

2. Phase des Verhandlungsverfahrens: Angebotsphase

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

Einladung – an alle Bieter – Entwurf

Auftragsbekanntmachung der Ortsgemeinde Arzbach

Kindertagesstätte Arzbach: Um- und Anbau sowie energetische Sanierung

Los 1 – Objektplanungsleistungen für Gebäude und Freianlagenplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, handelnd für die Ortsgemeinde Arzbach, zu beraten und zu vertreten. Namens meiner Mandantin danke ich für Ihre Teilnahme an dem Vergabeverfahren und teile mit, dass Sie sich im Los 1 als Bieter hinsichtlich der Objektplanung 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 beigefügten Architektenvertrags im Entwurf.

Die Ortsgemeinde Arzbach vergibt Planungs- und Bauüberwachungsleistungen der Objektplanung und der Freianlagenplanung für die Durchführung der Um- und Anbau sowie energetische Sanierung in der Kindertagesstätte Arzbach. Auf die Leistungsbeschreibung wird Bezug genommen. Die Küche ist als Frischküche (Vollproduktionsküche) auszubilden; die Planung der Großküchentechnik (KG 470) ist Gegenstand des parallel ausgeschriebenen Loses 2, so dass insoweit eine besondere Schnittstellenkoordination erforderlich ist.

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die Planungsleistungen der Objektplanung Gebäude und die Freianlagenplanung in den Leistungsphasen 1-9 nach §§ 34, 39 HOAI. Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen; zunächst werden die Leistungsphasen 1-4 beauftragt, sodann optional die Leistungsphasen 5-9. Auf eine Weiterbeauftragung besteht kein Anspruch.

Die Baukosten der Maßnahme werden mit ca. 1.246.693,27 € (netto) angenommen und verteilen sich auf die Kostengruppen wie folgt:

Kostengruppe (DIN 276)	Netto gesamt
KG 200 – Herrichten und Erschließen	5.882,35 €
KG 300 – Bauwerk · Baukonstruktion	788.235,29 €
KG 400 – Bauwerk · Technische Anlagen	363.865,55 €
KG 500 – Außenanlagen	71.428,57 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke (Kunst am Bau)	17.281,51 €
Summe KG 200–600	1.246.693,27 €

Die Maßnahme soll aus öffentlichen Mitteln gefördert werden. Die Genehmigungsplanung ist deshalb so frühzeitig zu erstellen, dass die Beantragung der Fördermittel aus dem Investitionsstock zum 13.08.2027 erfolgen kann; die Fristen des Fördermittelgebers sind zu beachten. Mit der Bauausführung soll 2028 begonnen und diese bis spätestens Mitte/Ende 2029 abgeschlossen werden.

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 der Objektplanung und der Freianlagenplanung jeweils in die Honorarzone III nach § 35 i.V.m. Anlage 10 HOAI sowie nach § 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.

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

Hinsichtlich Ihres Honorarangebots bitte ich zu berücksichtigen, dass es sich teilweise um eine Umbaumaßnahme handelt. Für den Bereich Umbau/Sanierung würde grundsätzlich ein Umbauzuschlag anfallen, nicht jedoch für den Bereich Anbau/Umbau. Da das Vorhaben als ein Objekt vergeben wird und abzurechnen ist, bitte ich einen einheitlichen Umbauzuschlag anzubieten.

Ich möchte Sie weiterhin bitten, meiner Mandantin ein Preisangebot für die im Angebotsformblatt genannten Besonderen Leistungen zu machen. Eine Zusammenstellung zu den optional zu beauftragenden Besonderen Leistungen finden Sie in der Anlage 2 des Architektenvertrags sowie im Preisblatt.

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 2. genannten Wertungskriterien. **Fehlende wertungsrelevante Angaben können nicht nachgefordert werden, vgl. § 56 Abs. 3 VgV.**

Schildern Sie bitte:

- Ihre systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe unter Beachtung der planerischen Belange eines Kindergartens,
- Ihr Qualitäts-, Kosten und Terminmanagement,
- die Beachtung von Nachhaltigkeit bei Planung und Umsetzung,
- die geplante Intensität der Bauüberwachung und der Baubetreuung sowie
- ob Sie den Vertrag hinsichtlich nichtpreislicher Bedingungen akzeptieren.

Eventuelle Änderungswünsche zum Vertrag bitten wir mit dem Angebot mitzuteilen.

