

Entwurf

Einladung – an alle Bieter –

**Auftragsbekanntmachung der Verbandsgemeinde Edenkoben
Sanierung und Erweiterung Feuerwehrrätehaus Edenkoben**

**Los 1 – Objektplanungsleistungen Gebäude und Freianlagen
2. Phase des Verhandlungsverfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Auftraggeberin, die Verbandsgemeinde Edenkoben, 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 Objektplanungsleistungen qualifiziert haben.

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

Termin zur Angebotsabgabe ist der

xx.xx.2026, xx:xx Uhr.

Die Auftraggeberin möchte Ihr Angebot verhandeln, behält sich jedoch den Zuschlag auf Ihr Erstangebot vor. Das Angebot ist ausschließlich elektronisch über das Bietertool der Vergabeplattform abzugeben.

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.

Das bestehende Feuerwehrrätehaus sowie das angrenzende Service Center in Edenkoben sollen erweitert, technisch modernisiert und an die heutigen funktionalen Anforderungen

angepasst werden. Ziel der Maßnahme ist die langfristige Sicherstellung eines leistungsfähigen, wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Betriebs beider Einrichtungen unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an Arbeitsschutz, Hygiene, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und die Belange des Feuerwehrwesens.

Bei dem Projekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble bestehend aus Feuerwehrgerätehaus und Service Center. Das Feuerwehrgerätehaus soll umfassend saniert, energetisch ertüchtigt und funktional erweitert werden. Das Service Center wird durch einen Anbau ergänzt und an die zukünftigen betrieblichen Anforderungen angepasst. Die hierfür erforderlichen Anpassungen der technischen Infrastruktur sind zu berücksichtigen. Die Bauausführung erfolgt abschnittsweise bei laufendem Betrieb.

Die Baufertigstellung ist für das 3. Quartal 2028 angestrebt. Einzelheiten ergeben sich aus Projektbeschreibung, Nutzungsübersicht und Raumbuch, siehe Anlage. Gegenstand Ihres Angebotes sind die Objektplanungsleistungen für Gebäude und Freianlagen nach §§ 34 und 39 HOAI in den Leistungsphasen 1 bis 9 (Los 1).

Es ist eine stufenweise Beauftragung geplant: Zunächst sollen die Leistungsphasen 1-4 beauftragt werden, in einer zweiten Leistungsstufe dann die Leistungsphasen 5-9.

Die Kosten der Maßnahmen werden wie folgt erwartet (vorläufig geschätzt netto):

für die Sanierung:

KG	Kostengruppe	€ netto
300	Bauwerk - Baukonstruktion	635.493,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	335.124,00 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	50.420,00 €
	Gesamtsumme:	1.021.037,00 €

für die Anbauten:

KG	Kostengruppe	€ netto
300	Bauwerk - Baukonstruktion	401.569,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	160.853,00 €
	Gesamtsumme:	562.421,00 €

Es handelt sich lediglich um eine vorläufige Kostenannahme, die primär dazu dient, die Vergleichbarkeit der Angebote herzustellen. Die Kosten können sich im Verlauf der Maßnahme ändern.

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. Anlagen 10 und 11. Sie geht derzeit davon aus, dass die Planungsaufgabe für die Objektplanung Gebäude in die Honorarzone III, für die Objektplanung bezüglich der Freianlagen in die Honorarzone II einzuordnen ist. Eine davon abweichende Einschätzung bitte ich mit Ihrem Angebot mitzuteilen. Es handelt sich um ein Gebäudeensemble, das als ein Objekt betrachtet werden soll. § 11 HOAI soll keine Anwendung finden.

Zum Erhalt vergleichbarer Angebote berücksichtigen Sie bitte hinsichtlich Ihres Honorarangebotes die Systematik der beigefügten Angebotsformblätter. 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. Ab-Preisung Ihrer Leistung gegenüber den sich aus den Honorartabellen ergebenden Honoraren unter Berücksichtigung der übrigen Honorierungsparameter.

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

Ich möchte Sie weiterhin bitten, meiner Mandantin ein Preisangebot für die im Angebotsformblatt genannten Besonderen Leistungen zu machen. Eine Zusammenstellung auch 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

Ihr Angebot muss vollständig sein und Angaben zu allen Wertungskriterien enthalten. Mit Ihrem Angebot machen Sie daher neben dem Honorarangebot bitte auch Ausführungen zu den unten zu 2. genannten Wertungskriterien. Schildern Sie bitte Ihre Herangehensweise an die Aufgabenstellung und die von Ihnen vorgesehene Bauüberwachung und Dokumentation.

Mit Ihrem Angebot teilen Sie bitte eventuelle Änderungswünsche Ihrerseits zum Vertragsentwurf mit, damit diese im Rahmen der geplanten Besprechung diskutiert und abgestimmt werden können. Bitte beachten Sie hierzu die Hinweise zu Ziffer 10 der Projektbeschreibung. Die Besondere Leistung „Dreidimensionale Darstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung, Bereitstellung der zeichnerischen Darstellungen in Form von IFC-Dateien und dwg-Dateien“ ist erforderlich und nicht verhandelbar. Eine weitergehende BIM-Planung ist damit nicht verbunden.

