

Einladung – an alle Bieter – [Entwurf]

Stadt Adenau

Neubau eines Parkhauses in Adenau (Wimbachstraße)

Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen

Los 1 – Leistungen der Objektplanung Gebäude, der Freianlagen und des Anschlusses an die Verkehrsanlagen

2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Auftraggeberin, die Stadt Adenau, 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 der Objektplanung Gebäude qualifiziert haben.

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

1. Zu Ihrem Angebot:

Beschreibung der Planungsaufgabe

Die Stadt Adenau plant den Neubau eines Parkhauses an der Wimbachstraße in 53518 Adenau. Die ab 1982 errichtete Parkpalette soll abgebrochen und durch einen Neubau mit voraussichtlich **194 Stellplätzen** ersetzt werden. Weiterverfolgt wird die Vorzugsvariante 1B (Split-Level-Bauweise, Systembau in Stahl). Grundlage ist die beigefügte Machbarkeitsstudie, deren Ergebnisse zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück liegt in Hanglage; das Bauwerk ist gegen den Hang zu sichern. Zu untersuchen ist, ob hierfür die Rückwand der bestehenden Garage genutzt werden kann. Vorgesehen sind ferner Elektro-Stellplätze entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (GEIG) sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach (optional mit Gründach). Der Abbruch der Bestandspalette und ein ggf. erforderlicher Erd-/Ingenieurbau der Gründung werden als getrennte Leistungen behandelt und sind in der Planung zu berücksichtigen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand können die Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO RLP nicht überall eingehalten werden; der Umgang mit den Abstandsflächen ist im Zuge der weiteren Planung zu regeln. Ebenso sind die Anlieferungssituation (u. a. Görgen/Anlieferung) und die Nachbarbebauung (u. a. Fabry) zu berücksichtigen. Zu Los 1 gehört ferner – in untergeordnetem

Umfang – die Freianlagenplanung der Außenanlagen nach § 39 HOAI (Erschließung, Straßen und Wege im Umfeld des Bauwerks; Kostengruppe 500, rund 250.000 € netto).

Für die Maßnahme sollen Mittel der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden. Zu erstellen sind insbesondere eine Entwurfsplanung, die Festlegung der wesentlichen Materialität sowie eine Lebenszyklusbetrachtung; eine baufachliche Prüfung durch die SGD ist zu erwarten. Die Einhaltung der Fördervoraussetzungen ist zu gewährleisten. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die beigefügte Leistungsbeschreibung sowie die Machbarkeitsstudie Bezug genommen, die Bestandteil der Vergabe-/Vertragsunterlagen sind.

Die voraussichtlichen Baukosten (netto, grobe Schätzung der Machbarkeitsstudie) stellen sich wie folgt dar:

KG	Bezeichnung	netto in EUR
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen (Abbruch & Erschließung)	500.000,00 €
KG 300/400	Bauwerk & technische Ausrüstung	3.528.000,00 €
KG 500	Außenanlagen & Freianlagen	250.000,00 €

Leistungszeit:

- Abschluss des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen: 2026;
- Entwurfsplanung, Festlegung der wesentlichen Materialität und Lebenszyklusbetrachtung: bis Ende Mai 2027;
- baufachliche Prüfung (SGD): vor Antragstellung;
- Stellung des Fördermittelantrags (Städtebauförderung): bis 30.09.2027;
- Einholung der Baugenehmigung: während bzw. nach dem Fördermittelverfahren.
-

Preisliche Bestandteile Ihres Angebotes

Gegenstand des Vergabeverfahrens sind die Planungs- und Überwachungsleistungen der Objektplanung Gebäude nach § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 HOAI in den Leistungsphasen 1–9 sowie – jeweils in untergeordnetem Umfang – die Freianlagenplanung der Außenanlagen nach § 39 HOAI i. V. m. Anlage 11 HOAI in den Leistungsphasen 1–9 (Erschließung, Straßen und Wege; Kostengruppe 500, rund 250.000 € netto) und die Planung des Anschlusses an die öffentlichen Verkehrsanlagen (Wimbachstraße).

