

Ausschreibung von Planungsleistungen “Baufeldfreimachung / Rückbau”

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Auftraggeber: Stadt Ebersbach-Neugersdorf
Reichsstraße 1
02730 Ebersbach-Neugersdorf

Objekt: Altes Wohnhaus mit Laden (**Kulturdenkmal**)
Bautzener Straße 3
02730 Ebersbach-Neugersdorf

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf beabsichtigt den Rückbau des alten Wohnhauses in der Bautzener Straße 3 in 02730 Ebersbach-Neugersdorf und schreibt hierfür die erforderlichen Planungsleistungen aus. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung liegt bereits vor.

Die Maßnahme ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht für die Stadt notwendig. Dabei spielt die Lage des Gebäudes auf der Bachmauer, deren Standsicherheit im Laufe der Zeit beeinträchtigt werden könnte, eine maßgebliche Rolle. Weitere Ausspülungen könnten zu Verformungen oder Setzungserscheinungen der Stützmauer führen und im schlimmsten Fall deren Einsturz und in der Folge auch den Standsicherheitsverlust des darauf errichteten Gebäudes nach sich ziehen.

Zeitraum für den Abriss: 05.05.2026 bis 09.06.2026

Der Rückbau soll im gleichen Bauzeitraum wie der vorgesehene Ausbau der B 96 durch das LASuV erfolgen und ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft zu planen. Der Rückbau der Bachmauer selbst ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung; er wird zu einem späteren Zeitpunkt separat durch die LTV Sachsen geplant und vergeben.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Planungsleistungen sind unter anderem zu erbringen unter Berücksichtigung des/der:

- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)
- Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Baustellenverordnung (BaustellV)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- TRGS 519 (bei asbesthaltigen Materialien)
- Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)



3. Leistungsumfang

Die Planungsleistungen gliedern sich mindestens in folgende Bereiche:

3.1 Grundlagenermittlung und Vorplanung

- Objektbegehung
- Bewertung verfügbarer Bestandsunterlagen
- Ermittlung der Randbedingungen (Nachbarbebauung, Erschließung, etc.)
- Abfrage bei Versorgungsunternehmen

3.2 Rückbauplanung

- Erstellung eines Rückbaukonzepts unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung
- Aufstellen eines vereinfachten Abfall- und Entsorgungskonzepts
- Untersuchung/Prüfung auf Schadstoffbelastung (u.a. Asbest, da Gebäude vor 1990 errichtet)
- Kostenermittlung nach DIN 276
- Einbeziehung eines Fachplaners für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Falls weitere Fachplaner erforderlich werden, werden diese gesondert beauftragt.)

3.3 Genehmigungsplanung

- Prüfung der Genehmigungspflicht
- Erstellung der Antragsunterlagen
- Abstimmung mit Behörden

3.4 Ausführungsplanung und Vergabe

- Detaillierte Ausführungsplanung
- Erstellung der Verdingungsunterlagen einschl. LV für die Vergabe
- Koordination mit Fachfirmen für Schadstoffsanierung
- Einholung und Prüfung/Wertung der Angebote
- Terminplanung (Zeitraum siehe Aufgabenstellung)

3.5 Bauüberwachung

- Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung, Teilnahme an Baubesprechungen
- Führen eines Bautagebuches, Erstellung der Bauberatungsprotokolle
- Koordination der Gewerke einschl. gemeinsame Aufmaßerstellung
- Rechnungsprüfung, Nachtragsprüfung, Abnahme und Dokumentation
- Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung (NachweisV, AltholzV o.ä.)

4. Vergabe- und Honorargrundlagen

- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) und/oder Heft Nr. 18 - Planungsbereich "Baufeldfreimachung/Rückbau" der AHO-Schriftenreihe

5. Terminvorgaben

Planung: Oktober 2025 (Planungsbeginn) bis spätestens Februar 2026 (Vergabe)
März 2026 (Angebotswertung) bis Juni/Juli 2026 (BOL/BüW)

Bauausführung: 05.05.2026 bis 09.06.2026

6. Erforderliche Angebotsinhalte

- Honorarangebot (alle notwendigen LPH einschl. örtl. BÜW)
- Referenzen und Qualifikationsnachweise
- Terminplanung (nach Leistungsphasen)

7. Besondere Hinweise

Ortsbesichtigung: Terminvereinbarung über Herrn Kretschmer, Bauamt, SG Tiefbau
03586 / 763-254
david.kretschmer@ebersbach-neugersdorf.de

Angebotsfrist: 26.09.2025, 12:00 Uhr

Zuschlagsfrist: 17.10.2025

Angebotsabgabe: Ihre Angebote reichen Sie schriftlich an die Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf, Bauamt, Reichsstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf **oder** per Mail an bauamt@ebersbach-neugersdorf.de ein.

