

Einladung – an alle Bieter - Entwurf

Gemeinde Morbach

Umbau und Erweiterung der Kita Gonzerath

Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen

Los 1 – Leistungen der Objektplanung Gebäude und Freianlagen

2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Auftraggeber, die Gemeinde Morbach, 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 Gebäude und Freianlagen qualifiziert haben.

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

1. Zu Ihrem Angebot:

a) Beschreibung der Planungsaufgabe

Die Gemeinde Morbach beabsichtigt die umfassende Sanierung eines Teilbereiches und die Erweiterung der Kindertagesstätte Gonzerath.

Ausgangspunkt der Maßnahme ist ein im Jahr 2024 festgestellter Leitungswasserschaden im Erweiterungsbau der Kindertagesstätte aus dem Jahr 2011. Im Zuge der Schadensbeseitigung wurde festgestellt, dass aufgrund der Kontamination der im Bodenaufbau befindlichen Dämmung ein vollständiger Rückbau des betroffenen Gebäudeteils erforderlich ist. Während der Rückbauarbeiten wurde zudem ein weiterer erheblicher Baumangel entdeckt, der nicht auf den Wasserschaden zurückzuführen war. Eine bloße Wiederherstellung des bisherigen Gebäudebestandes ist daher weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll.

Gleichzeitig besteht aufgrund der Vorgaben des Kindertagesstättengesetzes Rheinland-Pfalz (KiTa-Zukunftsgesetz) zusätzlicher räumlicher Anpassungs- und Erweiterungsbedarf. Die

vorhandenen Flächen erfüllen die heutigen funktionalen Anforderungen an den Betrieb einer sechsgruppigen Kindertagesstätte nicht mehr vollständig. Erforderlich sind insbesondere zusätzliche Flächen für eine Küche mit Versorgung von bis zu 60 Kindern, Lebensmittel- und Hauswirtschaftsräume, ein Bistro- bzw. Multifunktionsbereich, weitere Ruhe- und Nebenräume, Abstellflächen sowie ergänzende Verkehrsflächen.

Zur Schaffung der erforderlichen Erweiterungsflächen hat die Gemeinde ein unmittelbar angrenzendes Grundstück erworben. Damit bestehen nunmehr die planungsrechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, den Kindertagesstättenstandort langfristig weiterzuentwickeln und den zukünftigen Flächenbedarf zu decken.

Gegenstand der Maßnahme ist daher nicht lediglich die Sanierung des bestehenden Wasserschadens, sondern die ganzheitliche bauliche und funktionale Neuordnung des Standortes. Vorgesehen ist die Sanierung eines Teils des Bestandsgebäudes einschließlich der Beseitigung der vorhandenen Schäden sowie die Errichtung eines Erweiterungsbaus auf den neu erworbenen Flächen. Darüber hinaus sind die Außenanlagen an die neue Gebäudestruktur anzupassen und funktional sowie gestalterisch neu zu ordnen. Ziel ist die Schaffung einer modernen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Kindertagesstätte, welche die Anforderungen des KiTa-Zukunftsgesetzes erfüllt und einen langfristig zukunftsfähigen Betrieb ermöglicht. Es ist zu berücksichtigen, dass die An- und Umbauarbeiten während des laufenden Betriebes der Kindertagesstätte im Bestandsgebäude erfolgen müssen.

Die in den Vergabeunterlagen beigefügten Konzeptskizzen und Lagepläne stellen den derzeitigen Planungsstand sowie mögliche Entwicklungsansätze dar. Sie dienen ausschließlich der Erläuterung der Projektziele und begründen keine verbindlichen planerischen Vorgaben. Im Rahmen der zu vergebenden Planungsleistungen werden die Auftragnehmer die Vorplanung unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen, der Wirtschaftlichkeit sowie der Ergebnisse der erforderlichen Abstimmungen mit dem Auftraggeber und den Fachbehörden eigenverantwortlich weiterentwickeln.

Die Baukosten für die Gesamtmaßnahme werden erwartet:

KG			netto	netto
300		Bauwerk - Baukonstruktion		460.000 €
400		Bauwerk – Technische Anlagen		185.000 €

	410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	25.000 €	
	420	Wärmeversorgungsanlagen	30.000 €	
	430	Raumluftechnische Anlagen	48.000 €	
	440	Elektrische Anlagen	40.000 €	
	450	Kommunikationsanlagen	7.000 €	
	470	Nutzungsspezifische Anlagen	35.000 €	
500		Außenanlagen und Freiflächen		168.000 €

Leistungszeit:

Genehmigungsplanung (Gesamtmaßnahme) und Baugenehmigung 6 Monate (bis Ende März 2027).

Durchführung der ersten Vergabeverfahren (Ausschreibungen) bis Ende März 2027

b) preisliche Bestandteile Ihres Angebotes

Gegenstand des Vergabeverfahrens die Planungs- und Überwachungsleistungen der Objektplanung Gebäude nach § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 HOAI in den LP 1-9 sowie die Planung der Freianlagen nach § 39 HOAI i.V.m. Anlage 11 HOAI in den LP 1-9.

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 nach § 34 i.V.m. Anlage 10 HOAI bzw. § 39 HOAI i.V.m. Anlage 11 HOAI ab. Die Vergütungsvereinbarung soll in Anlehnung an die HOAI (Ziffer 7.1 des Architektenvertrages) erfolgen.

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 Objektplanung in die Honorarzone III und die Freianlage in die Honorarzone II einzugruppieren sind. 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 um **eine** Umbaumaßnahme handelt. Ich bitte insoweit einen Umbauzuschlag 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 Architektenvertrages** sowie im Preisblatt.

Bitte benutzen Sie für Ihr Honorarangebot das beigegefügte 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. Schildern Sie bitte Ihre Idee für eine systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe und stellen Sie dar, 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.

Soweit meine Mandantin Ihre systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe abfragt, geht es meiner Mandantin um folgendes:

Meiner Mandantin geht es darum, die Einwirkung des Bauablaufs auf den Kitabetrieb so gering wie möglich zu halten und dafür zu sorgen, dass der Kitabetrieb während der ganzen Planungs- und Realisierungszeit weiterlaufen kann.

Mit dem Angebot möchte meine Mandantin **keine** vollständig ausgearbeitete Lösung Ihrerseits, jedoch eine Darstellung Ihrer Herangehensweise an die Planungsaufgabe, mit welcher eine möglichst wirtschaftliche, planerische Lösung gefunden werden kann.

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.

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 Objekts/Grundstücks durchführen wollen, bitte ich eine solche durchzuführen. Möchten Sie die Teilnahme der Vergabestelle am Besichtigungstermin, so bitte ich um kurze Terminabsprache mit dem nachbenannten Ansprechpartner:

Gemeindeverwaltung Morbach
Ansprechpartner: Herr Matthias Schabbach
Telefon: 06533/71-301
Mail: mschabbach@morbach.de
Bahnhofstr. 19, 54497 Morbach

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.

3. Zu den Wertungskriterien:

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewerten:

a)	Preis der Leistung	40 %
b)	Systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe, bewertet anhand der Konzeptidee für eine sinnvolle Gestaltung des Bauablaufs	25 %
c)	Qualitätsmanagement im Rahmen der Planung und während der Bauphase	15 %
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 1,5-fachen Preis erhält 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. In die Wertung Ihres Angebots fließen die Zeithonorare mit folgenden, geschätzten Zeiteinsparungen ein:

- 20 Stunden Geschäftsführer/Partner/Inhaber
- 50 Stunden angestellte Architekten/Ingenieure
- 40 Stunden Zeichner/Schreibkraft/sonstige Mitarbeiter

zu b):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe, bewertet anhand der Konzeptidee für eine sinnvolle Gestaltung des Bauablaufs“ erhält ein Angebot:

0-3 Punkte, bei dem die vorgestellte Konzeptidee für den Bauablauf erhebliche Einwirkungen auf den Betrieb der Kita erwarten lässt. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, bei dem eine Konzeptidee für die Realisierung der Baumaßnahme vorgestellt wird, die die Beteiligten in den Blick nimmt und nur vertretbare Beeinträchtigungen des laufenden Betriebes vorsieht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, das Methoden aufzeigt, wie möglichst geringe Beeinträchtigungen, beispielsweise durch Baulärm oder räumliche Einschränkungen, entstehen und der Betrieb während der ganzen Planungs- und Realisierungszeit weiterlaufen kann, etwa durch sinnvolle Abschnittsbildung oder Ähnliches.

zu c):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitätsmanagement im Rahmen der Planung und während der Bauphase“ erhält ein Angebot:

0-3 Punkte, bei dem auf ein Qualitätsmanagement kein oder nur wenig Wert gelegt wird und nicht zu erwarten ist, dass die Planung termingerecht, kostengerecht und Qualität gesichert erfolgt, und zwar nicht nur die eigene des Bieters, sondern auch diejenige der Fachplaner. Eine Beurteilung von 4-6 Punkten erhält ein Angebot, bei dem ein Qualitätsmanagement durch eine systematische Abarbeitung des Grundleistungskataloges der Leistungsphasen der HOAI erfolgt und das erwarten lässt, dass die Leistung termingerecht, kostengerecht und Qualität gesichert erbracht wird. 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 die Projektziele sichergestellt werden und eine spürbare Entlastung für den Bauherrn zu erwarten ist.

zu d):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Intensität der Bauüberwachung und -betreuung“ erhält ein Angebot:

0-3 Punkte, dass 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 das eine mindestens mehr als stichpunktartige Kontrolle vorsieht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, das eine durchgehende Anwesenheit der Bauleitung verspricht.

zu e):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich der nicht preislichen Bedingungen“ erhält ein Angebot:

0-3 Punkte, das 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 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 Verbesserungsvorschläge zu Gunsten des Auftraggebers beinhaltet, 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 30-minütigen Dialog möchte meine Mandatschaft 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 Mandatschaft 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.

Die Vergabestelle behält sich vor, auf das Erstangebot ohne Verhandlung den Zuschlag zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Sahar Djavadi-Djaved LL.M.

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Vergaberecht

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anlage:

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