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 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 ab. Die Vergütungsvereinbarung soll in Anlehnung an die HOAI (Ziffer 7.1 des Ingenieur-/Architektenvertrages) erfolgen.

Meine Mandantin geht davon aus, dass die Objektplanung Gebäude in die Honorarzone III, die Freianlagenplanung in die Honorarzone II und die Planung des Anschlusses an die Verkehrsanlagen in die Honorarzone II einzugruppieren sind. Soweit Sie diese Einschätzung nicht teilen und eine höhere oder niedrigere Eingruppierung für zutreffend halten, bitten wir dies mit Ihrem Angebot mitzuteilen und zu begründen.

Es handelt sich um einen Neubau; ein Umbauzuschlag ist daher nicht anzubieten. Eine Ausnahme gilt hier, soweit die rückwärtige Wand des Bestandsparkhauses erhalten bleiben soll und der Hangsicherung dient. In diesem Fall wäre die vorhandene Bausubstanz in die Maßnahme mit einzubeziehen. Eine hierauf entfallenden Umbauzuschlag bitten wir vorzuschlagen.

Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Zunächst werden die Leistungsphasen 1–4 (bis zur Genehmigungsplanung) einschließlich der besonderen Leistungen beauftragt; anschließend optional die Leistungsphasen 5–9. Der Umfang der Leistungsphasen 5 ff. richtet sich nach dem gewählten Realisierungsmodell (gewerkeweise Vergabe nach VOB/A oder Vergabe an einen Generalunternehmer, der die Ausführungsplanung übernimmt). Auf eine Weiterbeauftragung besteht kein Rechtsanspruch.

Der Umfang der ab der Leistungsphase 5 zu erbringenden Leistungen (Leistungsstufe 2) hängt vom Realisierungsmodell ab, das die Auftraggeberin nach Abschluss der Genehmigungsplanung wählt. Es sind drei Varianten vorgesehen; bitte kalkulieren Sie Ihr Honorar für die Varianten jeweils gesondert:

Variante 1 – gewerkeweise Vergabe: Das Parkhaus wird gewerkeweise nach VOB/A errichtet. Sie erbringen die Leistungsphasen 5 bis 9 (Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung, Objektbetreuung) als klassische HOAI-Objektplanung. Die Vergütung erfolgt in Anlehnung an die HOAI.

Variante 2 – Generalunternehmer: Planung und Bauausführung für Gebäude und Freianlagen werden an einen Generalunternehmer vergeben. An die Stelle der Leistungsphasen 5 und 6 tritt die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung (Leistungsprogramm) nebst Raumbuch;

in der Leistungsphase 7 prüfen und werten Sie die Generalunternehmerangebote in technischer Hinsicht; in der Leistungsphase 8 übernehmen Sie eine reduzierte Bauüberwachung (Prüfung der Ausführungsplanung des Generalunternehmers, Begleitung der Bemusterung, Objektüberwachung). Die Vergütung erfolgt über Teil-Pauschalpreise.

Variante 3 – Teil-Generalunternehmer: Wie Variante 2, jedoch werden Gründung und Erdbau gesondert (gewerkeweise) vergeben; insoweit erbringen Sie die Leistungsphasen 5 bis 9 als klassische HOAI-Objektplanung (bezogen auf die Kostengruppen 310 und 320 der DIN 276); für das Gebäude im Übrigen und die Freianlagen gilt Variante 2 entsprechend.

Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung der Leistungsstufe 2 oder einer bestimmten Variante besteht nicht. Bitte weisen Sie Ihre Honorare für die Varianten im Angebotsformblatt gesondert aus.

Ich bitte Sie, die von Ihnen begehrten Nebenkosten (Ziffer 7.5 des Vertrages) als prozentualen Zuschlag zu Ihrem Nettohonorar anzubieten. Hinsichtlich der zu Ziffer 7.4 des Vertragsentwurfs angefragten Zeithonorare, die im angegebenen Umfang wertungsrelevant sind, bitte ich ebenfalls um ein Angebot.

