäude erhält ein Walmdach mit grauen Dachsteinen.

Es wurden 2 Varianten zu Ansichten und Farbgebung vorgestellt.

Die Raumhöhen betragen 3 m, im KG 2,40 m. Die Nutzflächen: Saal für 99 Personen (138 m²), Gastraum für 50-80 Gäste (154 m²).

Die Zeitplanung geht von 3 Monaten bis zur Bauantragsstellung, 3 Monate für die Ausführungsplanung und Ausschreibung, 1,5 Monate für die Angebote und Auftragserteilung und 14 Monate Bauzeit aus.

Die Baukosten brutto betragen 4,15 Mio. EUR zzgl. Baunebenkosten.

Beim Honorar wird auf die Anrechnung der Kosten bei KG 400 verzichtet, kostenfrei wird die Projektsteuerung und Mitarbeit an Fördermittelanträge sein.

Auf die Frage nach einem Projektteam antwortete Frau Thrun, dass sie die Planung und Betreuung des Bauvorhabens allein betreuen werde.

Folgende Aspekte wurden durch die Mitglieder des Vergabegremiums nach Verabschiedung des Büros diskutiert:

- Strukturierte Präsentation, in der alle wichtige Aspekte dargestellt wurden
- Vorgeschlagene Gebäudekubatur entspricht nicht der Aufgabenstellung
- Zweifel, ob Bearbeitungskapazitäten des Büros ausreichen, um dieses Projekt zu realisieren.

2.5 kfs Architekten, Lübeck

Am 17.04.2018, 13:00-14:00 Uhr fand die Präsentation statt mit den Teilnehmern:

- Herrn Feyerabend (Geschäftsführer, Dipl.-Ing. Architekt)
- Herrn Sippel (Dipl. Ing.)

Die Präsentation begann mit der Bürovorstellung und Referenzprojekten. Im Anschluss erläuterte Herr Feyerabend die Planungsgrundlagen und –ansätze. Es wurden das Raumprogramm und die Funktion mit Bezug zur Örtlichkeit abgebildet. Anhand der Grundrisszeichnungen wurde geschossweise dargestellt, wo welche Nutzungen möglich sind: EG Restaurant und Veranstaltungssaal; OG Ausstellung; DG Indoorspielplatz.

Nach Vorstellung der Gebäudeansichten wurde der Projektablauf erörtert:

- Abstimmung mit der Gemeinde, den Nutzern und Betreibern
- Planungsgrundlagen
- Gesamtablauf

Zum Zeitplan: Start der Planung im II. Quartal 2018, Abrechnung im IV. Quartal 2020

Zu den Kosten wurde angemerkt, dass diese recht niedrig veranschlagt sind.

Kfs legt Wert auf Qualitätssicherung.

Auf die folgenden Fragen wurde wie folgt geantwortet:

- Baukosten: KG 300 + 400 sind 1.250 EUR/m² nicht zu wenig?
1.850 EUR/m² entspräche BKI für Gemeindegebäude, das ist sportlich, aber machbar.



- Gibt es in Bezug auf die Gebäudegestalt, -ansicht, Formgebung und das Material praktische Erfahrungen?
Ja, z. B. beim BV Thormoerk Werkstätten. Es soll ein flacher Tondachziegel verwendet werden.
- Vor-Ort-Präsenz der Bauleitung?
Täglich

Folgende Aspekte wurden durch die Mitglieder des Vergabegremiums nach Verabschiedung des Büros diskutiert:

- Vorgelegter Ansatz bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und präsentiert sich sehr robust
- Souveräne Präsentation, in der alle relevanten Aspekte erörtert werden
- Eingangsbereich und Verknüpfung mit Parkbereich nicht optimal gelöst
- Materialwahl der Fassade entspricht den Vorgaben aus der Aufgabenstellung
- Klare und einfache Konstruktion wird sich dämpfend auf die Baukosten auswirken
- Logische Herleitung des Entwurfs
- Südseitige Auftaktsituation erzeugt Aufmerksamkeit

2.6 ARGE Partner und Partner Architekten, Berlin

Am 17.04.2018, 14:30-15:30 Uhr fand die Präsentation statt mit den Teilnehmern:

- Herrn Finkbeiner (Geschäftsführer, Dipl.-Ing. Architekt)
- Herrn Claas (Dipl.-Ing. Architekt)
- Frau Grominge (Dipl.-Ing.)

