Einladung – an alle Bieter - Entwurf

Verbandsgemeindewerke Bernkastel-Kues
Neubau Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeindewerke in Bernkastel-Kues / Andel
Los 1 – Leistungen der Objektplanung Gebäude und Freianlagen
2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Auftraggeberin, die Verbandsgemeindewerke Bernkastel-Kues, zu beraten und zu vertreten. Namens meiner Mandantin danke ich für Ihre Teilnahme an dem Vergabeverfahren und teile mit, dass Sie sich als Bieter hinsichtlich der Planungsleistungen Gebäude und Freianlagen qualifiziert haben.

Ich lade Sie hiermit ein, an der 2. Phase des Verhandlungsverfahrens teilzunehmen.

1. Zu Ihrem Angebot:

a) Beschreibung der Planungsaufgabe

Gegenstand der Planungsaufgabe ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes der Verbandsgemeindewerke in Bernkastel-Kues im Stadtteil Andel einschließlich der zugehörigen Freianlagen und der Einbindung in den bestehenden Betriebsstandort auf dem Grundstück „Moselbahnstraße 14 in 54470 Bernkastel-Kues / Andel“.

Für das Vorhaben liegt bereits ein erster Konzeptentwurf vor, der als Grundlage für die weitere Planung dient.

Der derzeitige Planungsstand sieht ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit einem Brutto-Rauminhalt (BRI) von ca. 3.061 m³, einer Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 840 m², einer Netto-Raumfläche (NRF) von ca. 604 m² sowie einer Nutzfläche (NUF) von ca. 410 m² vor.
Das Raumprogramm umfasst im wesentlichen Büroarbeitsplätze für technische und kaufmännische Bereiche sowie Besprechungs-, Kommunikations-, Sozial-, Technik- und entsprechende Sanitär- und Nebenräume.

Der vorliegende Konzeptentwurf sieht eine flexible und langfristig anpassbare Gebäudestruktur in einem klaren Baukörper vor, in einer zeitgemäßen und energieeffizienten Bauweise. Ein zentraler, über die beiden Geschosse offener Lichthof innerhalb der Erschließungszone bildet den räumlichen Mittelpunkt des Gebäudes und dient der Belichtung, Kommunikation und natürlichen Belüftung der angrenzenden Bereiche.

Die einzelnen Funktionsbereiche im Gebäude „Büros/Besprechung“, „Erschließung“ und „Nebenräume“ sind klar gegliedert, gleichzeitig entsteht über die Mitte des Gebäudes und den Lichthof eine offene Kommunikationszone mit Aufenthaltsqualität.

Wesentliche Entwurfsziele sind eine hohe Nutzungsflexibilität und langfristige Anpassungsfähigkeit der Grundrissstruktur sowie kurze, funktionale Wege innerhalb des Gebäudes und eine gute Anbindung und Sichtbeziehung an das bestehende Betriebsgebäude auf dem Grundstück.
Der beauftragte Objektplaner hat die bisherige Konzeption und das zugrunde liegende Raum- und Funktionsprogramm gemeinsam mit dem Auftraggeber zu überprüfen, gegeben falls weiterzuentwickeln und mit den beteiligten Fachplanern abzustimmen. Dabei sind insbesondere Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und die langfristige Nutzungsflexibilität, aber auch eine differenzierte Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

Mit Wirkung zum 01.01.2027 werden die Verbandsgemeindewerke Bernkastel-Kues in die Verbandsgemeindewerke AöR umgewandelt. Die AöR übernimmt alle Rechte und Pflichten der Verbandsgemeindewerke Bernkastel-Kues.

Die vorläufigen Baukosten für die Maßnahme werden erwartet:

KG			netto	netto
300		Bauwerk - Baukonstruktion	975.677,15 €	
400		Bauwerk – Technische Anlagen	447.386,80 €	
	410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		60.000,00 €
	420	Wärmeversorgungsanlagen		120.000,00 €
	440	Elektrische Anlagen		179.386,80 €

	450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen		32.000,00 €
	470	Nutzungsspezifische Anlagen		8.000,00 €
	480	Gebäudeautomation		36.000,00 €
	490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		12.000,00 €
500		Außenanlagen und Freiflächen	162.000,00 €	
600			149.500,00 €	

Die derzeitige Kostenermittlung basiert noch nicht auf abschließend vorliegenden Fachplanungen bzw. Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Statik, GEG, Baugrund, Schadstoffen, Brandschutz und Akustik.