Fügen Sie Ihrem Angebot eine vorbereitete Präsentation bei, die die Aussagen über die Wertungskriterien enthält, ist eine zusätzliche 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 Ihrem Angebot einzureichen.

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

d) Form und Frist der Angebotsabgabe

Das Angebot ist elektronisch einzureichen unter www.dtyp.de (Identifikationsnummer: ...).

Hierfür melden Sie sich bitte mit Ihren Zugangsdaten am Vergabemarktplatz unter <https://www.dtyp.de/Center/> an. Danach können Sie im Bereich "Projekte" und dort unter "Einladungen" auf den virtuellen Projektraum dieser Ausschreibung zugreifen.

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 Gebäudes möchten, bitte ich um Vereinbarung des Termins über die Vergabeplattform. Vor Anfertigung von Fotografien bitten wir die Leitung der Kindertagesstätte zu informieren und sich hierfür eine Freigabe einzuholen.

2. Zur Wertung Ihres Angebotes / Wertungskriterien

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. Meine Mandantschaft möchte allerdings berechtigt sein, Ihr Angebot im Rahmen der Angebotswertung den Gremien vorzustellen.

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien werten:

a) Preis der Leistung

35 %

b) Systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe:	
Beachtung planerischer Belange eines Kindergartens	15 %
c) Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement	15 %
d) Beachtung von Nachhaltigkeit und Ressourceneinsparung bei Planung und Umsetzung	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 einem 2,0-fachen Preis erhält 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. In die Wertung Ihres Angebots fließen die Zeithonorare mit folgenden, geschätzten Zeiteinsätzen ein:

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

zu b)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe: Beachtung planerischer Belange eines Kindergartens“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte bei dem die spezifischen Anforderungen und Belange eines Kindergartens nicht beachtet werden. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, das die Belange und Anforderungen eines Kindergartens berücksichtigt und Vorschläge für die Umsetzung unterbreitet werden. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, die die Belange des Kindergartens auf eine besondere Weise berücksichtigt und der Auftraggeberin ein Team zur Verfügung gestellt wird, das über das spezifische Knowhow verfügt.

zu c)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, bei dem auf ein Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement kein oder nur wenig Wert gelegt wird. Eine Beurteilung von 4-7 Punkten erhält ein Angebot, bei dem ein Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement vorgestellt wird, welcher eine qualitative Ausführung sowie die Einhaltung von Bauzeit und Baukosten erwarten lassen, die jedoch nicht über die HOAI-Methodik hinausgeht. 8-10 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 wird und der Bauherr im Hinblick auf die optimierte Ausführung beraten wird.

zu d)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Beachtung von Nachhaltigkeit und Ressourceneinsparung bei Planung und Umsetzung“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, bei dem auf die Nachhaltigkeit und Ressourceneinsparung gar nicht bis kaum geachtet wird. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, bei dem auf die Nachhaltigkeit und Ressourceneinsparung durch entsprechende Zielsetzung geachtet wird und diese in der Planung berücksichtigt werden. Mit 7-10 Punkte wird ein Angebot bewertet bei dem das Büro eine geübte Methodik an den Tag legt, dass eine besonders nachhaltige und ressourcenschonende Umsetzung verspricht und der Bauherr dahingehend beraten wird.

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, welche eine mindestens mehr als stichpunktartige Kontrolle vorsieht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, das eine nahezu durchgehende Kontrolle der Ausführung durch die Bauleitung verspricht.

zu f)

Hinsichtlich des Wertungskriterium „Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich nicht preislicher Bedingungen“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, das zu einer sehr ungünstigen Verteilung von Risiken und Zuständigkeiten zulasten der Auftraggeberin 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 ungünstigeren Verteilung von Risiken und Zuständigkeiten zulasten der Auftraggeberin führt als im Vertragsentwurf vorgesehen, beispielsweise durch eine geringfügige 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 die Auftraggeberin günstigere Verteilung von Risiken und Zuständigkeiten 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.

Grundsätzlich soll die Verhandlung/Präsentation Ihres Angebots am

xx.xx.2026

stattfinden. Die Uhrzeit werden wir Ihnen durch ein gesondertes Schreiben mitteilen.

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 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-Anschluss mitzubringen. Sollten Sie Fragen haben, bitte ich diese über die Vergabepattform an mich zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Larissa Martin

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Vergaberecht

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Wirtschaftsmediatorin (IHK)