Zunächst wurde das Büro mit allen Partnern vorgestellt. Es erfolgte der Hinweis, dass die Bauleitung über ein Ing.-Büro aus Greifswald erfolgen würde. Anschließend wurden die Referenzen präsentiert.

Die Strategie: Baukultur.

Anhand der Analyse, der Zielgruppen, des Themenclusters, des Programms und der Atmosphären wurde das Projekt erarbeitet. Es soll ein neues Gebäude an gleicher Stelle entstehen, welches allerdings 3 Meter kürzer wegen der Einhaltung von Abstandsflächen sein wird.

Das DG soll gemeinsam von Kindern und Erwachsenen genutzt werden.

Auf die folgenden Fragen wurde wie folgt geantwortet:

- Materialgebung?
Die vom Abbruch vorhandenen Steine sollen für die Fassade wiederverwendet werden.
Die Dachhaut soll offen / transparent sein.

- Kostenstruktur?
Anhand des Bruttorauminhalts werden überschlägig die Kosten der KG 300 + 400 ermittelt.
- Zusammenarbeit mit der Gemeinde?
Der Bauleiter wird vor Ort (in Wismar) sein.
- Keller geplant?
Nein (aber im Moment noch Skizze...), möglich wäre Teilunterkellerung.
- Trennung Ausstellung – Kinderspiel?
Gemeinsames Raumerlebnis.

Folgende Aspekte wurden durch die Mitglieder des Vergabegremiums nach Verabschiedung des Büros diskutiert:

- Der geplante Dachstuhl stellt einen sehr interessanten Entwurfsansatz dar, der allerdings auch ein beträchtliches Kostenrisiko birgt.

2.7 buttler architekten, Rostock

Am 17.04.2018, 15:45-17.00 Uhr fand die Präsentation statt mit den Teilnehmern:

- Herrn Buttler (Geschäftsführer, Dipl.-Ing. Architekt)
- Herr Kutz, Mitarbeiter Büro Buttler
- Frau Weber, Mitarbeiterin Büro Buttler
- Frau Hoffmann, Mitarbeiterin Büro Buttler

Zuerst wurde das Büro und das Projektteam vorgestellt. Der GF erklärte dann die Grundlagen der Projektidee und den Kern der Aufgabenstellung. Es folgte die konkrete Vorstellung der Projektidee – städtebaulich und architektonisch (mit Satteldach, Glasfassade in den Giebelseiten, Dreiteilung des Gebäudes).

Im EG: Empfang, Shop, Garderobe, 2 Treppenhäuser, Aufzug, Sanitärbereich, Küche, Gaststätte, Veranstaltungssaal.

Im OG: 3 Ausstellungsbereiche, Wohnung, Veranstaltungsräume.

Im DG: Indoorspielplatz.

Im Spitzboden: Indoorspielplatz.

Konstruktion: Holztragwerk, Holzfassade.

Photovoltaik ist möglich.

Flächen + Kosten: 1.400 m² Nutzfläche / 2,9 Mio. EUR für KG 300 + 400

Zeitplan: Realisierung bis 12/2019 möglich, aber nur bei sofortigem Beginn und problemlosem Planungs- und Bauablauf.

Es wurden die Bürostruktur und die Zuständigkeiten für den Planungs- und Bauprozess benannt. Qualitätsmanagement spielt eine wichtige Rolle.
Die Bauüberwachung erfolgt durch einen externen NAN.

