

Einladung – an alle Bieter -

**Verbandsgemeinde Saarburg-Kell
Ersatzneubau Kombibad Saarburg
Vergabe von Planungs- und Bauüberwachungsleistungen**

**Los 1 – Technische Ausrüstung HKLS, Elektro und Wassertechnik
2. Phase des Verhandlungsverfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Auftraggeberin, die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, 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 Fachplanungsleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung HKLS, Elektro und Wassertechnik – Los 1 - 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 Ingenieurvertrages im Entwurf.

Die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell plant am bestehenden Standort des Hallen- und Freibades in Saarburg den Ersatzneubau des Hallenbades sowie die umfassende Modernisierung und Zentralisierung der technischen Anlagen und Nebenräume; im Bereich des Freibades werden die Beckenanlagen teilweise erneuert und umgestaltet. Der Bestand wird zurückgebaut. Es entsteht ein wirtschaftlich, betrieblich und funktional optimiertes, barrierefreies Kombibad (Objekt I: Hallenbad und Freianlagen; Objekt II: Außenbecken).

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Leistungsbeschreibung und das beigefügte Dokument „Projektziele Technische Ausrüstung“ Bezug genommen.

Der vom Auftraggeber definierte „Leistungsumfang HKLS“ (Anlage 7 des Vertrages) ist die Grundlage des Leistungsumfangs hinsichtlich der Grundleistungen.

Die voraussichtlichen Baukosten für das Objekt I (Hallenbad/Gebäude) ergeben sich wie folgt:

KG			netto	netto
200		Herrichten und Erschließen	70.000,00 €	
300		Bauwerk - Baukonstruktion	13.305.000,00 €	
400		Bauwerk – Technische Anlagen	8.395.000,00 €	
	410			1.104.782 €
	420			1.230.707 €
	430			1.465.767 €
	440			1.508.582 €
	450			399.602 €
	460			55.407 €
	470			2.297.712 €
	480			332.442 €
500		Außenanlagen und Freiflächen	2.205.000,00 €	
600			300.000,00 €	

Die voraussichtlichen Baukosten für das Objekt II (Außenbecken) ergeben sich wie folgt:

KG			netto	netto
400		Bauwerk – Technische Anlagen	1.850.000,00 €	
	410			299.392 €
	420			327.142 €

	440			388.192 €
	450			143.992 €
	470			562.092 €
	480			129.192 €
500		Außenanlagen und Freiflächen	1.635.000,00 €	
600			50.000,00 €	

Leistungszeit:

Fertigstellung der Genehmigungsplanung: 6 bis 8 Monate nach der Auftragserteilung

b) preisliche Bestandteile Ihres Angebotes

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 in Anlehnung an § 55 i.V.m. Anlage 15 HOAI ab. Die Vergütungsvereinbarung soll in Anlehnung an die HOAI (Ziffer 7.1 des Ingenieurvertrages) erfolgen.

Maßgeblich für den Leistungsumfang ist das als Anlage 7 des Vertrages beigefügte Leistungsbild, das die Leistungsphasen der HOAI projektspezifisch konkretisiert. Die Honorierung erfolgt weiterhin auf Grundlage der anrechenbaren Kosten in Anlehnung an die Systematik der HOAI. Die im Leistungsbild enthaltenen projektspezifischen Konkretisierungen sind mit dem angebotenen Honorar abgegolten und lösen kein zusätzliches Honorar aus. Gesondert zu vergüten sind allein die ausdrücklich als Besondere Leistungen gekennzeichneten Leistungen (**Anlage 2**).

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 Planungsleistung in die Honorarzone II einzugruppieren 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.

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.

Hinsichtlich Ihres Honorarangebots bitte ich zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Objekt II (Außenbecken) um eine Umbaumaßnahme handelt. Ich bitte insoweit einen Umbauzuschlag für das Objekt II (Außenbecken) mit anzubieten.

Ich möchte 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 Ingenieurvertrages sowie im Preisblatt.

Bitte benutzen Sie für Ihr Honorarangebot das beigelegte 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. Stellen Sie Ihre Herangehensweise an die konzeptionelle Lösung der Planung der technischen Ausrüstung zur Erreichung des Energiesparstandards vor. Stellen Sie zudem vor, 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 des Wertungskriteriums Herangehensweise an die Planungsaufgabe möchten wir Sie auf Folgendes hinweisen:

Erwartet wird die Darstellung der Herangehensweise sowie der wesentlichen Ideen und Lösungsansätze für die Planung der Technischen Ausrüstung mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Umsetzung sowie eines wirtschaftlichen und sicheren Betriebs des Kombibades unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten.

Eine ausgearbeitete Planung wird nicht verlangt. Die Einhaltung der in den Vergabeunterlagen vorgegebenen sowie der zwingenden rechtlichen und technischen Anforderungen wird vorausgesetzt und ist nicht Gegenstand der Wertung.

