

Einladung – an alle Bieter – [Entwurf]

Stadt Adenau

Neubau eines Parkhauses in Adenau (Wimbachstraße)

Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen

Los 2 – Leistungen der Technischen Ausrüstung (§ 55 HOAI)

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 Technischen Ausrüstung 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 beigelegte 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.

Zu Los 2 gehört die Fachplanung der Technischen Ausrüstung nach § 55 HOAI (Anlage 15) für die Anlagengruppen 1, 4, 5 und 6 im Sinne des § 53 Abs. 2 HOAI. Schwerpunkt sind die Starkstromanlagen (Anlagengruppe 4) mit Photovoltaikanlage, Lade- und Elektromobilitätsinfrastruktur (GEIG) und Beleuchtung; ferner die Förderanlagen/Aufzüge (Anlagengruppe 6), die fernmelde- und informationstechnischen Anlagen (Anlagengruppe 5, u. a. Parkabfertigung/Parkleittechnik und Brandmeldeanlage) sowie die Abwasser-, Wasser- und

Gasanlagen (Anlagengruppe 1, im Wesentlichen Entwässerung). Die Wärmeversorgung (Anlagengruppe 2) und die Lufttechnik (Anlagengruppe 3) fallen nach dem derzeitigen Planungsstand nicht bzw. nur unwesentlich an (offenes bzw. natürlich belüftetes Bauwerk). Die Leistungen sind eng mit der Objektplanung Gebäude (Los 1) und der Tragwerksplanung (Los 3) abzustimmen.

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 Technischen Ausrüstung nach § 55 HOAI i. V. m. Anlage 15 HOAI in den Leistungsphasen 1–9 für die Anlagengruppen 1, 4, 5 und 6 (§ 53 Abs. 2 HOAI). Für die technische Ausrüstung sind nach der Machbarkeitsstudie Kosten der Kostengruppe 400 von rund 900.000 € netto maßgeblich.

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 Leistungen der Technischen Ausrüstung (Anlagengruppen 1, 4, 5 und 6) 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 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: Sie erbringen die Leistungsphasen 5 bis 9 der Technischen Ausrüstung als klassische HOAI-Fachplanung; die Vergütung erfolgt in Anlehnung an die HOAI.

Varianten 2 und 3 – General- bzw. Teil-Generalunternehmer: Für die Technische Ausrüstung sind Ihre Leistungen in beiden Varianten identisch; der gesondert zu vergebende Erd-/Gründungsanteil betrifft die Technische Ausrüstung nur hinsichtlich der Entwässerungsleitungen, die Sie ohnehin planen. An die Stelle der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) tritt die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung nebst einer Leistungs- und Anlagenbemessung (Dimensionierung der Anlagenkomponenten) für die Ausschreibung der Generalunternehmerleistung; die Leistungsphase 6 entfällt; in der Leistungsphase 7 prüfen und werten Sie die Angebote in technischer Hinsicht; in der

Leistungsphase 8 übernehmen Sie eine reduzierte Bauüberwachung der technischen Anlagen. Die Vergütung erfolgt über ein Teil-Pauschalhonorar.

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 Mitwirkung an der baufachlichen Prüfung (SGD) und am Fördermittelverfahren (Nachweise nach GEG/GEIG, Angaben zur Lebenszyklus- und Betriebskostenbetrachtung der technischen Anlagen). Eine Zusammenstellung der möglicherweise zu beauftragenden Besonderen Leistungen finden Sie in Anlage 2 des Vertrages sowie im Preisblatt.

Bitte benutzen Sie für Ihr Honorarangebot das beigegefügte 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:

- die schlüssige Integration von Photovoltaik, Lade- und Elektromobilitätsinfrastruktur (GEIG) und Beleuchtung in das Gebäude- und Tragwerkskonzept;
- eine energieeffiziente und wirtschaftliche Auslegung der Förderanlagen/Aufzüge, der Parkabfertigungs-/Parkleittechnik und der Brandmeldeanlage sowie der Entwässerung;
- eine förderkonforme Lösung, die die Anforderungen der Städtebauförderung, der baufachlichen Prüfung und die Lebenszyklusbetrachtung von Anfang an berücksichtigt;
- die enge Abstimmung mit der Objektplanung Gebäude (Los 1) und der Tragwerksplanung (Los 3).

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 zur Objektplanung Gebäude (Los 1) sowie zur Tragwerksplanung (Los 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 Zeitanätzen ein:

- 10 Stunden Geschäftsführer/Partner/Inhaber;
- 20 Stunden angestellte 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 (Integration von Photovoltaik und Lade-/Elektromobilitätsinfrastruktur nach GEIG, Förderanlagen/Aufzüge, Parkabfertigungs-/Parkleittechnik und Brandmeldeanlage, Entwässerung, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit sowie Abstimmung mit Gebäude- und Tragwerksplanung) 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 energieeffiziente 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 auf den Gebäudeterminplan abgestimmte Planung der Technischen Ausrüstung 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, Objektplanung Gebäude und Tragwerksplanung) 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 Erstantgebot 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;