Die Aussagen zu allen unter 2. benannten Wertungskriterien müssen nicht in Form einer Präsentation geschehen. Sollten Sie Ihrem Angebot eine vorbereitete Präsentation beifügen und diese die entsprechenden Aussagen enthalten ist eine gesonderte Erklärung zu den Wertungskriterien nicht erforderlich.

Ideenskizze

Schwerpunkt der Planungsaufgabe ist die Entwicklung eines sinnvollen Raumkonzepts und eine optimale Führung von Laufwegen und Arbeitsplätzen. Die Auftraggeberin möchte Sie insoweit bitten, erste Ideen als Strichzeichnung zu entwickeln, der Aussagen zu den vorgenannten Aspekten zu entnehmen sind. Bitte beschreiben Sie insoweit Ihre erste planerische Idee anhand der vorgenannten Kriterien.

Die Ausarbeitung wird ausschließlich für die Bewertung Ihres Angebots verwendet werden. Für die Skizze gewährt die Auftraggeberin einen Aufwandsersatz von 3.000,00 Euro (brutto). Der Aufwandsersatz wird nur gewährt für Angebote, die vollständig sind und auch nicht aus anderen Gründen vor der Angebotsverhandlung und -präsentation ausgeschlossen werden müssen, und die die gestellte Fragestellung erkennbar behandeln. Im Falle einer Beauftragung wird der Aufwandsersatz auf das Honorar angerechnet. Eine weitergehende Vergütung der Angebotsbearbeitung findet nicht statt.

d) Besichtigung

Eine gegebenenfalls erforderliche Ortsbesichtigung bitte ich zunächst von Ihnen aus selbstständig vorzunehmen. Möchten Sie die Teilnahme der Vergabestelle am Besichtigungstermin, so bitte ich um kurze Terminabsprache mit folgender Ansprechpartnerin:

Verbandsgemeindeverwaltung Edenkoben
- FB 4: Bauen und Umwelt –
Frau Renno
Poststraße 23
67480 Edenkoben
Telefon: 06323 - 959 - 233
E-Mail: Tanja.Renno@vg-edenkoben.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.

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.

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewerten:

- | | |
|--|-----|
| a) Preis der Leistung | 40% |
| b) Herangehensweise an die Aufgabenstellung in Bezug auf Funktionalität und Nutzungskonzept, bewertet anhand der eingereichten Ideenskizze | 30% |
| c) Bauüberwachung und Baubetreuung | 15% |
| d) Kosten- und Terminsicherheit | 15% |

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 doppelten oder höheren Preis erhält 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. In die Wertung

Ihres Angebots fließen alle Angaben aus dem Angebotsformblatt sowie die Zeithonorare mit folgenden, geschätzten Zeitansätzen ein:

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

zu b)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Herangehensweise an die Aufgabenstellung in Bezug auf Funktionalität und Nutzungskonzept“ werden folgende Aspekte herangezogen:

- Raumorganisation und Flächenlogik
- Betriebs- und Einsatzabläufe
- Arbeitsplatzqualität
- Schnittstellen und Funktionszusammenhänge

7-10 Punkte erhält ein Angebot, das die genannten Aspekte in überdurchschnittlicher bis sehr guter Weise erfüllt. Im Einzelnen:

- Raumorganisation und Flächenlogik:
Das Angebot sieht eine klare Zuordnung der Funktionsbereiche vor, eine effiziente Flächennutzung und Möglichkeiten für Erweiterungsfähigkeit und Flexibilität.
- Betriebs- und Einsatzabläufe:
Die besonderen Anforderungen der Feuerwehr werden berücksichtigt. Alarmwege werden optimiert, die Planung lässt kurze Ausrückzeiten und eine klare Wegeführung sowie eine vollständige Schwarz-Weiß-Trennung erwarten.
- Arbeitsplatzqualität:
Das Angebot lässt eine besonders ergonomische Gestaltung und funktionale Anordnung der Arbeitsbereiche erwarten und bietet eine gute Nutzerfreundlichkeit.
- Schnittstellen und Funktionszusammenhänge:
Die Bestandteile Fahrzeughalle – Umkleide – Einsatzbereiche sind gut aufeinander abgestimmt, Technikbereiche sind logisch angebunden.

4-6 Punkte erhält ein Angebot, wenn die genannten Aspekte in durchschnittlicher Weise umgesetzt werden.

0-3 Punkte erhält ein Angebot, wenn es erwarten lässt, dass die genannten Aspekte gar nicht oder nur unzureichend erreicht werden, beispielsweise wie folgt:

- Raumorganisation und Flächenlogik:

Funktionsbereiche sind nicht ausreichend getrennt und erkennbar, die Planung führt zu Anteilen von nicht oder nur schlecht zu nutzenden Räumlichkeiten. Sachzusammenhänge werden nicht oder nur unzureichend berücksichtigt, Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht oder nur unter Schwierigkeiten herzustellen.