Zu erläutern sind insbesondere:

HKLS- und Badewassertechnik

- die Herangehensweise sowie die wesentlichen planerischen Ideen für die HKLS- und Badewassertechnik unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen eines Kombibades,
- Lösungsansätze für einen energieeffizienten, wirtschaftlichen und sicheren Betrieb der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Badewassertechnik,
- Ansätze zur Minimierung von Betriebs- und Lebenszykluskosten sowie zur Erhöhung der Wartungsfreundlichkeit und Betriebssicherheit,
- die aus Sicht des Bieters wesentlichen projektspezifischen Herausforderungen sowie die hierfür vorgesehenen Lösungsansätze.

Elektrotechnik

- die Herangehensweise sowie die wesentlichen planerischen Ideen für die elektrotechnischen Anlagen,
- Lösungsansätze für eine wirtschaftliche, energieeffiziente und betriebssichere elektrotechnische Ausstattung des Kombibades,
- Ansätze zur Integration der elektrotechnischen Anlagen in das Gesamtkonzept der Technischen Ausrüstung,
- die aus Sicht des Bieters wesentlichen projektspezifischen Herausforderungen der elektrotechnischen Planung sowie die hierfür vorgesehenen Lösungsansätze.

Bewertet werden jeweils das Verständnis der Aufgabenstellung, die Nachvollziehbarkeit und Plausibilität der Herangehensweise, die Schlüssigkeit der dargestellten Ideen und Lösungsansätze sowie deren Beitrag zur Erreichung der Projektziele. Eine ausgearbeitete Planung wird nicht erwartet. Maßgeblich ist jeweils der Gesamteindruck; die vorgenannten Gesichtspunkte begründen keine eigenständige Untergewichtung.

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

Sofern Sie als Bieter eine Besichtigung des Schwimmbads durchführen wollen, erhalten Sie hierfür selbstverständlich Gelegenheit. Möchten Sie die Teilnahme der Bauleitung am Besichtigungstermin, so bitte ich um kurze Terminabsprache mit der nachbenannten Ansprechpartnerin:

Frau Carina Schumacher
Mail: badbau@saarburg-kell.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.

Meine Mandantschaft möchte Sie bitten, im Rahmen Ihrer Präsentation Ihre Ideen für die Realisierung der Baumaßnahme zu erläutern. Ziel dieser Erläuterung Ihrer Konzeptidee ist es nicht, bereits eine planerische 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 Planungsaufgaben lösen.

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.

3. Zu den Wertungskriterien:

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewerten:

- | | | |
|----|---|-----|
| a) | Preis der Leistung | 40% |
| b) | Herangehensweise an die Planungsaufgabe anhand Ideen für wirtschaftliche Umsetzung und wirtschaftliches Betreiben | |
| | 1) HLS und Badewassertechnik | 20% |
| | 2) Elektrotechnik | 10% |
| c) | Qualitäts-, Termin- und Kostensicherung im Rahmen der Planung und während der Bauphase | 10% |
| 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 doppelt so hohen Preis erhält 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. In die Wertung der

Angebote fließen die Zeithonorare für den Bereich der Objektplanung mit folgenden, geschätzten Zeitanätzen ein:

- 20 Stunden Geschäftsführer/Partner/Inhaber
- 40 Stunden angestellte Architekten/Ingenieure
- 30 Stunden staatlich geprüfter Techniker
- 20 Stunden Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen.

zu b)1)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Herangehensweise an die Planungsaufgabe anhand Ideen für wirtschaftliche Umsetzung und wirtschaftliches Betreiben – HLS und Badewassertechnik“ wird folgende Bewertung vorgenommen:

0–3 Punkte: Die dargestellte Herangehensweise sowie die planerischen Ideen und Lösungsansätze sind nur eingeschränkt nachvollziehbar oder nur in geringem Maße auf die Anforderungen der HKLS- und Badewassertechnik eines Kombibades zugeschnitten. Es wird nicht oder nur ansatzweise deutlich, wie ein wirtschaftlicher, energieeffizienter und betriebssicherer Anlagenbetrieb erreicht werden soll. Die besonderen Anforderungen an Hygiene, Betriebssicherheit, Wartungsfreundlichkeit und Lebenszykluskosten werden nur unzureichend berücksichtigt.

4–6 Punkte: Die dargestellte Herangehensweise sowie die planerischen Ideen und Lösungsansätze sind nachvollziehbar und überwiegend projektbezogen. Sie lassen grundsätzlich erwarten, dass eine wirtschaftliche und betriebssichere HKLS- und Badewassertechnik realisiert werden kann. Die Anforderungen an Energieeffizienz, Wartungsfreundlichkeit, Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten werden überwiegend berücksichtigt; einzelne Aspekte bleiben jedoch wenig vertieft.

