Auftraggeber:
Landkreis Cochem-Zell
Endertplatz 2
56812 Cochem

An alle qualifizierten Bewerber im Verfahren

Absendung am:	xx.xx.2027
Versand über die Vergabeplattform	
Auftragsbekanntmachung im Amtsblatt der EU:	**XXXXXX – 2026**
Termine und Fristen:	
Angebotseinreichung.	xx.xx.2027,12:00 Uhr
Präsentations- und Verhandlungsgespräch:	xx.xx.2027
Bindefrist:	Siehe Auftragsbekanntmachung

Vergabe von Planungsleistungen im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Maßnahme: **Sanierung der Einfeld-Schulsporthalle an der Realschule Plus in Cochem**

Leistung: **Los 01 - Objektplanung nach § 34 HOAI**

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes
Einladung zur Angebotspräsentation und -verhandlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben sich in vorgenanntem Vergabeverfahren für die zweite Stufe des Verhandlungsverfahrens qualifiziert und erhalten daher die Einladung zur Abgabe eines Angebotes.

Bitte reichen Sie Ihr **vollständiges Angebot** zusammen **mit sämtlichen Unterlagen**, die Sie im Rahmen Ihrer Angebotspräsentation im Verhandlungstermin vorstellen möchten, innerhalb der Einreichungsfrist elektronisch, verschlüsselt über die Vergabeplattform ein.

Bieter und deren Bevollmächtigte sind zum Öffnungstermin nicht zugelassen.

Zur Ausarbeitung Ihres Angebotes erhalten Sie folgende Unterlagen:

☒ Anlage A Vorbereiteter Architektenvertrag - Los 01

☒ Anlage B Formblätter für das Honorarangebot (**Excel-Datei mit mehreren Tabellenblättern**)

☒ Anlage C Vorhandene Planungsgrundlagen

Da im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs eine qualitative Auswahl zur Bestimmung des Bieterkreises anhand von Eignungsanforderungen an die zur Leistungserbringung vorgesehenen Personen stattgefunden hat, ist ein Personalaustausch nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs im Rahmen des Angebotes strengen Voraussetzungen unterworfen. Sollten Sie ausnahmsweise einen Austausch von bereits benannten Personen mit dem Angebot nachträglich vornehmen müssen, sind die Gründe hierfür mit dem Erst-Angebot anzugeben und alle Qualifikations- und Eignungsnachweise der einzutauschenden Personen vollständig mit dem Erst-Angebot vorzulegen. Unvollständigkeit kann zum Ausschluss des Angebotes führen.

Entwurf

1. Planungsaufgabe und Leistungsumfang

Der Auftraggeber bittet Sie, auf Grundlage des beiliegenden Architektenvertrages (siehe Anlage A) um Abgabe eines Angebotes über Ihre im Auftragsfall zu erbringenden Leistungen.

Beschreibung der Planungsaufgabe:

Der Landkreis Cochem-Zell plant die umfassende Sanierung der Einfeld-Schulsporthalle an der Realschule Plus in Cochem. Die Realschule Plus in Cochem ist zusammen mit dem angrenzenden Gymnasium Teil des Schulzentrums in Cochem im Burgsattel.

Das im Jahr 1967 errichtete Gebäude wurde bislang nur teilweise saniert. Aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs an Fassade, Dach, Sportböden sowie Umkleiden und WC-Anlagen ist eine grundlegende bauliche und technische Erneuerung erforderlich. Die erforderlichen Sanierungsleistungen sind der „Projektbeschreibung“ (siehe Anlage C) zu entnehmen.

Aufgrund des Baujahres ist die Maßnahme zudem unter Berücksichtigung möglicher Schadstoffbelastungen durchzuführen. Für einzelne Bauteile wurden bereits Untersuchungen vorgenommen. Dabei wurden PCP-haltige Holzwerkstoffplatten in der Gymnastikhalle festgestellt. Darüber hinaus sind mögliche PAK-Belastungen der Dachabdichtung sowie schadstoffhaltige künstliche Mineralfasern zu berücksichtigen. Die untersuchten PVC-Bodenbeläge und Klebstoffe wurden als asbestfrei eingestuft. Weitere Untersuchungen sind im Zuge der Planung und bei Bedarf während der Bauausführung erforderlich.