Auf die folgenden Fragen wurde wie folgt geantwortet:

- Nachhaltigkeit Dach?
Möglich ist ein Stahlbetonbau des Tragwerks mit Dämmung und Schalung aus Lamellenholz.
- Weitere Fassadenöffnungen im EG?
Sind natürlich möglich.
- Deckenhöhen?
Mind. 3 – 3,20 m (integrierte Lüftung möglich) in EG und OG.
- Relativ wenig Nebenräume?
Aus Kostengründen kein KG. Weitere Abstellflächen für Lager sind möglich.
- Reichen die WC's?
Im Mittel der erwarteten Besucherfrequenz sind sie ausreichend, bei Vollauslastung des Gebäudes nicht.

Folgende Aspekte wurden durch die Mitglieder des Vergabegremiums nach Verabschiedung des Büros diskutiert:

- Die Präsentation war sehr aufwendig und die Beiträge der einzelnen Teammitglieder sehr gut aufeinander abgestimmt
- Die geplante Fassadenkonstruktion wurde als pflegeintensiv und konstruktiv nicht unkompliziert angesehen
- Das Obergeschoss ist flexibel nutzbar und somit sind auch andere Nutzung als eine Museumsnutzung möglich.
- Barrierefreie Nutzung problemlos möglich
- Klare, einfach und zugleich übersichtliche Struktur im Innenraum
- Die Gestaltung der Rückseite wird den Anforderungen nicht gerecht. Dadurch wird die Verknüpfung zwischen Park und Gebäude nicht optimal gelöst.

2.8 MR Meyer Rossmann Architekten, Schwerin

Am 18.04.2018, 09:30-10:15 Uhr fand die Präsentation statt mit den Teilnehmern:

- Herr Rossmann (Geschäftsführer, Architekt)
- Herr Plunz (Dipl.-Ing. Architekt)

Begonnen wurde mit der Bürovorstellung. Es wurden bereits zahlreiche Bauvorhaben für öffentliche Auftraggeber realisiert. Man ist zudem Rahmenplaner in Ludwigslust.

Es finden wöchentliche Bauberatungen vor Ort statt. Die Baumaßnahme soll von Schwerin aus mit 4 Architekten betreut werden.

Man legt Wert auf nachhaltiges Planen unter Betrachtung von Folgekosten. Denkbar wäre auch ein Energiekonzept.

Der Geschäftsführer nannte dann die Methoden der Terminverfolgung.

Die Projektidee: ein 5teiliges Gebäude im Hansestil.

EG: Foyer/Empfang, Restaurant, Veranstaltungsraum, WC's, Nebenräume, Aufzug, 3 Treppenhäuser.

Highlight: Tresen im Muschelmotiv über 2 Geschosse.

OG: 3-Raum-Wohnung, Ausstellung.

DG Spielbereich.

Auf die folgenden Fragen wurde wie folgt geantwortet:

- Fassadengestaltung (Giebel, Dach)?
Es soll ein einprägsames Gebäude werden. Der Neubau dürfe anders aussehen, als andere Gebäude im Ort oder der Nachbarschaft.
Giebelständig.
- Größe Ausstellungsfläche im OG?
Ca. 250 – 300 m².

Folgende Aspekte wurden durch die Mitglieder des Vergabegremiums nach Verabschiedung des Büros diskutiert:

- Präsentation nicht überzeugend und Übergänge zwischen den Referenten nicht aufeinander abgestimmt
- Vorgesehene Giebelkonstruktion wird dem Standort nicht gerecht. Die vorgeschlagene Giebelgestaltung entspricht nicht den Vorgaben aus der Aufgabenstellung.

2.9 Sven Buck + Partner, Neustadt-Glewe

Am 18.04.2018, 12:20-12:45 Uhr fand die Präsentation statt mit den Teilnehmern:

- Herrn Buck (Geschäftsführer, Dipl.-Ing. Architekt)
- Frau Zabel (Dipl.-Ing.)

Das Büro besteht aus 23 Kollegen, die auch im Denkmalschutz und Industriebau Erfahrungen aufweisen.

Zum Projekt: Die Kubatur soll beibehalten werden, es soll ein reiner Ziegelbau ohne Fachwerk werden.