- Betriebs- und Einsatzabläufe:

Laufwege werden wenig sinnvoll gestaltet, etwa indem die Einsatzfahrzeuge und -kleidung nur umständlich erreicht werden können, gefahrenträchtiger Begegnungsverkehr entstehen kann oder Laufwege durch den Weißbereich geführt werden, wodurch die besonderen Anforderungen der Feuerwehr werden beeinträchtigt werden.

- Arbeitsplatzqualität:

Arbeitsplätze bieten wenig bis keine Nutzerfreundlichkeit und sind wenig funktional angeordnet.

- Schnittstellen und Funktionszusammenhänge:

Die Bestandteile Fahrzeughalle – Umkleide – Einsatzbereiche sind unzureichend aufeinander abgestimmt, sodass lange Laufwege oder eine Beeinträchtigung der Anforderungen des Feuerwehrbetriebes zu erwarten sind. Die Anbindung der Technikbereiche ist umständlich und wenig folgerichtig.

Die Wertung erfolgt auf Grund des eingereichten Konzepts und der abgegebenen Erläuterungen.

zu c)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Bauüberwachung / Baubetreuung“ werden für die Beurteilung herangezogen

- die Präsenz und die Erreichbarkeit der Bauleitung
- Berufserfahrungen und Qualifikation des zur Bauleitung vorgesehenen Personals
- Vertrautheit des zur Bauleitung vorgesehenen Personals mit der Planung
- Methodik zur Sicherstellung einer mangelfreien und funktionsgerechten Bauausführung.

7-10 Punkte erhält ein Angebot, mit dem eine gut qualifizierte und erreichbare Bauleitung mit hoher Präsenz auf der Baustelle angeboten wird, die Bauleitung in den Planungsprozess eingebunden und mit ihm vertraut ist, und mit dem Methoden vorgeschlagen werden, die eine mangelfreie und funktionsgerechte Bauausführung und eine lückenfreie Dokumentation des Bauprozesses mit großer Sicherheit erwarten lassen;

4-6 Punkte erhält ein Angebot, mit dem die vorgenannten Aspekte in durchschnittlicher Weise erreicht werden.

0-3 Punkte erhält ein Angebot, bei dem eine Leistungserbringung durch berufsunerfahrenes und nicht hinreichend qualifiziertes Personal angeboten wird, das die Ergebnisse der Planung nicht oder nicht ausreichend kennt; von einer Präsenz der Bauleitung nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen auszugehen ist, und die vorgeschlagene Methodik zur Sicherstellung einer mangelfreien und funktionsgerechten Bauausführung nicht oder nur sehr eingeschränkt geeignet sind.

zu d)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Kosten- und Terminsicherung“ erhält ein Angebot 7-10 Punkte, wenn mit dem Angebot Methoden vorgestellt werden, die erwarten lassen, dass die Termine für die Bauantragstellung im Januar 2027 und die Baufertigstellung im 3. Quartal 2028 eingehalten werden, das zudem zeitliche Puffer bereithält und die Einhaltung oder sogar Unterschreitung des Baubudgets sicher erwarten lässt;

4-6 Punkte erhält ein Angebot, mit dem die vorgenannten Aspekte in durchschnittlicher Weise erreicht werden;

0-3 Punkte, wenn die vorgestellte Herangehensweise eine Bauantragstellung im Januar 2027 und die Fertigstellung im 3. Quartal 2028 nicht möglich erscheinen lässt und zudem erwarten lässt, dass das Baubudget voraussichtlich überschritten werden wird.

3. Verhandlungsverfahren / Präsentations- und Verhandlungstermin

Grundsätzlich soll die Verhandlung/Präsentation Ihres Angebots

am ... um ...

stattfinden. Der Zuschlag auf die eingereichten Erstangebote bleibt jedoch vorbehalten. Den genauen Termin werden wir durch gesondertes Schreiben mitteilen.

Ich bitte diesen Termin zu reservieren und Ihre Teilnahme kurz zu bestätigen.

In einem 60-minütigen Dialog möchte meine Mandantschaft Sie bitten, sich, das Projektteam sowie Ihr Angebot vorzustellen. Die Präsentation sollte zielführender Weise von dem von Ihnen vorgesehenen Projektleiter durchgeführt werden. Dabei sollen eventuelle Fragen zum Vertrag und zu Ihrem Honorarangebot geklärt, dieses und der Architektenvertrag verhandelt werden.

Für die Durchführung der Präsentation wird ein Beamer oder ein Großbildschirm zur Verfügung gestellt. Wir bitten, einen eigenen Laptop mitzubringen. In Ausnahmefällen ist auch die Präsentation über einen mitgebrachten Datenstick möglich. Dies bitten wir jedoch im Vorfeld anzumelden und abzustimmen.

Sollten Sie Fragen zum Präsentations- und Verhandlungstermin haben, bitte ich diese über die Vergabeplattform an mich zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Raue

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Vergaberecht

Anlagen (werden über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt):

- Entwurf des Architektenvertrags nebst Anlagen
- Projektbeschreibung
- Nutzungsübersicht
- Raumbuch
- Angebotsformblatt