Bitte machen Sie meiner Mandantin auch ein Preisangebot für die im Angebotsformblatt genannten Besonderen Leistungen. Vorgesehen sind hier insbesondere die **Lebenszyklusbetrachtung, die Mitwirkung an der baufachlichen Prüfung (SGD) sowie die Mitwirkung am Fördermittelantrag (Städtebauförderung)**. Eine Zusammenstellung der möglicherweise zu beauftragenden Besonderen Leistungen finden Sie in **Anlage 2 des Vertrages** sowie im Preisblatt.

Hinsichtlich der in der Leistungsbeschreibung dargestellten, an die Freianlage anschließenden Verkehrsanlage sind sich die Parteien einig, dass diese nicht als gesondertes Objekt bzw. Leistungsbild Verkehrsanlagen abzurechnen ist. Die hierfür maßgeblichen anrechenbaren Kosten werden den anrechenbaren Kosten der KG 300 hinzugerechnet; eine gesonderte Honorarermittlung für das Leistungsbild Verkehrsanlagen erfolgt nicht.

Ungeachtet dessen sind die für die Verkehrsanlage in diesem Vertrag aufgeführten Grundleistungen des Leistungsbildes Verkehrsanlagen nach Anlage 13 zu § 47 HOAI in den jeweils beauftragten Leistungsphasen vollständig zu erbringen. Die Bezugnahme auf das Leistungsbild Verkehrsanlagen und dessen Grundleistungen dient insoweit ausschließlich der

Bestimmung des geschuldeten Leistungsumfangs und begründet keinen Anspruch auf eine gesonderte Honorarermittlung oder Vergütung der Verkehrsanlage.

Bitte benutzen Sie für Ihr Honorarangebot das beigefügte Angebotsformblatt (**Anlage 3**) oder orientieren Sie sich an den dortigen Vorgaben. Etwaige Änderungswünsche zum Vertragsentwurf teilen Sie bitte mit Ihrem Angebot mit, damit diese im Rahmen der Besprechung diskutiert und abgestimmt werden können. Mit Ihrem Angebot sind auch die Unterlagen einzureichen, die Sie im Rahmen der Präsentation vorstellen möchten.

Sonstige Bestandteile Ihres Angebotes

Mit Ihrem Angebot machen Sie bitte auch Ausführungen zu den unten unter 3. genannten Wertungskriterien. Schildern Sie Ihre Idee für eine systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe und stellen Sie dar, welche Methoden Sie für die Qualitäts- und Terminsicherung anwenden und wie Sie die Bauüberwachung vornehmen möchten. Sofern diese Angaben in Ihrer Präsentation enthalten sind, ist eine gesonderte Stellungnahme nicht erforderlich. Fehlen Ausführungen zu den unter 3. genannten Wertungskriterien gänzlich, wird Ihr Angebot im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Soweit meine Mandantin Ihre systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe abfragt, geht es ihr insbesondere um Folgendes:

- den Umgang mit der Hanglage und der Hangsicherung (einschließlich der Prüfung einer Nachnutzung der Bestandsrückwand) sowie mit der Grenz- und Abstandsflächensituation;
- eine wirtschaftliche, förderkonforme Lösung, die die Fördervoraussetzungen der Städtebauförderung, die Anforderungen der baufachlichen Prüfung und die Lebenszyklusbetrachtung von Anfang an berücksichtigt;
- die schlüssige Integration von Photovoltaik, optionalem Gründach und Elektromobilitätsinfrastruktur sowie den Anschluss an die Verkehrsanlagen (Wimbachstraße, Zufahrten UG/OG, Anlieferung);

Für die Auftraggeberin ist die fristgerechte Fertigstellung der Planungsleistungen von wesentlicher Bedeutung. Bitte stellen Sie deshalb zusätzlich – als eigenständiges Wertungskriterium (siehe unten 3. c) – Ihren **Umsetzungsansatz zur Einhaltung des Planungstermins 31. Mai 2027** dar. Erläutern Sie hierzu insbesondere Ihren Terminplan mit Meilensteinen, den vorgesehenen Personaleinsatz sowie den Umgang mit den Schnittstellen zur baufachlichen Prüfung (SGD), zum Fördermittelantrag und zu den Fachplanern der Lose 2 und 3.