Es ist keine Änderung der Abstandsflächen geplant.

Im EG: Veranstaltungsbereich mit eigenem Eingang, 2 separate Shops/Läden, linker Eingang zum Muschelshop und Zugang zum Park.

Im OG: Ausstellung, Muschelmuseum, Werkstatt, Atelier, Personalraum, 2 Wohneinheiten.

Im DG: Spielboden, WC.

Es ist beabsichtigt, eine flexible Öffnung und Schließung der Räume zu planen.

Die Kosten sollen 1.500 EUR Brutto/m² GF (BKI) betragen.

Die Planung erfolgt in 3D und BIM-angelehnt.

Auf die folgenden Fragen wurde wie folgt geantwortet:

- Dorfmitte – wie spiegelt sich das in der Architektur wider?
Aufnahme der Umgebungsarchitektur, z. B. Kirche.

- Kommunikation mit dem AG?
55 min. Fahrzeit, 1 x wöchentlich Bauberatung, 1-2 x wöchentlich auf der Baustelle, alle 14 Tage Beratung/Turnusrunde mit dem AG.

Folgende Aspekte wurden durch die Mitglieder des Vergabegremiums nach Verabschiedung des Büros diskutiert:

- Starke Anlehnung an den Bestand ohne viele eigene Ideen.
- Grundrissvorschlag für das Erdgeschoss wird der Aufgabenstellung nicht gerecht
- Verknüpfung von Park und Gebäude nicht optimal gelöst
- Fassadengestaltung unterstützt nicht den besonderen Charakter des Gebäudes

2.10 Kottke Architekten, Stralsund

Am 18.04.2018, 13:00-13:45 Uhr fand die Präsentation statt mit den Teilnehmern:

- Frau Kottke (Geschäftsführerin, Dipl.-Ing. Architektin)
- Herr Plantikow (Dipl.-Ing. Architekt)

Begonnen wurde ebenfalls mit der Bürovorstellung.

Die Darstellung der Lösung der Planungsaufgabe erfolgte anhand der Vorstellung der Terminplanung, des Projektablaufplanes, der Kostenplanung und der Qualitätssicherung (Vier-Augen-Prinzip).

EG: Durchwegung des Gebäudes zum Park, Kasse, Shop, Restaurant, Saal, WC's, HWR, Zugang zur Betreiber-WE.

OG: Ausstellungsbereich, Verwaltung, Nebengelass, 4-Raum-Wohnung.

DG: Spielboden, WC.

Das Gebäude erhält eine Klinkerfassade, ein Satteldach mit Dachflächenfenstern.

Die Geschosshöhen betragen 3,10 m in EG und OG.

Auf die folgenden Fragen wurde wie folgt geantwortet:

- Wie soll die gastronomische Versorgung für den Veranstaltungssaal geregelt werden?
Catering in angrenzenden Vorbereitungsräumen möglich.
- Verknüpfung Gebäude – Park?
Im EG Durchwegung (zweigeteiltes Gebäude).
- Materialien, Farben?
Wasserstrichklinker, roter Dachstein.
- Ist ein Abgleich der vorgegebenen Kosten mit selbst überschlägig ermittelten Kosten erfolgt?
Dies ist nicht weiter geprüft worden, die vorgegebenen Kosten sind jedoch „sportlich“.
- Baubetrieb / Baustellenpräsenz?
In der Rohbauphase: 1 – 2 x wöchentlich, dann täglich.

Folgende Aspekte wurden durch die Mitglieder des Vergabegremiums nach Verabschiedung des Büros diskutiert:

- Eingangssituation und Verknüpfung mit Park sehr gut gelöst
- Materialwahl entspricht den Vorgaben
- Fassadengestaltung schlicht, aber dennoch zeitgemäß und dem Standort angemessen
- Südseitige Auftaktsituation erzeugt Aufmerksamkeit und bietet zugleich Aufenthaltsqualität im Gebäudeinneren

2.11 Auswertung/Vergabeentscheidung

Das Vergabegremium stellte abschließend fest, dass die 8 Präsentationen fachlich fundiert waren. Die Qualität der Vorträge und der Lösungsideen zum Planungsgegenstand waren jedoch sehr differenziert.

