

2. Phase des Verhandlungsverfahrens: Angebotsphase

Nach der Teilnahmephase wird die Auftraggeberin maximal fünf Bewerber zur Abgabe der Angebote mit folgendem Anschreiben über die Vergabeplattform auffordern:

Einladung – an alle Bieter - Entwurf

Verbandsgemeinde Bad Breisig

Erweiterung (Anbau) und Umbau des Feuerwehrgerätehauses in der Ortsgemeinde Brohl

Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen

Los 1 – Leistungen der Objektplanung Gebäude und Freianlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Auftraggeberin, die Verbandsgemeinde Bad Breisig 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 Gebäude- und Freianlagenplanung qualifiziert haben.

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

1. Zu Ihrem Angebot:

a) Beschreibung der Planungsaufgabe

Ich bitte Sie um die Abgabe eines Angebots für die Planungsleistungen auf Grundlage des ebenfalls beigefügten Architektenvertrags im Entwurf.

Die Verbandsgemeinde Bad Breisig plant die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses in der Ortsgemeinde Brohl durch einen Anbau sowie den Umbau des Bestandsgebäudes entsprechend dem nach der aktuellen DIN 14092 festgestellten Bedarf; die Auftraggeberin hat hierfür ein zusätzliches Grundstück erworben. Auf die Leistungsbeschreibung wird Bezug genommen.

Die Baukosten für die Erweiterung und den Umbau werden erwartet:

Kostengruppe (DIN 276)	Netto, €
KG 200 – Herrichten und Erschließen	46.207,19 €
KG 300 – Bauwerk · Baukonstruktion	1.585.484,06 €
KG 400 – Bauwerk · Technische Anlagen	716.211,38 €
KG 500 – Außenanlagen	259.915,42 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke	225.260,03 €
Summe KG 200–600	2.833.078,07 €

Die Auftragserteilung ist für Februar 2027 vorgesehen. Die Fachplanungsleistungen werden nach der Vergabe der Objektplanung in gemeinsamer Vorbereitung mit dem Objektplanungsbüro gesondert ausgeschrieben.

Die Fertigstellung der Leistungsphase 4 der Objektplanung soll spätestens 6 Monate nach der Auftragserteilung der Fachplanungsleistungen erfolgen. Die Ausführung des Vorhabens ist in den Jahren 2028/2029 geplant.

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die Planungsleistungen der Objektplanung und Freianlagenplanung nach §§ 34, 39 HOAI jeweils in den Leistungsphasen 1 bis 9 (Los 1). Eine stufenweise Beauftragung ist geplant: Zunächst sollen die Leistungsphasen 1-4 beauftragt werden; in einer zweiten Leistungsstufe dann die Leistungsphasen 5-9.

b) preisliche Bestandteile Ihres Angebotes

Die Auftraggeberin möchte eine Honorarvereinbarung auf der Grundlage der HOAI schließen und orientiert sich wegen des Inhalts der Leistungsbeschreibung an §§ 34 und 39 HOAI i.V.m. Anlage 10 und 11 zur HOAI. Sie geht derzeit davon aus, dass die gesamte Planungsaufgabe hinsichtlich beider Objektplanungen in die Honorarzone III nach § 35 i.V.m. Anlage 10 HOAI und § 40 i.V.m. Anlage 11 HOAI einzuordnen ist. Eine davon abweichende Einschätzung bitte ich mit Ihrem Angebot mitzuteilen.

Hinsichtlich Ihres Honorarangebotes bitte ich Sie, diejenigen Honorierungsparameter zu berücksichtigen, die Sie in der Anlage 3 (Angebotsformblatt) finden.

Gegenstand der Planung ist neben dem Anbau (Neubau) auch der Umbau des Bestandsgebäudes. Der Anbau (Neubau) und der Umbau des Bestandsgebäudes sind als ein Objekt im honorarrechtlichen Sinne zu betrachten.

Auf das Honorar für die Grundleistungen soll ein einheitlicher Umbauzuschlag vereinbart werden; dessen Höhe in Prozent bitte ich mit Ihrem Angebot anzugeben. Eine gesonderte Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz findet nicht statt; diese ist mit dem Umbauzuschlag angemessen abgegolten.

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

Ich möchte Sie weiterhin bitten, meiner Mandantin 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.

c) sonstige Bestandteile Ihres Angebotes

Mit Ihrem Angebot machen Sie bitte auch Ausführungen zu den unten zu 3. genannten Wertungskriterien. **Fehlende wertungsrelevante Angaben können nicht nachgefordert werden, vgl. § 56 Abs. 3 VgV.**

Erläutern Sie bitte:

- Ihre Herangehensweise bei der Planung eines Feuerwehrgerätehauses,
- Ihr Qualitätsmanagement,
- Ihr Termin- und Kostenmanagement,
- die beabsichtigte Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung und
- ob Sie dem Vertrag hinsichtlich nichtpreislicher Bedingungen zustimmen.

Eventuelle Änderungswünsche zum Vertragsentwurf sind mit dem Angebot mitzuteilen. Diese können im Rahmen der geplanten Besprechung diskutiert und abgestimmt werden.

Die Aussagen zu allen unter 2. benannten Wertungskriterien müssen nicht in Form einer Präsentation erfolgen. Sollten Sie Ihrem Angebot eine vorbereitete Präsentation beifügen und diese die entsprechenden Aussagen (textlich) enthalten ist eine gesonderte Erklärung zu den

Wertungskriterien nicht erforderlich. Möchten Sie im Verhandlungstermin die Vorstellung Ihres Unternehmens und die Erläuterung der Wertungskriterien anhand einer Präsentation vornehmen, ist diese mit den Angeboten einzureichen.

Mit Ihrem Angebot sind alle Unterlagen einzureichen, die Sie im Rahmen des Verhandlungsgesprächs vorstellen möchten.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass meine Auftraggeberin eine Vergütung Ihrer Angebotsbearbeitung nicht vornehmen wird.

d) Form und Frist der Angebotsabgabe

Das Angebot (Honorar sowie Angaben zu den Wertungskriterien) ist elektronisch unter www.dtv.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

Die gegebenenfalls erforderliche Ortsbesichtigung bitten wir zunächst in Eigenregie durchzuführen. Das Gelände ist frei zugänglich.

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.

Die Darstellung Ihrer Idee zum Projekt wird ausschließlich für die Auswahlentscheidung verwendet. Mit Ihrem Angebot möchte meine Mandantschaft berechtigt sein, Ihr Angebot den Gremien vorzustellen.

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewerten:

a) Preis der Leistung	35 %
b) Herangehensweise bei der Planung eines Feuerwehgerätehauses	15 %
c) Qualitätsmanagement	15 %
d) Termin- und Kostenmanagement	15 %
e) Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung	15 %
f) Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich nicht preislicher Bedingungen	5 %

zu a)

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

- 15 Stunden Architekt/Geschäftsführer
- 30 Stunden Architekt/Ingenieur angestellt
- 20 Stunden Zeichner/Schreibkraft

zu b)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Herangehensweise bei der Planung eines Feuerwehgerätehauses“ wird ein Angebot mit 0-3 Punkten bewertet, wenn die besonderen Anforderungen an ein Feuerwehgerätehaus (DIN 14092, Schwarz/Weiß-Trennung, Trennung zwischen Kalt- und Warmbereichen usw.) nicht oder kaum bekannt sind. 4-7 Punkte erhält ein Angebot, das eine normgerechte Umsetzung nach dem Stand der Technik erwarten lässt. 8-10 Punkte erhält ein Angebot, das der Auftraggeberin darüber hinaus ein auf den Zweckbau spezialisiertes Team zur Verfügung stellt, das über die erforderlichen Kenntnisse für die Umsetzung eines Feuerwehgerätehauses verfügt.

zu c)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitätsmanagement“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, bei dem auf ein Qualitätsmanagement kein oder nur wenig Wert gelegt wird. Eine Beurteilung von 4-6 Punkten erhält ein Angebot, bei dem ein Qualitätsmanagement vorgestellt wird, welcher eine qualitative Ausführung sowie die Einhaltung von Bauzeit und Baukosten erwarten lassen, das aber nicht über die HOAI-Methodik (Abarbeiten des Grundleistungskatalogs der HOAI) hinaus geht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, bei dem darüber hinaus Methodik und Prozesse vorgestellt werden, die eine besonders qualitative Ausführung versprechen (z.B. Vier-Augen-Prinzip, Fortbildung der Mitarbeiter usw.).

zu d)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Termin- und Kostenmanagement“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, bei dem auf ein Termin- und Kostenmanagement kein oder nur wenig Wert gelegt wird. Eine Beurteilung von 4-7 Punkten erhält ein Angebot, bei dem ein Termin- und Kostenmanagement vorgestellt wird, welcher die Ausführung des Vorhabens unter Einhaltung von Bauzeit und Baukosten erwarten lässt, das aber nicht über die HOAI-Methodik hinaus geht. 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 eine spürbare Entlastung für den Bauherrn erwartet und der Bauherr im Hinblick auf eine kostenoptimierte Planung beraten wird.

zu e)

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 Anwesenheit der Bauleitung erwarten lässt, welche eine mindestens mehr als stichpunktartige Kontrolle vorsieht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, das eine deutliche bis nahezu durchgehende Kontrolle der Ausführung durch die Bauleitung verspricht und darüber hinaus eine angemessene Reaktionszeit für die Kontaktaufnahme sowie vor Ort anbietet.

zu f)

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 Haftungsbeschränkungsvereinbarungen 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.

3. Verhandlungsverfahren / Präsentations- und Verhandlungstermin

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

Wir bitten allerdings für die Verhandlungen den

xx.xx.2026

zu reservieren. Die Uhrzeit werden wir durch gesondertes Schreiben mitteilen.

Ich bitte Sie, Ihre Teilnahme kurz zu bestätigen.

In einem 45-minütigen 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 Architektenvertrag verhandeln. Der Termin wird also voraussichtlich insgesamt ca. 60 Minuten Anspruch nehmen.

Für die Durchführung der Präsentation wird ein Beamer oder ein Großbildschirm zur Verfügung gestellt. Für eine Präsenzveranstaltung bitten wir Sie, Ihren Laptop mit einem HDMI- und USB-C-Anschluss mitzubringen.

Sollten Sie Fragen zum Präsentations- und Verhandlungstermin haben, bitte ich diese über die Vergabepattform an uns zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Larissa Martin

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Vergaberecht

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Wirtschaftsmediatorin (IHK)