8. Bewertungskriterien

8.1 Eignungs- und Ausschlusskriterien

Eignungskriterien

1. Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung → Nachweis
2. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit → Nachweis
3. Berufshaftpflichtversicherung → Nachweis
4. Grundkenntnisse im Umgang mit Schadstoffen → Nachweis
5. Mindestens 3 vergleichbare Rückbauprojekte in den letzten 5 Jahren → Nachweis

Ausschlusskriterien

1. Verspätete Abgabe
2. Fehlende Unterschrift
3. Unzulässige, wettbewerbsverzerrende Abreden
4. Insolvenzverfahren



8.2 Zuschlagskriterien und deren Wichtung

Bewertungsraster

Die geeigneten Angebote werden nach folgendem Bewertungsraster entsprechend ihrer Qualität mit einem Punktesystem (siehe Bewertungsmatrix) bewertet.

	Zuschlagskriterien	Wichtung [%]
I	Preis bzw. Honorarhöhe	60
II	Referenzen und Qualifikation des durchführenden Personals des Auftragnehmers	20
III	Terminplanung	20

Bewertungssystem

Kriterium I: Höhe des Angebotspreises

Die Punktvergabe errechnet sich aus der Preisdifferenz des jeweiligen Angebots zum niedrigsten Angebot im Verhältnis zur Differenz zwischen niedrigstem und höchstem Angebot.

$$\text{Punktzahl} = 10 - \frac{(\text{Angebotspreis} - \text{niedrigster Preis})}{\text{Angebotsdifferenz}} * \text{Anzahl Bieter}$$

Es sind maximal 10 Punkte erreichbar.

Kriterium II: Referenzen und Qualifikation des durchführenden Personals des Auftragnehmers

Qualifikation und Erfahrung des Auftragnehmers bzw. seines Personals wurde in geeigneter Weise nachgewiesen.

Referenzen, Qualifikation & Erfahrung des Personals	Punkte
Mehr als 3 Referenzobjekte mit vergleichbarem Leistungsinhalt und das eingesetzte Personal ist sehr gut qualifiziert und verfügt über weitreichende und langjährige Erfahrungen hinsichtlich der Aufgabenstellung (> 10 Jahre)	10
3 Referenzobjekte mit vergleichbarem Leistungsinhalt und das Personal ist sehr gut qualifiziert oder kann weitreichende, mehrjährige Erfahrungen auf dem Arbeitsgebiet vorweisen (5 bis 10 Jahre)	6
Weniger als 3 Referenzobjekte mit vergleichbarem Leistungsinhalt und das Personal ist ausreichend qualifiziert und/oder erfahren (<5Jahre)	2



Kriterium III: Terminplanung

Dem Angebot ist eine nachvollziehbare Terminplanung beizulegen, die die vorgesehenen Planungsleistungen gemäß den angebotenen Leistungsphasen und/oder einzelnen Grundleistungen sowie gegebenenfalls Besonderen Leistungen berücksichtigt. Zudem ist die Einhaltung des vorgesehenen Zeitraums für den Abriss darzustellen.

Terminplanung	Punkte
Planung ist deutlich (min. 1 Monat) eher fertiggestellt, wodurch Ausschreibung und Vergabe überpünktlich erfolgen können. Der vorgesehene Ausführungszeitraum kann damit sicher eingehalten werden.	10
Planung wird fristgerecht abgeschlossen, Ausschreibung und Vergabe können regulär erfolgen. (Wie die Vorgaben gemäß Nummer 5)	6
Planung verzögert sich, wodurch die Einhaltung des vorgesehenen Ausführungszeitraums gefährdet sein kann. (Später als die Vorgaben unter Nummer 5)	2

8.3 Gesamtpunktzahl und Zuschlag

Jedes Kriterium wird abhängig von den durch den Bewerber gemachten Angaben durch die Vergabestelle bewertet. Die Gesamtpunktzahl des Bewerbers ergibt sich durch Addition aller erreichten Punktzahlen der Einzelkriterien in der Zuschlagsphase. Der Auftrag wird dem Bewerber mit der höchsten Punktzahl erteilt.