Mit dem Angebot erwartet meine Mandantin keine vollständig ausgearbeitete Lösung, sondern eine Darstellung Ihrer Herangehensweise, mit der eine möglichst wirtschaftliche und förderkonforme planerische Lösung gefunden werden kann. Die Darstellung Ihrer Idee wird ausschließlich für die Auswahlentscheidung verwendet; meine Mandantin ist berechtigt, Ihre Konzeptidee im Rahmen der Angebotswertung den Gremien vorzustellen.

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.

Besichtigung

Sofern Sie als Bieter eine Besichtigung des Grundstücks durchführen wollen, bitte ich, eine solche vorzunehmen. Das Gelände an der Wimbachstraße ist frei zugänglich.

2. Zur Wertung Ihres Angebotes:

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

3. Zu den Wertungskriterien:

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewerten:

- | | |
|---|------|
| • a) Preis der Leistung | 40 % |
| • b) Konzeptidee (systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe) | 15 % |
| • c) Umsetzungsansatz zur Einhaltung des Planungstermins 31. Mai 2027 | 10 % |
| • d) Qualitätsmanagement im Rahmen der Planung und während der Bauphase | 15 % |
| • e) Intensität der Bauüberwachung und -betreuung | 15 % |
| • f) 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 dem 1,5-

fachen Preis erhält 0 Punkte; dazwischen wird interpoliert. In die Wertung fließen die Zeithonorare mit folgenden geschätzten Zeiteinsätzen ein:

- 10 Stunden Geschäftsführer/Partner/Inhaber;
- 20 Stunden angestellte Architekten/Ingenieure;
- 20 Stunden Zeichner/Schreibkraft/sonstige Mitarbeiter.

zu b):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Konzeptidee (systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe)“ erhält ein Angebot: 0–3 Punkte, wenn kein oder nur ein wenig tragfähiges Konzept für den Umgang mit den Besonderheiten der Aufgabe (Hanglage/Hangsicherung, Split-Level, Wirtschaftlichkeit, Fördervoraussetzungen, Integration von PV/Elektromobilität, Anschluss an die Verkehrsanlagen) vorgestellt wird. 4–6 Punkte erhält ein Angebot, das eine nachvollziehbare, systematische Herangehensweise vorstellt, die diese Besonderheiten angemessen berücksichtigt. 7–10 Punkte erhält ein Angebot, das darüber hinaus eine besonders schlüssige, wirtschaftliche und förderkonforme Konzeptidee aufzeigt, die eine spürbare Optimierung von Kosten und Qualität erwarten lässt.

zu c):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Umsetzungsansatz zur Einhaltung des Planungstermins 31. Mai 2027“ bewertet meine Mandantin, wie belastbar Sie die fristgerechte Erbringung der Planungsleistungen (insbesondere Entwurfsplanung, Festlegung der wesentlichen Materialität und Lebenszyklusbetrachtung) bis zum 31. Mai 2027 darstellen. Ein Angebot erhält: 0–3 Punkte, wenn kein oder nur ein wenig belastbarer Umsetzungsansatz dargestellt wird und Terminplan, Personaleinsatz und der Umgang mit den Schnittstellen (baufachliche Prüfung SGD, Fördermittelantrag, Fachplaner der Lose 2 und 3) unklar bleiben. 4–6 Punkte erhält ein Angebot, das einen nachvollziehbaren Umsetzungsansatz mit Terminplan, Meilensteinen und Personaleinsatz vorstellt, der die Einhaltung des Termins plausibel erscheinen lässt und die genannten Abstimmungen berücksichtigt. 7–10 Punkte erhält ein Angebot, das darüber hinaus durch konkrete Maßnahmen (z. B. Parallelisierung von Planungsschritten, frühzeitige Abstimmung mit SGD und Fördermittelgeber, Kapazitäts- und Risikomanagement, angemessene Puffer im Terminplan) eine hohe Sicherheit für die Einhaltung des Termins 31. Mai 2027 erwarten lässt.

zu d):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitätsmanagement im Rahmen der Planung und während der Bauphase“ erhält ein Angebot: 0–3 Punkte, wenn auf ein Qualitätsmanagement kein oder nur wenig Wert gelegt wird und nicht zu erwarten ist, dass die Planung termin-, kosten- und

qualitätsgesichert erfolgt (auch bezogen auf die Fachplaner). 4–6 Punkte erhält ein Angebot, bei dem ein Qualitätsmanagement durch eine systematische Abarbeitung des Grundleistungskataloges der HOAI-Leistungsphasen erfolgt. 7–10 Punkte erhält ein Angebot, bei dem darüber hinaus der Abstimmungs- und Koordinationsprozess mit den fachlichen Beteiligten so organisiert wird, dass die Projektziele sichergestellt werden und eine spürbare Entlastung der Bauherrin zu erwarten ist.

zu e):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Intensität der Bauüberwachung und -betreuung“ 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 und deutliche Anwesenheit der Bauleitung erwarten lässt und mehr als eine stichpunktartige Kontrolle vorsieht. 7–10 Punkte erhält ein Angebot, das eine überwiegende bzw. durchgehende Anwesenheit der Bauleitung verspricht. Umfang und Anwendung dieses Kriteriums richten sich nach dem beauftragten Umfang der Leistungsphase 8.

zu f):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich der nicht preislichen Bedingungen“ erhält ein Angebot: 0–3 Punkte, das zu einer sehr ungünstigen Risikoverteilung zulasten der Auftraggeberin führt (z. B. Haftungsbeschränkungen, Verkürzung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche, Reduzierung von Leistungspflichten). 4–6 Punkte erhält ein Angebot, das zu einer ungünstigen Risikoverteilung zulasten der Auftraggeberin führt (z. B. Verkürzung der Verjährungsfristen). 7 Punkte erhält ein Angebot, das keine wesentlichen oder gar keine Abweichungen vom vorgeschlagenen Vertragsmuster regelt. 8–10 Punkte erhält ein Angebot, das eine für die Auftraggeberin günstigere Risikoverteilung vorsieht als der vorgeschlagene Vertragsentwurf.

4. Verhandlungsverfahren in Textform / Präsentations- und Verhandlungstermin

Grundsätzlich soll die Verhandlung/Präsentation Ihres Angebots am **[Datum]** um **[Uhrzeit]** stattfinden. Ich bitte, diesen Termin zu reservieren und Ihre Teilnahme kurz zu bestätigen.

In einem ca. 30-minütigen Dialog möchte meine Mandantin Sie bitten, sich und Ihr Projektteam vorzustellen. Die Präsentation sollte zielführenderweise von der/dem von Ihnen vorgesehenen Projektleiter/in durchgeführt werden. Außerdem möchte die Auftraggeberin Gelegenheit geben, Ihr Angebot vorzustellen und zu verhandeln.

Im Anschluss möchte meine Mandantin in einer ca. 15-minütigen Verhandlung eventuelle Fragen zum Vertrag und zu Ihrem Honorarangebot klären sowie den Ingenieur-/Architektenvertrag verhandeln. Für die Durchführung der Präsentation wird ein Beamer zur Verfügung gestellt. Die Vergabestelle behält sich vor, auf das Erstangebot ohne Verhandlung den Zuschlag zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

- Leistungsbeschreibung (gemeinsame Grundlage der Lose 1–3);
- Machbarkeitsstudie „Parkhaus Adenau“ (Vorzugsvariante 1B) nebst Planunterlage;
- Entwurf des Ingenieur-/Architektenvertrages;
- Anlage 2: Besondere Leistungen;
- Anlage 3: Angebotsformblatt / Preisblatt;
- Weitere Vergabeunterlagen