Die Finanzierung der Sanierung soll mit Unterstützung von Fördermitteln aus dem Sondervermögen Infrastruktur erfolgen. Hierfür sind im Rahmen der Planung die erforderlichen Förderunterlagen, insbesondere eine umfassende Baubeschreibung, Planunterlagen und Kostenberechnungen, zu erstellen.

Ziel der Maßnahme ist die nachhaltige bauliche, energetische und technische Modernisierung der Schulsporthalle, die Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie die langfristige Sicherstellung eines zeitgemäßen und sicheren Sportbetriebs. Einzelheiten zu vertraglichen Fristen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Architektenvertrag.

Der ausgeschriebene Leistungsumfang resultiert somit wie folgt:

Gegenstand der Ausschreibung ist die Erbringung von Planungsleistungen für die Objektplanung Gebäude (§ 34 HOAI, Leistungsphasen 1-3 und 5-9) für ein Objekt. Neben den Grundleistungen nach HOAI ist die Vergabe Besonderer Leistungen ebenfalls Gegenstand dieses Vergabeverfahrens. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Architektenvertrag. Die Besonderen Leistungen sind in der Anlage 2 des Architektenvertrags beschrieben und aufgelistet.

Es ist stufenweise Vergabe dieser Leistungen vorgesehen:

In der Leistungsstufe 1 sollen die Leistungsphasen 1 bis 3 sowie die in diesen Phasen ggf. erforderlichen Besonderen Leistungen beauftragt werden.

In der Leistungsstufe 2 ist die Vergabe der Leistungsphasen 5 bis 9 sowie der in diesen Phasen ggf. erforderlichen Besonderen Leistungen beabsichtigt.

Die Beauftragung der Leistungsstufe 2 steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Auftraggeber diese schriftlich oder in Textform im Wege der Auftragserweiterung abruft. Auf die Beauftragung der über die Leistungsstufe 1 hinausgehenden Leistungen/Stufen besteht insofern kein Rechtsanspruch.

Entwurf

2. Honorarangebot

Der Auftraggeber möchte sich bei der Honorarvereinbarung an den Regelungen der HOAI orientieren und Ihnen dabei gleichzeitig die Möglichkeit einräumen, Ihr Honorarangebot für die Grundleistungen über Zuschläge oder Nachlässe auf den Basishonorarsatz davon abweichend anzubieten. Er orientiert sich wegen des Inhalts der Leistungsbeschreibungen an § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10.

Hinsichtlich Ihres Honorarangebotes bittet der Auftraggeber diejenigen Honorierungsparameter zu berücksichtigen, die Sie in der Anlage (Formblätter zum Honorarangebot, Excel-Datei) finden.

Für das Angebot ist von den nachbenannten anrechenbaren Kosten auszugehen, wobei der Auftraggeber nachrichtlich mitteilt, dass es sich um grobe Schätzungen handelt, auf deren Basis eine vergleichende Angebotsbewertung im Vergabeverfahren stattfindet.

Die geschätzten Baukosten im Sinne der DIN 276 betragen:

KG 300: 1.442.036,99 €

KG 400: 410.778,45 €

Entnehmen Sie bitte den Formblättern für das Honorarangebot, wie der Auftraggeber die Einteilung des Projektes in Objekte und Honorarzonen vorgenommen hat. Soweit Sie die vor beschriebene Einschätzung der Einteilung des Projektes in Objekte und Honorarzonen nicht teilen, haben Sie die Möglichkeit, dies im Rahmen eines Zu- bzw. Abschlags in Ihrem Honorarangebot zu berücksichtigen.

Der Auftraggeber möchte optional in den Leistungsphasen 6 und 7 – wie aus dem Architektenvertrag bzw. den Formblättern zum Honorarangebot ersichtlich – Teilleistungen beistellen. Für den Fall der Eigenleistung in diesen Leistungsphasen hat der Auftraggeber Reduzierungen in den Prozentsätzen des Honorars vorgesehen.

Zur Abgabe eines vollständigen Angebotes geben Sie bitte zudem die Höhe der Ihrerseits begehrten Nebenkosten an, der Einfachheit halber mit einem pauschalen Zuschlag zu Ihrem Nettohonorar.

Es ist dringend empfohlen, für Ihr Honorarangebot die in der Anlage B beigefügten Formblätter zu benutzen und diese vollständig, mit allen Angaben zu den Grundleistungen, Zuschlägen bzw. Nachlässen, Nebenkosten, Kosten für Besondere Leistungen, angefragte Zeithonorare etc. einzureichen. Fehlende Angaben zu einzelnen Honorarbestandteilen können den Ausschluss Ihres Angebotes zur Folge haben.

Entwurf

3. Weitere wertungsrelevante Angebotsinhalte

Neben dem Preis möchte der Auftraggeber zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote weitere Wertungskriterien heranziehen. Mit Ihrem Angebot reichen Sie bitte Aussagen zu allen nachstehend benannten Zuschlagskriterien ein. Dies muss nicht in Form einer Präsentation geschehen. Sollten Sie Ihrem Angebot bereits die vorbereitete Präsentation beifügen und diese die entsprechenden Aussagen enthalten ist eine gesonderte Stellungnahme nicht erforderlich.

I Darstellung Ihrer systematischen Herangehensweise an die Planungsaufgabe unter Berücksichtigung von Bauteilöffnungen, Schadstoffen, Nachhaltigkeitsaspekten sowie Baustellenlogistik, Sicherheits- und Lärmschutz im laufenden Schulbetrieb.

Ziel dieser Erläuterung ist es nicht, bereits eine Lösung für die Planungsaufgabe zu erhalten. Ziel ist es vielmehr, auf Grundlage einer Arbeitsexpertise Ihres Büros einen Eindruck zu vermitteln, wie und in welcher Art und Weise Sie systematisch vergleichbare Aufgaben lösen.

II Darstellung Ihrer geplanten Methoden zur Sicherstellung der Einhaltung von Baukosten und Bauzeit sowie der vorgesehenen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen mit dem Bauherrn, den Genehmigungsbehörden, den Fachplanern und den ausführenden Bauunternehmen.

III Darstellung, wie und mit welcher Intensität und Organisation Sie beabsichtigen, die Projektbetreuung und insbesondere örtliche Bauüberwachung während der baulichen Projektrealisierung sicherzustellen.

Zur Abgabe eines vollständigen Angebotes machen Sie bitte Ihre Ausführungen zu jedem Zuschlagskriterium in Ihrem Angebot in Textform. Bitte beachten Sie, dass fehlende Aussagen zu einzelnen Zuschlagskriterien gemäß § 56 Abs. 3 VgV nicht nachgefordert werden dürfen und daher zum zwingenden Ausschluss Ihres Angebotes führen würden.

Bitte reichen Sie ebenso, die Unterlagen, die Sie im Rahmen Ihrer Angebotspräsentation im Verhandlungsgespräch nutzen möchten, mit dem Angebot über die Vergabeplattform.

Der Auftraggeber wird den Vertrag mit demjenigen Bieter schließen, der auf Grundlage der vorgenannten Zuschlagskriterien und auf Grundlage des ausgehandelten Vertrags das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bietet.

Sollten Sie **Änderungen an dem beigefügten Architektenvertrag** wünschen, sollten Sie diese ebenfalls mit Ihrem Angebot einreichen, **spätestens jedoch im Verhandlungsgespräch** vortragen, damit diese mit dem Auftraggeber verhandelt werden können. Änderungen an den Vertragsbedingungen, die durch einen Bieter erst mit dem finalen Angebot vorgebracht werden, führen gegebenenfalls dazu, dass die finalen Angebote der Bieter nicht mehr miteinander vergleichbar sind. Auch dies könnte zu einem unerwünschten Angebotsausschluss führen.