Leistungszeit

Fertigstellung des Bürogebäudes innerhalb von 2 Jahren nach der Auftragserteilung

b) preisliche Bestandteile Ihres Angebotes

Gegenstand des Vergabeverfahrens die Planungs- und Überwachungsleistungen der Objektplanung Gebäude nach § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 HOAI in den LP 1-9 sowie die Planung der Freianlagen nach § 39 HOAI i.V.m. Anlage 11 HOAI in den LP 1-9.

Für die Abrechnung Ihrer Leistung möchte meine Mandantin eine Vergütungsabrede vorschlagen, die sich an der HOAI 2021 orientiert, jedoch mit der Möglichkeit einer Auf- bzw. Abpreisung Ihrer Leistung gegenüber den sich aus den Honorartabellen ergebenden Honoraren unter Berücksichtigung der übrigen Honorierungsparameter.

Bitte geben Sie ein Honorarangebot für die im Auftragsfall zu erbringenden Grundleistungen der Leistungsphasen 1-9 nach § 34 i.V.m. Anlage 10 HOAI bzw. § 39 HOAI i.V.m. Anlage 11 HOAI ab. Die Vergütungsvereinbarung soll in Anlehnung an die HOAI (Ziffer 7.1 des Architektenvertrages) erfolgen.

Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Es sollen zunächst die Leistungsphasen 1-4, also bis zur Genehmigungsplanung beauftragt werden und anschließend die Leistungsphasen 5-9. Auf eine Weiterbeauftragung besteht kein Rechtsanspruch.

Meine Mandantin geht davon aus, dass die Objektplanung in die Honorarzone III und die Freianlage in die Honorarzone II einzugruppieren sind. 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.

Ich bitte Sie, die von Ihnen begehrten Nebenkosten zu Ziffer 7.5 des Vertrages als prozentualen Zuschlag zu Ihrem Nettohonorar anzubieten.

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

Ich möchten Sie bitten, meiner Mandantin ein Preisangebot für die im Angebotsformblatt genannten Besonderen Leistungen zu machen. Eine Zusammenstellung der möglicherweise zu beauftragenden Besonderen Leistungen finden Sie auch in **der Anlage 2 des Architektenvertrages** sowie im Preisblatt.

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

Mit Ihrem Angebot teilen Sie bitte eventuelle Änderungswünsche Ihrerseits zum Vertragsentwurf mit, damit diese im Rahmen der geplanten Besprechung diskutiert und abgestimmt werden können.

Mit Ihrem Angebot sind auch diejenigen Unterlagen einzureichen, die Sie im Rahmen der Präsentation vorstellen möchten.

c) sonstige Bestandteile Ihres Angebotes

Mit Ihrem Angebot machen Sie bitte auch Ausführungen zu den unten zu 3. genannten Wertungskriterien. Schildern Sie bitte Ihre Idee für eine systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe und stellen Sie dar, welche Methoden Sie für die Qualitäts- und Terminsicherung anwenden wollen und wie Sie die Bauüberwachung vornehmen möchten. Teilen Sie bitte auch mit, wenn Sie Änderungswünsche zum Vertragsentwurf haben. Sofern diese Angaben in der von Ihnen eingereichten Präsentation enthalten sind, ist eine gesonderte

Stellungnahme nicht erforderlich. Fehlen Ausführungen zu den unten zu 3. genannten Wertungskriterien gänzlich, wird Ihr Angebot im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Herangehensweise an die Planungsaufgabe möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Die Bieter sollen sich bei ihren Ausführungen mit den Besonderheiten der konkreten Planungsaufgabe auseinandersetzen und erste eigene Ideen und Lösungsansätze darstellen.

Mit dem Angebot möchte meine Mandantin **keine** vollständig ausgearbeitete Lösung Ihrerseits, jedoch eine Darstellung Ihrer Herangehensweise an die Planungsaufgabe, mit welcher eine möglichst wirtschaftliche, planerische Lösung gefunden werden kann.

Die Darstellung Ihrer Idee zum Projekt wird ausschließlich für die Auswahlentscheidung verwendet. Mit Ihrem Angebot möchte meine Mandantschaft allerdings berechtigt sein, Ihre Konzeptidee im Rahmen der Angebotswertung den Gremien vorzustellen.

d) Form und Frist der Angebotsabgabe

Das Angebot (Honorar sowie Angaben zu den Wertungskriterien) ist elektronisch unter www.dtvp.de (Identifikationsnummer: …) einzureichen.

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

Ich bitte 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 Grundstücks durchführen wollen, bitte ich eine solche durchzuführen. Möchten Sie die Teilnahme der Vergabestelle am Besichtigungstermin, so bitte ich um kurze Terminabsprache mit der nachbenannten Ansprechpartnerin:

Verbandsgemeindewerke Bernkastel-Kues
Gestade 18
54470 Bernkastel-Kues
Ansprechpartner: Herr Hauth

Telefon: 06531 - 54 1510
Mail: w.hauth@bernkastel-kues.de

2. Zur Wertung Ihres Angebotes:

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

3. Zu den Wertungskriterien:

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewerten:

a)	Preis der Leistung	35 %
b)	Systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe, bewertet anhand	
	1) Ideen für Funktionale Organisation und langfristige Nutzungsflexibilität	15%
	2) Ideen für die Einbindung des Neubaus in den bestehenden Betriebsstandort	15%
c)	Qualitätsmanagement im Rahmen der Planung und während der Bauphase	15 %
d)	Intensität der Bauüberwachung und -betreuung	15 %
e)	Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich der nicht preislichen Bedingungen	5 %

zu a):

Hinsichtlich der Bewertung Ihres Honorarangebots wird meine Mandantin 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/Partner/Inhaber

- 50 Stunden angestellte Architekten/Ingenieure
- 40 Stunden Zeichner/Schreibkraft/sonstige Mitarbeiter

zu b) 1):

Hinsichtlich des Wertungskriterium „systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe, bewertet anhand Ideen für Funktionale Organisation und langfristige Nutzungsflexibilität“ ist Folgendes zu berücksichtigen:

Der Bieter soll seine Herangehensweise an die funktionale Organisation des geplanten Verwaltungsgebäudes erläutern und hierzu erste Ideen und Lösungsansätze vorstellen.
Dabei soll insbesondere darauf eingegangen werden, wie die unterschiedlichen Anforderungen der technischen und kaufmännischen Verwaltungsbereiche bei der räumlichen Organisation berücksichtigt, kurze und funktionale Wege geschaffen sowie eine langfristige Anpassungsfähigkeit der Raum- und Gebäudestruktur ermöglicht werden können.

Bewertet werden die vom Bieter dargestellte Herangehensweise sowie die Qualität seiner Ideen und Lösungsansätze zur funktionalen Organisation der technischen und kaufmännischen Verwaltungsbereiche und zur langfristigen Anpassungsfähigkeit der Gebäudestruktur.

Die Bewertung wird wie folgt vorgenommen:

0–3 Punkte: Die Ausführungen lassen keine überzeugende Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der technischen und kaufmännischen Verwaltungsbereiche erkennen. Die Ideen und Lösungsansätze zur funktionalen Raumorganisation, zur Schaffung kurzer Wege und zur langfristigen Nutzungsflexibilität bleiben allgemein oder sind wenig geeignet.
4–6 Punkte: Die Herangehensweise berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der technischen und kaufmännischen Verwaltungsbereiche in nachvollziehbarer Weise. Die dargestellten Ideen und Lösungsansätze ermöglichen grundsätzlich eine zweckmäßige Raumorganisation mit funktionalen Wegebeziehungen und einer langfristig anpassbaren Gebäudestruktur.
7–10 Punkte: Die Herangehensweise überzeugt durch eine besonders durchdachte Verknüpfung der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen. Die dargestellten Ideen und Lösungsansätze lassen eine besonders zweckmäßige Organisation der Verwaltungsbereiche, kurze und funktionale Wege sowie eine hohe Flexibilität bei späteren Veränderungen der

Raumnutzung erwarten. Dabei werden die Möglichkeiten und Grenzen der bereits vorhandenen Gebäudekonzeption besonders überzeugend berücksichtigt.

zu b) 2):
Hinsichtlich des Wertungskriterium „systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe, bewertet anhand Einbindung des Neubaus in den bestehenden Betriebsstandort“ ist Folgendes zu berücksichtigen:
Der Bieter soll seine Herangehensweise an die funktionale und gestalterische Einbindung des geplanten Verwaltungsgebäudes in den bestehenden Betriebsstandort erläutern und hierzu erste Ideen und Lösungsansätze vorstellen.

Dabei soll insbesondere darauf eingegangen werden, wie eine zweckmäßige Anbindung des Neubaus an die vorhandenen Betriebsgebäude, eine funktionale Erschließung sowie eine sinnvolle Gestaltung der Übergänge zwischen dem Neubau und den bestehenden Betriebsflächen erreicht werden können. Hierbei sind auch die zum Gebäude gehörenden Freianlagen zu berücksichtigen.

Bewertet werden die vom Bieter dargestellte Herangehensweise sowie die Qualität seiner Ideen und Lösungsansätze zur funktionalen und gestalterischen Einbindung des Neubaus in den bestehenden Betriebsstandort einschließlich der zugehörigen Freianlagen.

Die Bewertung wird wie folgt vorgenommen:

0–3 Punkte: Die Ausführungen setzen sich nur unzureichend mit den besonderen Anforderungen des bestehenden Betriebsstandorts auseinander. Die Ideen und Lösungsansätze zur Anbindung des Neubaus an die vorhandenen Betriebsgebäude, zur Erschließung und zur Gestaltung der Übergangsbereiche bleiben allgemein oder sind wenig geeignet.
4–6 Punkte: Die Herangehensweise berücksichtigt die vorhandenen Betriebsgebäude und die bestehenden Grundstücksverhältnisse in nachvollziehbarer Weise. Die dargestellten Ideen und Lösungsansätze lassen eine zweckmäßige Anbindung und Erschließung des Neubaus sowie eine funktionale Einbindung der zugehörigen Freianlagen erwarten.
7–10 Punkte: Die Herangehensweise zeichnet sich durch eine besonders überzeugende Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsgebäude und der spezifischen Anforderungen des Betriebsstandorts aus. Die dargestellten Ideen und Lösungsansätze lassen eine besonders funktionale Anbindung des Neubaus, eine durchdachte Erschließung und eine gestalterisch

wie funktional überzeugende Verbindung zwischen Neubau, Bestandsgebäuden und Freianlagen erwarten.

zu c):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitätsmanagement im Rahmen der Planung und während der Bauphase“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, bei dem auf ein Qualitätsmanagement kein oder nur wenig Wert gelegt wird und nicht zu erwarten ist, dass die Planung termingerecht, kostengerecht und Qualität gesichert erfolgt, und zwar nicht nur die eigene des Bieters, sondern auch diejenige der Fachplaner. Eine Beurteilung von 4-6 Punkten erhält ein Angebot, bei dem ein Qualitätsmanagement durch eine systematische Abarbeitung des Grundleistungskataloges der Leistungsphasen der HOAI erfolgt und das erwarten lässt, dass die Leistung termingerecht, kostengerecht und Qualität gesichert erbracht wird. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, bei dem darüber hinaus der Abstimmungs- und Koordinationsprozess mit den übrigen, an der Planung fachlich Beteiligten so organisiert wird, dass die Projektziele sichergestellt werden und eine spürbare Entlastung für den Bauherrn zu erwarten ist.

zu d):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums “Intensität der Bauüberwachung und -betreuung“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, dass nur eine sporadische Präsenz der Bauleitung vorsieht oder erwarten lässt. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, das eine regelmäßige und deutliche Anwesenheit der Bauleitung erwarten lässt und das 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 der nicht preislichen 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 Verbesserungsvorschläge zu Gunsten des Auftraggebers beinhaltet, u.a. eine für den Auftraggeber günstigere Risikoverteilung vorsieht als der vorgeschlagene Vertragsentwurf.

4. Verhandlungsverfahren in Textform/Präsentations- und Verhandlungstermin

Grundsätzlich soll die Verhandlung/Präsentation Ihres Angebots

am … um …

stattfinden. Ich bitte diesen Termin zu reservieren und Ihre Teilnahme kurz zu bestätigen.

In einem 45-minutigen Dialog möchte meine Mandantschaft Sie bitten, sich und Ihr Projektteam 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 meine Mandantschaft ebenfalls in einer ca. 15-minütigen Verhandlung eventuelle Fragen zum Vertrag und zu Ihrem Honorarangebot klären, dieses und den Ingenieurvertrag verhandeln.

Für die Durchführung der Präsentation wird ein Whiteboard zur Verfügung gestellt.

Die Vergabestelle behält sich vor, auf das Erstangebot ohne Verhandlung den Zuschlag zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Sahar Djavadi-Djaved LL.M.
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Vergaberecht
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlage:

- Entwurf des Architektenvertrags
- Anlage 2: Besondere Leistungen
- Anlage 3: Angebotsformblatt
- Weitere Unterlagen