7–10 Punkte: Die dargestellte Herangehensweise sowie die planerischen Ideen und Lösungsansätze sind schlüssig, nachvollziehbar und überzeugend auf die Anforderungen der HKLS- und Badewassertechnik eines Kombibades abgestimmt. Sie lassen in hohem Maße erwarten, dass eine wirtschaftliche, energieeffiziente und dauerhaft betriebssichere technische Lösung erreicht wird. Die Ausführungen berücksichtigen in überzeugender Weise Nachhaltigkeit, Lebenszykluskosten, Hygieneanforderungen, Wartungsfreundlichkeit, Betriebssicherheit sowie die besonderen Anforderungen des Schwimmbadbetriebs.

zu b)2)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „**Herangehensweise an die Planungsaufgabe anhand Ideen für wirtschaftliche Umsetzung und wirtschaftliches Betreiben – ELT Elektrotechnik**“ wird folgende Bewertung vorgenommen:

0–3 Punkte: Die dargestellte Herangehensweise sowie die planerischen Ideen und Lösungsansätze sind nur eingeschränkt nachvollziehbar oder nur in geringem Maße auf die elektrotechnischen Anforderungen des Projekts abgestimmt. Es wird nicht ausreichend deutlich, wie eine wirtschaftliche, energieeffiziente und betriebssichere elektrotechnische Versorgung gewährleistet werden soll. Die Einbindung der elektrotechnischen Anlagen in das Gesamtkonzept bleibt weitgehend offen.

4–6 Punkte: Die dargestellte Herangehensweise sowie die planerischen Ideen und Lösungsansätze sind nachvollziehbar und überwiegend projektbezogen. Sie lassen grundsätzlich erwarten, dass eine wirtschaftliche und betriebssichere elektrotechnische Planung umgesetzt werden kann. Die Integration der elektrotechnischen Anlagen in das Gesamtkonzept sowie Aspekte der Energieeffizienz, Wartungsfreundlichkeit und Betriebssicherheit werden überwiegend berücksichtigt.

7–10 Punkte: Die dargestellte Herangehensweise sowie die planerischen Ideen und Lösungsansätze sind schlüssig, nachvollziehbar und überzeugend auf die elektrotechnischen Anforderungen des Kombibades abgestimmt. Sie lassen in hohem Maße erwarten, dass eine wirtschaftliche, energieeffiziente und betriebssichere elektrotechnische Lösung erreicht wird. Die Ausführungen zeigen eine überzeugende Integration der elektrotechnischen Anlagen in das Gesamtsystem der Technischen Ausrüstung und berücksichtigen in besonderem Maße Energieeffizienz, Versorgungssicherheit, Wartungsfreundlichkeit sowie die langfristige Wirtschaftlichkeit des Betriebs.

zu c)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „**Qualitäts-, Termin- und Kostensicherung in der Planung und während der Bauphase**“ bezieht sich das Zuschlagskriterium auf die Planungsleistungen für HLS/Badwassertechnik und Elektro. Folgende Bewertung wird vorgenommen:

0–3 Punkte: Das Angebot enthält nur allgemeine Aussagen ohne projektspezifische Struktur. Ein systematisierter Qualitäts-, Termin- oder Kostensteuerungsprozess ist nicht erkennbar.

4–6 Punkte: Das Angebot beschreibt eine nachvollziehbare und strukturiert dargestellte Organisation der Qualitäts-, Termin- und Kostensicherung. Methodische Vorgehensweisen sind erkennbar und plausibel erläutert.

7–10 Punkte: Das Angebot stellt ein klar gegliedertes, überdurchschnittlich strukturiertes Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement dar. Es werden konkrete Methoden zur Kosten-Termin- und Qualitätssicherung erläutert, die über die üblichen Standards hinausgehen.

zu d):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums **„Intensität der Bauüberwachung und -betreuung“** wird folgende Bewertung vorgenommen:

0–3 Punkte: Das Angebot beschreibt lediglich eine grundsätzliche, wenig strukturierte oder nur auf einzelne Stichproben ausgelegte Bauüberwachung. Konkrete Aussagen zur Präsenz, Kontrolle oder Reaktionsorganisation fehlen weitgehend.

4–6 Punkte: Das Angebot beschreibt eine regelmäßige, klar organisierte Bauüberwachung mit erkennbar angemessenem Kontrollrhythmus. Die Anwesenheit orientiert sich an den Bauabschnitten und kritischen Tätigkeiten. Die Organisation der Bauüberwachung ist nachvollziehbar beschrieben.

7–10 Punkte: Das Angebot stellt eine sehr strukturierte, auf die komplexen Anforderungen des Kombibads abgestimmte Bauüberwachung dar. Für kritische Bauphasen werden verstärkte Präsenzzeiten vorgesehen. Kontroll- und Dokumentationsprozesse sind detailliert dargestellt. Reaktionszeiten, Kommunikationswege und Verantwortlichkeiten sind klar definiert.

zu e):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums **„Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich der nicht preislichen Bedingungen“** wird folgende Bewertung vorgenommen:

0-3 Punkte: Das Angebot führt 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: Das Angebot führt zu einer ungünstigen Risikoverteilung zulasten des Auftraggebers, beispielsweise durch die Verkürzung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche.

7 Punkte: Das Angebot enthält keine wesentlichen oder gar keine Abweichungen vom vorgeschlagenen Vertragsmuster.

8-10 Punkte: Das Angebot beinhaltet Verbesserungsvorschläge zu Gunsten des Auftraggebers, 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-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 Ingenieurvertrag verhandeln.

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

Mit freundlichen Grüßen

Sahar Djavadi-Djaved LL.M.

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Vergaberecht

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlage:

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