Entwurf

4. Gewichtung und Erläuterung der Zuschlagskriterien

Ihr Angebot wird unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewertet:

I.	Systematische Herangehensweise an die vorliegende Planungsaufgabe	20 %
II.	Methoden zur Einhaltung von Baukosten und Bauzeiten und Kommunikation mit den Projektbeteiligten	15 %
III.	Örtliche Präsenz und Organisation der Leistungserbringung in der Phase der baulichen Projektrealisierung	25 %
V.	Preis der Leistung (Honorarangebot)	40 %

Entwurf

Zu I. Systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe

Ein Angebot erhält eine Beurteilung von 0–3 Punkten, wenn keine überzeugende systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe erkennbar ist und der Umgang mit Bauteilöffnungen, Schadstoffen, Nachhaltigkeitsaspekten sowie Baustellenlogistik, Sicherheits- und Lärmschutz im laufenden Schulbetrieb nicht nachvollziehbar dargestellt wird.

Eine Beurteilung von 4–6 Punkten erhält ein Angebot, das eine nachvollziehbare und strukturierte Herangehensweise an die Planungsaufgabe sowie geeignete Methoden und Maßnahmen zum Umgang mit den genannten Aspekten aufzeigt und erwarten lässt, dass diese im Planungsprozess angemessen berücksichtigt werden.

Eine Beurteilung von 7–10 Punkten erhält ein Angebot, das durch eine besonders strukturierte, vorausschauende und ganzheitliche Herangehensweise überzeugt. Es zeigt aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen auf, die einen nachhaltigen Umgang mit den Herausforderungen im Bestand sowie eine sichere und möglichst störungsarme Durchführung der Baumaßnahme im laufenden Schulbetrieb erwarten lassen.

Zu II. Methoden zur Einhaltung von Baukosten und Bauzeiten und Kommunikation mit den Projektbeteiligten

Ein Angebot erhält eine Beurteilung von 0–3 Punkten, wenn keine oder nur wenig überzeugende Methoden zur Sicherstellung der Einhaltung von Baukosten und Bauzeit dargestellt werden und Kommunikations- und Kooperationsstrukturen mit dem Bauherrn, den Genehmigungsbehörden, den Fachplanern und den ausführenden Bauunternehmen nicht oder nur unzureichend beschrieben sind.

Eine Beurteilung von 4–6 Punkten erhält ein Angebot, das nachvollziehbare Methoden und Maßnahmen zum Kosten- und Terminmanagement aufzeigt und eine strukturierte Kommunikation und Zusammenarbeit mit den Projektbeteiligten erwarten lässt. Die Einhaltung der Baukosten und Bauzeit erscheint damit grundsätzlich gewährleistet.

Eine Beurteilung von 7–10 Punkten erhält ein Angebot, das durch ein systematisches und vorausschauendes Kosten- und Terminmanagement überzeugt und darüber hinaus geeignete Werkzeuge und Methoden zur frühzeitigen Erkennung, Bewertung und Steuerung von Kosten- und Terminrisiken aufzeigt. Die Kommunikations- und Kooperationsstrukturen sind klar definiert und gewährleisten eine besonders effiziente, abgestimmte und lösungsorientierte Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten.

Zu III. Örtliche Präsenz und Organisation der Leistungserbringung in der Phase der baulichen Projektrealisierung

Ein Angebot erhält eine Beurteilung von 0-3 Punkten, das nur eine sporadische Baustellenpräsenzräsenz und ineffiziente Organisation der Objektüberwachung (Örtliche Bauüberwachung) vorsieht oder erwarten lässt.

4-6 Punkte erhält ein Angebot, das eine regelmäßige Anwesenheit der Objektüberwachung erwarten lässt, die eine mindestens mehr als stichpunktartige Kontrolle und eine nachvollziehbare Organisation der Objektüberwachung vorsieht.

7-10 Punkte erhält ein Angebot, das eine besonders hohe Vor-Ort-Präsenz der Objektüberwachung sowie ein effizientes Vorgehen und Dokumentieren im Sinne der Baustellenorganisation und der Qualitätssicherung verspricht.

Zu V. Preis der Leistung (Honorarangebot, Honorarsumme der beiden Leistungsstufen)

Das Angebot mit dem wirtschaftlich günstigsten Preis erhält 10 Punkte. Ein Honorarangebot mit einem 2,0-fach so hohen Preis erhält 0 Punkte. Zwischenwerte werden interpoliert.

In die Wertung der Honorarangebote fließen ein:

- die Honorare für die Grundleistungen (inkl. gewährte Nachlässe oder Zuschläge)
- die Honorare für die Besonderen Leistungen
- die jeweiligen Nebenkosten
- die ggf. optional ausgeschriebenen Leistungen
- die Zeithonorare mit den geschätzten Zeitansätzen

Entwurf

5. Präsentation und Angebotsverhandlung

In einer maximal 45-minütigen Präsentation bietet Ihnen der Auftraggeber Gelegenheit, sich und Ihr Projektteam vorzustellen. Diese Präsentation sollte zielführenderweise von den Ihrerseits für die im Auftragsfall vorgesehenen Mitarbeiter (Projektleitung für den Planungsprozess und für die Projektumsetzung/Bauüberwachung) durchgeführt werden.

Der Auftraggeber möchte Sie bitten, Ihr Angebot zu erläutern, insbesondere hinsichtlich der vorgenannten wertungsrelevanten Aspekte.

Im Anschluss an die Präsentation Ihres Büros möchte der Auftraggeber ebenfalls in einer circa 25-minütigen Verhandlung eventuelle Fragen zum Angebot klären und dieses verhandeln.

Der Termin wird also voraussichtlich insgesamt max. 70 Minuten in Anspruch nehmen.

Eine Einladung mit Angabe des Ortes und der konkreten Uhrzeit wird Ihnen durch gesonderte Benachrichtigung spätestens 6 Tage vor dem Verhandlungstermin zugehen.

Für die Präsentation Ihres Angebotes werden Ihnen im Falle einer Präsenzveranstaltung ein Beamer sowie ein Laptop (Windows 11, Office 365) zur Verfügung gestellt.

Der Auftraggeber behält sich vor, die Angebotsverhandlungen alternativ in Form von Online-Konferenzen durchzuführen. Die Gespräche werden dann in geschützten, virtuellen Konferenzräumen stattfinden.

Der Auftraggeber stellt sicher, dass jeweils nur teilnahmeberechtigte Personen zugeschaltet werden, so dass Dritte keine Kenntnis von den Gesprächsinhalten erlangen können.

Entwurf

6. Allgemeine Hinweise

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Auftraggeber keine Vergütung Ihrer Angebotsbearbeitung vornehmen wird. Ihre Darstellungen und Ausführungen zum Projekt werden ausschließlich für die Auswahlentscheidung verwendet. Der Auftraggeber möchte allerdings berechtigt sein, Ihre Projektidee den Gremien bzw. Ausschüssen vorzustellen.

Sofern Sie als Bieter zur Angebotsausfertigung eine Besichtigung der Örtlichkeiten durchführen möchten, erhalten Sie hierfür selbstverständlich Gelegenheit. Eine Terminvereinbarung ist erforderlich.

Ansprechpartner:
Kreisverwaltung Cochem-Zell
Referat 20 – Bildung, Gebäudemanagement
Herr Peter Theusch
Mail: peter.theusch@cochem-zell.de

Der Auftraggeber hat die VBS Vergabeberatungsstelle GmbH, Montabaur mit der verfahrenstechnischen bzw. verwaltungsmäßigen Unterstützung in diesem Vergabeverfahren beauftragt.

Sollten Sie weitere Fragen zum Verfahren haben, reichen Sie diese vorzugsweise über die Vergabeplattform ein oder richten Sie diese an cochem-zell@bieteranfrage.de.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Landkreis Cochem-Zell

Entwurf