Bei der BG Nagtegaal in ARGE mit Ohlow wurde kritisch gesehen, dass bei den Vorstellungen zu einer besonders wirtschaftlichen Lösung die Planung zu kleinteilig und ohne Aussage zur Energieeffizienz erfolgte.

Bei Dipl.-Ing. Thrun war angemerkt worden, dass es sich um eine sehr einfache Bauweise handelt und dass die Raumhöhen zu gering sind.

Die Bieter hatten ihre Leistungen mit den Vorgaben / Kennwerten aus der HOAI 2013 angeboten. Die einzelnen Honorarkennwerte waren in der Prüfliste zum Vorprüfbericht

ersichtlich. Um eine erste Vergleichbarkeit zu erzielen, wurden die anrechenbaren Netto-Baukosten vereinheitlicht.

Architekturbüro	Vorläufiges Honorar brutto
BG Nagtegaal	355.104,92 €
Thrun	288.752,23 €
kfs	367.558,39 €
BG Partner und Partner	369.084,76 €
buttler	320.835,82 €
MR Meyer Rossmann	321.184,91 €
Kottke	417.848,88 €
Buck + Partner	326.165,25 €

Das Büro Partner und Partner macht zusätzlich ein Honorarangebot für die Lärmschutzwand und die denkmalgerechte Kartierung des Dachstuhls vor Abbruch.

Das Büro Kottke macht zusätzlich ein Honorarangebot für den Abbruch.

Das Büro Buck + Partner macht zusätzlich ein Honorarangebot für die denkmalgerechte Kartierung des Dachstuhls.

Im Hinblick auf die Kriterien-Liste wurde das Ranking im Wesentlichen durch das Herangehen an die sehr anspruchsvolle Objektplanung – die Präsentation einer Projektstudie / eines Ideenkonzeptes, die Methoden zur Kostensicherheit und Einhaltung vorgegebener Termine, den Bezug zu vergleichbaren Vorhaben, die besonderen Erfahrungen der Bieter im Bereich des Neubaus eines multifunktionalen Gebäudes, sowie die fachliche Qualifizierung des Projektteams bestimmt. Die Angaben zur konkreten Aufgabe, zu Honoraren und zu Bauabläufen im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Nutzungen ergänzen die Gesamtbewertung.

Das Auswahlgremium stellte fest, dass für die Vergabeentscheidung ausschließlich das objektive Punkteergebnis entsprechend der bekannt gemachten Wertungskriterien und ihrer Gewichtung ausschlaggebend sein soll und nicht die subjektive Wertung der einzelnen Mitglieder des Auswahlgremiums zu den Bietern.

Nach eingehender Diskussion und abschließender Auswertung entschied das Vergabegremium, dass der Bieter

Kottke Architekten, Stralsund

die bestmögliche Realisierung des Bauvorhabens „Minimare“ in Kalkhorst erwarten lässt und deshalb den Zuschlag erhalten sollte.

Für diese Entscheidung des Vergabegremiums zugunsten der Kottke Architekten sprechen insbesondere nachfolgend aufgeführte Punkte (stichwortartige Nennung):

- Kreative Objektplanung
- Ganzheitliche Sichtweise der Prozessgestaltung
- Beste Auseinandersetzung mit der Planungsaufgabe
- Reibungslose Planungsabarbeitung garantiert durch frühzeitige Einbeziehung aller Beteiligten und Behörden
- Vortrag überzeugte
- Projektgedanken sehr gut
- Sehr gute Verbindung zum Parkgelände
- Projektidee sehr ansprechend

Die Verfahren für das Los 1 wurde am 18.04.2018 um 15:30 Uhr geschlossen.

Protokoll gefertigt:

Wodars / Wick

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH