Entwurf

Einladung – an alle Bieter –

Kreisverwaltung Altenkirchen

Vergabe der Planungs- und Bauüberwachungsleistungen - Sanierung der 70er-Jahre-Erweiterung des Kreishauses in Altenkirchen

Los 1 – Objektplanung Gebäude in den Leistungsphasen 1-9 nach § 34 HOAI einschließlich der Freianlagen nach § 39 HOAI

2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeigen wir an, den Landkreis Altenkirchen (Westerwald) zu beraten und zu vertreten. Namens der Auftraggeberin danken wir für Ihre Teilnahme an dem Vergabeverfahren und teilen mit, dass Sie sich als Bieter hinsichtlich der Objektplanung Gebäude und Freianlagen qualifiziert haben.

Wir laden Sie hiermit ein, an der 2. Phase des Verhandlungsverfahrens teilzunehmen.

1. Zu Ihrem Angebot:

a) Beschreibung der Planungsaufgabe

Der Landkreis Altenkirchen (Westerwald) beabsichtigt die Sanierung der in den 1970er Jahren errichteten Erweiterung des Kreishauses in Altenkirchen. Der 1970 fertiggestellte Erweiterungsbau ist ein fünfgeschossiger Flachdachbau einschließlich Kellergeschoss mit einer Länge von 47,31 m und einer Breite von 13,11 m bei 11.438 m³ umbautem Raum. Er ist seit seiner Errichtung im Wesentlichen unverändert und entspricht weder energetisch noch hinsichtlich des Arbeitsschutzes den heutigen Anforderungen.
Ziele der Maßnahme sind die angemessene Unterbringung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einem Standort, die energetische Ertüchtigung des Gebäudes, eine funktionale und gestalterische Aufwertung sowie die Erfüllung der Anforderungen des Arbeitsschutzes.
Zu sanieren sind insbesondere das Dach einschließlich des Rückbaus des Mansardwalmdaches, die Fassade vor den vier oberen Geschossen, die Büroräume, die WC-Anlagen und die Flure. Darüber hinaus sind die Heizung, die Starkstromanlage, die Gebäudeleittechnik, die EDV-Verkabelung und die Klimatisierung der Serverräume zu

erneuern bzw. anzupassen. Gegenstand der Freianlagenplanung ist insbesondere die Sanierung des Parkplatzes neben dem 70er-Jahre-Bau.
Die Maßnahme ist voraussichtlich in zwei Bauabschnitten bei laufendem Verwaltungsbetrieb umzusetzen. Vorgesehen ist ein teilweiser Umzug: Voraussichtlich 90 der ca. 125 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden das Gebäude vorübergehend verlassen. Ein Umzugskonzept ist zu erarbeiten und in den Bauablauf zu integrieren.
Die voraussichtlichen anrechenbaren Kosten ergeben sich wie folgt:

KG		netto
300		3. 281.165,00 €
400		2.036.794,48 €
	410	328.106,80 €
	420	379.079,26 €
	430	234.430,00 €
	440	735.469,98 €
	450	158.912,60 €
	480	200.795,84 €
500		250.000,00 €

Die Leistungen werden in Losen ausgeschrieben:

Los 1 – Objektplanung Gebäude gem. §§ 33 ff. HOAI einschließlich der Objektplanung Freianlagen gem. §§ 38 ff. HOAI,
Los 2 – Fachplanung der Technischen Ausrüstung HLS gem. §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppen 1 bis 3,
Los 3 – Fachplanung der Technischen Ausrüstung Elektro gem. §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppen 4, 5 und 8.

Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Es sollen zunächst die Leistungsphasen 1-4 beauftragt werden (Leistungsstufe 1). Danach werden die Leistungsphasen 5-7 (Leistungsstufe 2) und anschließend die Leistungsphasen 8-9 (Leistungsstufe 3) abgerufen.

Gegenstand dieser Ausschreibung ist Los 1 – Objektplanung Gebäude gem. §§ 33 ff. HOAI einschließlich der Objektplanung Freianlagen gem. §§ 38 ff. HOAI in den Leistungsphasen 1 bis 9. Weitere Fachplanungsleistungen werden gegebenenfalls im weiteren Verlauf ausgeschrieben.

b) preisliche Bestandteile Ihres Angebotes

Die Auftraggeberin möchte eine Honorarvereinbarung auf der Grundlage der HOAI schließen und orientiert sich wegen des Inhalts der Leistungsbeschreibung für die Objektplanung Gebäude an § 35 HOAI i.V.m. Anlage 10 und für die Objektplanung Freianlagen an § 40 HOAI i.V.m. Anlage 11. Sie geht derzeit davon aus, dass die Planungsaufgabe für das Leistungsbild Gebäude durchschnittliche Anforderungen stellt und deshalb in die Honorarzone III, das Leistungsbild Freianlage hingegen in die Honorarzone II einzuordnen ist. Soweit Sie diese Einschätzung nicht teilen und davon ausgehen, dass eine höhere oder niedrigere Eingruppierung zutreffend ist, bitten wir dies mit Ihrem Angebot mitzuteilen und zu begründen.

Da die Preise Ihrer Leistung frei vereinbart werden dürfen, bitten wir grundsätzlich auf Grundlage des so ermittelten Basissatzes anzubieten unter Berücksichtigung eines möglichen Zuschlages und Abschlages auf diesen.

Es handelt sich für die Leistungsbilder Gebäude und Freianlage jeweils um ein Objekt im honorarrechtlichen Sinne, somit insgesamt um zwei Objekte. Die vorgesehene Bildung von Bauabschnitten ändert hieran nichts, sie führt nicht zur Annahme weiterer Objekte.

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz soll nicht extra in Ansatz gebracht werden, vielmehr ist der dafür erforderliche Aufwand im Umbauzuschlag mit einzukalkulieren.

Hinsichtlich der zu Ziff. 7.4 des Vertragsentwurfs angefragten Zeithonorare, die im angegebenen Umfang ebenfalls wertungsrelevant sind, bitten wir ebenfalls ein Angebot zu machen.

Die von Ihnen begehrten Nebenkosten zu Ziffer 7.5 des Vertrages sind als prozentualer Zuschlag zu Ihrem Nettohonorar anzubieten.

Bitte geben Sie ein Honorarangebot für die im Auftragsfall zu erbringenden Planungs- und Bauüberwachungsleistungen der Objektplanung Gebäude im Sinne des § 35 HOAI i.V.m. Anlage 10 sowie der Objektplanung Freianlagen im Sinne des § 40 HOAI i.V.m. Anlage 11, jeweils Leistungsphasen 1 bis 9, ab.

Es ist weiterhin ein Preisangebot für die im Angebotsformblatt genannten Besonderen Leistungen zu machen. Eine Zusammenstellung auch zu den optional zu beauftragenden Besonderen Leistungen finden Sie in der Anlage 2 des Architektenvertrags sowie im Preisblatt.

Bitte benutzen Sie für Ihr Honorarangebot das beigefügte Angebotsformblatt (siehe Anlage 3) oder orientieren Sie sich an den dortigen Vorgaben.

c) sonstige Bestandteile Ihres Angebotes

Mit Ihrem Angebot machen Sie bitte auch Ausführungen zu den unten zu 3. genannten Wertungskriterien.

Stellen Sie bitte dar, wie Sie die Planungsaufgabe angehen wollen, und gehen Sie dabei insbesondere auf die Bauabschnittsbildung und das Umzugskonzept bei laufendem Verwaltungsbetrieb ein. Erläutern Sie bitte ferner die Qualifikation und Berufserfahrung der zur Leistungserbringung vorgesehenen Personen und schildern Sie, mit welcher Intensität Sie die Bauüberwachung vornehmen. Mit Ihrem Angebot teilen Sie bitte eventuelle Änderungswünsche Ihrerseits zum Vertragsentwurf mit, damit diese im Rahmen der geplanten Besprechung diskutiert und abgestimmt werden können.

d) Form und Frist der Angebotsabgabe

Das Angebot ist elektronisch unter www.dtvp.de (Identifikationsnummer: …) einzureichen.

Termin zur Angebotsabgabe ist der xx.xx.2026, 10:00 Uhr.

Wir bitten um Verständnis, dass verspätete Angebote keine Berücksichtigung finden können. Ein öffentlicher Submissionstermin zur Angebotsöffnung findet nicht statt.

e) Besichtigung

Sofern Sie als Bieter eine Besichtigung des Objekts durchführen wollen, erhalten Sie hierfür Gelegenheit. Eine Besichtigung wird empfohlen. Wir bitten um Terminabsprache mit dem nachbenannten Ansprechpartner:

Kreisverwaltung Altenkirchen
Gebäudemanagement
Herr Oliver Weber
Parkstraße 1
57610 Altenkirchen (Westerwald)
E-Mail: oliver.weber@kreis-ak.de

2. Zur Wertung Ihres Angebotes:

Gemäß § 58 Abs. 1 VgV möchte die Auftraggeberin den Vertrag mit demjenigen Bieter schließen, der auf Grundlage der nachfolgend erläuterten Wertungskriterien und auf Grundlage des ausgehandelten Vertrags das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Die Darstellung Ihrer Idee zum Projekt wird ausschließlich für die Auswahlentscheidung verwendet.

3. Zu den Wertungskriterien:

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewerten:

a)	Preis der Leistung	35 %
b)	Herangehensweise an die Planungsaufgabe	20 %
c)	Berufserfahrung und Qualifikation des Projektteams	20 %
d)	Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung	20 %
e)	Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich nicht preislicher Bedingungen	5 %

zu a)

Hinsichtlich der Bewertung Ihres Honorarangebots wird die Auftraggeberin wie folgt verfahren: Das Angebot mit dem wirtschaftlich günstigsten Preis erhält 10 Punkte. Ein Angebot mit einem 1,5-fachen Preis erhält 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. In die Wertung Ihres Angebots fließen die Zeithonorare mit folgenden, geschätzten Zeitansätzen ein:

- 20 Stunden Geschäftsführer
- 50 Stunden Architekt/Ingenieur angestellt
- 80 Stunden Zeichner/Schreibkraft.

zu b)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Herangehensweise an die Planungsaufgabe“ erhält ein Angebot eine Beurteilung von:

- 0-3 Punkten, mit dem eine Herangehensweise an die Planung vorgeschlagen wird, mit der nicht sichergestellt ist, dass eine qualitative Planung und die Ziele der Sanierung erreicht werden.

- 4-6 Punkten erhält ein Angebot, mit dem hinsichtlich des Konzepts Methoden vorgeschlagen werden, die erwarten lassen, dass eine grundsätzlich funktionsgerechte und wirtschaftliche Sanierung geplant wird.
- 7-10 Punkten erhält ein Angebot, mit dem planerische Methoden vorgeschlagen werden, die erwarten lassen, dass eine besonders energieeffiziente, funktionale und wirtschaftliche Sanierung geplant werden wird, insbesondere weil darüber hinaus ein belastbares Konzept zur Bauabschnittsbildung und zum Umzug bei laufendem Verwaltungsbetrieb vorgelegt wird.

zu c)
Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Berufserfahrung und Qualifikation des Projektteams“ erhält ein Angebot:
- 0-3 Punkte, bei dem ein beruflich unerfahrenes oder weitgehend unerfahrenes Projektteam vorgeschlagen wird und/oder ein Projektteam, das nicht überwiegend aus Architekten oder Ingenieuren besteht.
- 4-6 Punkte erhält ein Angebot, bei dem ein Projektteam vorgeschlagen wird, das überwiegend aus berufserfahrenen Mitgliedern der vorgenannten Berufsgruppen besteht, die idealerweise Erfahrung in der Sanierung von Gebäuden mit öffentlicher Nutzung haben.
- 7-10 Punkte erhält ein Angebot, mit dem ein Projektteam vorgeschlagen wird, das darüber hinaus Erfahrung mit der Sanierung von Gebäuden im laufenden Betrieb hat.

zu d)
Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung“ erhält ein Angebot:
- 0-3 Punkte, das nur eine sporadische Präsenz der Bauleitung vorsieht oder erwarten lässt.
- 4-6 Punkte erhält ein Angebot, das eine regelmäßige deutliche Anwesenheit der Bauleitung erwarten lässt, die eine mindestens mehr als stichpunktartige Kontrolle vorsieht.
- 7-10 Punkte erhält ein Angebot, das eine durchgehende Anwesenheit der Bauleitung verspricht.

zu e)
Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich nicht preislicher Bedingungen“ erhält ein Angebot:
- 0-3 Punkte, das zu einer sehr ungünstigen Risikoverteilung zulasten des Auftraggebers führt, zum Beispiel durch die Vereinbarung von haftungsbeschränkenden Vereinbarungen, der Verkürzung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche oder eine Reduzierung der Leistungspflichten.

- 4-6 Punkte erhält ein Angebot, das zu einer ungünstigen Risikoverteilung zulasten des Auftraggebers führt, beispielsweise durch die Verkürzung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche.
- 7 Punkte enthält ein Angebot, das keine wesentlichen oder gar keine Abweichungen vom vorgeschlagenen Vertragsmuster regelt.
- 8-10 Punkte erhält ein Angebot, das eine für den Auftraggeber günstigere Risikoverteilung vorsieht, als der vorgeschlagene Vertragsentwurf.

4. Verhandlungsverfahren / Präsentations- und Verhandlungstermin

Die Auftraggeberin behält sich vor, den Auftrag ohne Nachverhandlung auf Grundlage der vorliegenden, schriftlichen Angebote zu erteilen.

Grundsätzlich soll die Verhandlung/Präsentation Ihres Angebots

am …

stattfinden. Die Uhrzeit wird durch gesondertes Schreiben mitgeteilt. Wir bitten, diesen Termin zu reservieren und Ihre Teilnahme kurz zu bestätigen.

In einem 60-minütigen Dialog möchte die Auftraggeberin Sie bitten, sich und Ihr Projektteam sowie das Angebot vorzustellen. Die Präsentation sollte zielführenderweise von dem von Ihnen vorgesehenen Projektleiter durchgeführt werden.

Außerdem möchte die Auftraggeberin Gelegenheit geben, Ihr Angebot vorzustellen und zu verhandeln.

Im Anschluss an die Präsentation Ihres Büros möchte die Auftraggeberin ebenfalls in einer ca. 15-minütigen Verhandlung eventuelle Fragen zum Vertrag und zu Ihrem Honorarangebot klären, dieses und den Architektenvertrag verhandeln. Der Termin wird also voraussichtlich insgesamt ca. 1 ¼ Stunden in Anspruch nehmen.

Für die Durchführung der Präsentation wird ein Beamer oder ein Großbildschirm zur Verfügung gestellt. Für eine Präsenzveranstaltung bitten wir Sie, Ihren Laptop mitzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Krenare Bujupi
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Vergaberecht
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

[Schreiben in gesetzlicher Textform, daher ohne Unterschrift gültig]

Anlagen (werden über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt):

- Entwurf des Architektenvertrags
- Anlage 2: Besondere Leistungen
- Anlage 3: Angebotsformblatt
- Anlage 4: Leistungsbeschreibung
- Erläuterungsbericht zur Sanierung der 70er-Jahre-Erweiterung der Kreisverwaltung Altenkirchen, Stand 23.09.2026
- weitere Unterlagen