

Vorlage Nr.: 2025/0380

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft**

Kauf einer CAFM-Software mit Support (Wartung/Service) beim Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft
Vergabenummer: HGW25002

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	15.07.2025	12	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Antrag an den Haupt- und Finanzausschuss

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt von den Erläuterungen Kenntnis und stimmt der Vergabe für den Kauf einer CAFM-Software (**Computer Aided Facility Management**) mit Support (Wartung/Service) für sechs Jahre mit automatischer Verlängerung um jeweils ein Jahr, soweit der Vertrag nicht zwölf Monate vor Ende der jeweiligen Laufzeit vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft gekündigt wird, zu.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag an die Firma Loy & Hutz Solutions GmbH, 79110 Freiburg, mit einem Auftragswert von Euro 696.887,80 brutto (investive und konsumtive Maßnahmen) zu erteilen.

Erläuterungen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Investive Gesamtkosten brutto: Euro 432.089,00 Konsumtive Folgekosten/Budgetbedarf für sechs Jahre brutto: Euro 264.798,80	Gesamteinzahlung: - Jährlicher Ertrag: -
Finanzierung <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

1. Vorbemerkung

Seit dem Jahr 2011 verwaltet das HGW den Objektbestand mit rund 1.200 Gebäude der Stadt Karlsruhe mittels einer Access-Datenbank, von denen 900 Gebäude im Bauunterhalt des HGW sind. Die für die Unterhaltung erforderlichen Aufträge (es gehen jährlich rund 16.000 Meldungen der Nutzenden bei HGW ein) werden seit dem Jahr 2013 über eine Lotus-Notes-basierte Anwendung („SAM“) digital an die beauftragten Firmen gesendet. Zudem werden in SAM über 3.000 Verträge verwaltet.

Beide Datenbanken wurden von externen Firmen nach Vorgaben des HGW beziehungsweise von HGW selbst programmiert, kontinuierlich weiterentwickelt und an die Bedarfe angepasst.

Die Datenbank „SAM“ wird derzeit auch vom Eigenbetrieb Wildparkstation und dem Eigenbetrieb „Team Sauberes Karlsruhe“ für Beauftragungen im Baubereich genutzt. Die Gebäudedatenbank ist derzeit für 13 Ämter der Stadtverwaltung freigeschaltet. Diese Ämter nutzen die Datenbank als Informationsplattform oder verwalten ihre Gebäude dort zum Teil selbst (Beispiele: Schul- und Sportamt, Branddirektion, Rechnungsprüfungsamt).

2. Ausschreibungsgegenstand

In der zu beschaffenden CAFM-Software (**C**omputer **A**ided **F**acility **M**anagement) soll softwaregestützt die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien sowie deren Ausstattungen (beispielsweise technische Anlagen) über den gesamten Lebenszyklus hinweg erfolgen. Alle Prozesse des Facility Managements sollen medienbruchfrei unterstützt werden: Instandhaltung von Gebäuden, Räume, Haustechnik, Anlagen, Geräte, Möblierungen. Informationen sollen in einer zentralen Datenbank gespeichert, historisiert und rollenbasiert bereitgestellt und ausgewertet werden. Mehrfache Datenhaltung soll künftig nicht mehr erforderlich sein.

Die Software muss mandantenfähig sein, sodass nach Einführung beim HGW diese auch bei anderen Ämtern mit Bauunterhaltung (zum Beispiel: Branddirektion) eingesetzt werden kann.

Der IT-Beirat hat am 14.12.2023 dem Projektantrag zugestimmt.

Ausgeschrieben wurde der Kauf und die Inbetriebnahme eine CAFM-Software (**C**omputer **A**ided **F**acility **M**anagement) mit Support (Wartung/Service) für sechs Jahre mit automatischer Verlängerung um jeweils ein Jahr, soweit der Vertrag nicht zwölf Monate vor Ende der jeweiligen Laufzeit vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft gekündigt wird.

3. Begründung der Notwendigkeit:

Beide Datenbanken sind nicht mehr zukunftsfähig, da

- für künftige Programmierungen beziehungsweise die Administration das erforderliche Personal nur sehr schwer bis überhaupt nicht gefunden werden kann (die derzeitige Administratorin beim HGW geht ab November 2027 in den Ruhestand).
- die Lotus Notes Anwendungen vom IT-Amt komplett abgelöst werden müssen, da es technische Probleme bei den Servern gibt.
- wichtige neue Funktionalitäten fehlen (Beispiel: Nutzende können ihre Meldung nicht direkt im Ticketsystem erfassen).
- diese als Übergangslösung gedacht waren, bis final darüber entschieden ist, ob SAP oder eine CAFM-Software eingesetzt werden. Die Möglichkeit der Ablösung beider Anwendungen durch SAP mit der Komm.One ist nach Prüfung eines beauftragten Konzeptes aufgrund mangelnder funktioneller Lösungen im Oktober 2022 gescheitert.

4. Verfahrensart

Die Ausschreibung erfolgte am 04.11.2024 zunächst als offenes Verfahren nach § 119 Absatz 3 GWB und § 15 VgV. Nachdem mit Ablauf der Angebotsfrist am 16.12.2024 drei Angebote eingegangen waren, diese jedoch alle ausgeschlossen werden mussten, wurde die Ausschreibung am 10.01.2025 aufgehoben. Die erneute Ausschreibung erfolgte im Rahmen eines Verhandlungsverfahren nach § 14 Absatz 4 Nr. 1 VgV, da die ursprünglichen Bedingungen des Auftrags nicht grundlegend geändert wurden.

Drei Firmen wurden am 20.02.2025 zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Die Vergabeverfahren wurden durch die Zentrale Vergabestelle der Stadt Karlsruhe durchgeführt.

5. Prüfung und Wertung der Angebote

Bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 31. März 2025, 11:00 Uhr, gingen drei Angebote form- und fristgerecht ein.

5.1 Formale Prüfung:

Alle Angebote enthielten die mit Angebotsabgabe geforderten Unterlagen und Erklärungen und waren somit vollständig.

5.2 Eignungsprüfung:

Alle drei Bieter erfüllen die festgelegten Eignungskriterien und verfügen folglich über die für die ordnungsgemäße Ausführung des öffentlichen Auftrags erforderliche Eignung.

5.3 Fachliche Prüfung:

Mit Abgabe des Angebots verpflichten sich die Bieter, die Mindestanforderungen in den Vergabeunterlagen uneingeschränkt zu erfüllen. Alle Angebote erfüllen die Mindestanforderungen und konnten bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung berücksichtigt werden.

5.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung:

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes erfolgte anhand der bekanntgegebenen Zuschlagskriterien

1. Gesamtpreis brutto in Euro, Gewichtung 35 Prozent
2. Qualität aufgegliedert wie folgt:
 - 2.1. Qualität (Kriterienkatalog), Gewichtung 35 Prozent
 - 2.2. Präsentation, Gewichtung 30 Prozent

Bei jedem Kriterium konnten maximal 1.039 Punkte erreicht werden. Die jeweils ermittelten Punkte wurden dann mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert, so dass insgesamt maximal 103.900 gewichtete Punkte erreicht werden konnten.

Bei der Qualität wurden einzelne Kriterien in folgenden Bereichen bewertet: Funktionalitäten, technische Anforderungen, Schnittstellen, Support, Datenschutz und IT-Sicherheit, Nutzerfreundlichkeit, Einführung und Weiterentwicklung.

Die Bewertung dieser Kriterien ist auf Grundlage der eingereichten Unterlagen der Bieter sowie der Präsentationen zum Projekt- und Migrationsvorgehen erfolgt. Im Rahmen der Wertung der Angebote hinsichtlich der oben genannten Zuschlagskriterien wurde das nachstehende Ergebnis ermittelt:

Rang	Bieter, Sitz	Gesamtpreis für 72 Monate brutto	erreichte gewichtete Punkte
1	Loy & Hutz Solutions GmbH	696.887,80 €	102.141,15
2	Firma 2	-	94.595,57
3	Firma 3	-	78.225,51

Unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien wird der Zuschlag nach § 127 Absatz 1 GWB in Verbindung mit § 58 Absatz 1 VgV auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Es wird vorgeschlagen, das Angebot der Loy & Hutz Solutions GmbH aus 79110 Freiburg anzunehmen und hierauf den Zuschlag zu erteilen.

5.5 Finanzielle Auswirkungen

Die Haushaltsmittel stehen beifolgenden Konten zur Verfügung:

Projektkosten Finanzhaushalt
PSP 7.200001.700.817.02 Plankostenart 78312000
Investive Gesamtkosten brutto: Euro 432.089,00

Folgekosten Ergebnishaushalt
PSP 1.880.11.24 Plankostenart 44200000
Konsumtive Folgekosten/Budgetbedarf brutto: Euro 264.798,80

Die Folgekosten beinhalten die

- entstehenden Aufwendungen für 72 Monate
- Umsetzung der Datenmigration
- Weiterentwicklung der Softwarelösung
- optional noch zu beauftragenden Posten für Schulungen.

Beschluss:

Antrag an den Haupt- und Finanzausschuss

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt von den Erläuterungen Kenntnis und stimmt der Vergabe für den Kauf einer CAFM-Software (**C**omputer **A**ided **F**acility **M**anagement) mit Support (Wartung/Service) für sechs Jahre mit automatischer Verlängerung um jeweils ein Jahr, soweit der Vertrag nicht zwölf Monate vor Ende der jeweiligen Laufzeit vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft gekündigt wird, zu.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Zuschlag an die Firma Loy & Hutz Solutions GmbH, 79110 Freiburg, mit einem Auftragswert von Euro 696.887,80 brutto (investive und konsumtive Maßnahmen) zu erteilen.