

Auftragsbekanntmachung der Stadt Oberwesel
Generalsanierung und Erweiterung des Kath. Jugendheims
Los 2 - Fachplanungsleistungen für Technische Ausrüstung HLS
2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein als Vergabestelle der Auftraggeberin, der Stadt Oberwesel, 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.

1. Zu Ihrem Angebot:

a) Beschreibung der Planungsaufgabe

Ich bitte Sie um die Abgabe eines Angebots für die Planungsleistungen auf Grundlage des beigelegten Ingenieurvertrags im Entwurf.

Das denkmalgeschützte Katholischen Jugendheim in Oberwesel soll saniert und erweitert werden, um es auch weiterhin als Stadt- und Versammlungshalle nutzen zu können. Das Gebäude wurde 1923/24 erbaut und liegt im Bereich des Welterbes Oberes Mittelrheintal.

Unter Wahrung der historischen Dimension des Katholischen Jugendheims soll das Gebäude als generalsaniertes Stadt- und Versammlungsgebäude sowohl baulich, als auch durch die gebäudetechnische Ausstattung auf den heutigen Stand der Bautechnik gebracht und dadurch in seiner Funktion und durch einen wirtschaftlichen Unterhalt zukunftsfähig gemacht werden. Das Katholische Jugendheim wird saniert und durch einen Anbau auf einer Nachbarparzelle sowie einen weiteren Anbau im Erdgeschoss erweitert. Im Rahmen der grundsätzlichen Überlegungen ist ein Energiekonzept erstellt worden, das Bestandteil des Vergabeverfahrens und Grundlage der zu erbringenden Leistungen der technischen Gebäudeausstattung ist.

Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf die Leistungsbeschreibung und das den Ausschreibungsunterlagen beigefügte Energiekonzept sowie die Planunterlagen BA Bezug genommen. Das Energiekonzept soll wie vorliegend umgesetzt werden; der Auftrag umfasst die Leistungsphasen 3-9 nach § 55 HOAI 2021. Das vorliegende energetische Konzept ist im Rahmen der Leistungsphase 3 zu prüfen und zu übernehmen.

Die Beauftragung soll stufenweise erfolgen. Zunächst sollen die Leistungsphasen 3-6 beauftragt werden; in einer zweiten Leistungsstufe dann die Leistungsphasen 7-9.

Die voraussichtlichen Kosten der TGA HLS werden derzeit geschätzt wie folgt:

AG 1	Abwasser-, Wasser, und Gasanlagen	165.500 € netto
AG 2	Wärmerversorgungsanlagen	245.000 € netto
AG 3	Lufttechnische Anlagen	97.500 € netto
	Gesamt	508.000 € netto

Es handelt sich um eine erste Kostenannahme.

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 § 55 HOAI 2021 i.V.m. Anlage 15. Ich bitte Sie, mit Ihrem Angebot mitzuteilen, in welche Honorarzonen Sie die jeweiligen Planungsgegenstände einordnen möchten. Zur Kalkulation Ihres Angebots berücksichtigen Sie bitte, dass das Katholische Jugendheim Oberwesel zwar aus mehreren Bauteilen besteht, diese jedoch als ein Objekt betrachtet und honorartechnisch nicht aufgegliedert werden sollen. Die baulichen Gegebenheiten aller Bauteile liegen mit den vorliegenden Planunterlagen zur Angebotskalkulation vor und sind mit einzukalkulieren.

Die von Ihnen begehrten Nebenkosten zu Ziffer 7.5 des Vertrages bieten Sie bitte als prozentualen Zuschlag zu Ihrem Nettohonorar an.

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

Wenn Sie auch im Los 3 zur Angebotsabgabe aufgefordert werden und in einer gleichzeitigen Beauftragung beider Lose Synergien sehen, teilen Sie bitte mit, wie Sie diese ggfs. in Ihrem Honorar abbilden möchten.

Bitte benutzen Sie für Ihr Honorarangebot das beigegefügte Angebotsformblatt (siehe **Anlage 3**) oder orientieren Sie sich an den dortigen Vorgaben.

c) sonstige Bestandteile Ihres Angebotes

Ihr Angebot muss vollständig sein und neben den Honorarangebot auch Ausführungen zu den unten zu 3. genannten Wertungskriterien enthalten. Schildern Sie bitte die von Ihnen vorgesehene Qualitäts- und Terminsicherung und stellen Sie dar, wie Sie die Bauüberwachung vornehmen möchten.

Mit Ihrem Angebot teilen Sie bitte auch eventuelle Änderungswünsche zum Vertragsentwurf mit, damit diese im Rahmen der geplanten Besprechung diskutiert und abgestimmt werden können.

Die Angaben müssen in Textform erfolgen. Die Einreichung einer Präsentation ist nicht erforderlich. Sind die Angaben jedoch in einer von Ihnen eingereichten Präsentation enthalten, ist eine gesonderte Stellungnahme nicht erforderlich.

d) Form und Frist der Angebotsabgabe

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

Termin zur Angebotsabgabe ist der xx.xx.2026, 10:00 Uhr.

Ansichts des einzuhaltenden Fertigstellungstermins und der bereits beauftragten Objektplanungsleistungen ist die Beauftragung eilbedürftig. Die Angebotsfrist wird daher im vermuteten Einverständnis aller Bieter verkürzt festgelegt. Sofern Sie sich an einer fristgerechten Angebotsabgabe gehindert sehen, bitten wir um eine **zeitnahe** Rückmeldung.

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 der Liegenschaft durchführen wollen, erhalten Sie hierfür nach vorheriger Terminabsprache selbstverständlich Gelegenheit. Bitte wenden Sie sich hierfür an

Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein

Herr Jörg Karbach

J.Karbach@vg-hm.de

Telefon: 06747/121-218

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.

3. Zu den Wertungskriterien:

Ihr Angebot werden wir unter Berücksichtigung folgender Kriterien bewerten:

a)	Preis der Leistung	55%
b)	Qualitäts- und Terminsicherung im Rahmen der Planung	15%
c)	Örtliche Präsenz, Qualität, Methodik und Organisation in der Phase der Bauüberwachung	25%
d)	Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich nicht preislicher Bedingungen	5%

Höchsterreichbare Punktzahl je Wertungskriterium: 10 Punkte.

zu a):

Hinsichtlich der Bewertung Ihres Honorarangebots wird meine Mandantin wie folgt verfahren: Das Angebot mit dem wirtschaftlich günstigsten Preis für Grund- und Besondere Leistungen gemäß Angebotsformblatt 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 Zeiteinsätzen ein:

- 20 Stunden Geschäftsführer/Partner/Inhaber
- 50 Stunden angestellte Architekten/Ingenieure
- 40 Stunden technische Zeichner und Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen

zu b)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitäts- und Terminsicherung im Rahmen der Planung“ 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 qualitätsgesichert erfolgt;

4-6 Punkte, wenn ein Qualitätsmanagement durch eine systematische Abarbeitung des Grundleistungskataloges der Leistungsphasen der HOAI erfolgt und zu erwarten ist, dass die Leistung termingerecht, kostengerecht und qualitätsgesichert erbracht wird;

7-10 Punkte, wenn die Erreichung der Projektziele nicht nur sichergestellt ist, sondern zudem Puffer in zeitlicher und finanzieller Hinsicht eingeplant werden.

zu c):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Örtliche Präsenz, Qualität, Methodik und Organisation in der Phase der Bauüberwachung“ werden für die Beurteilung herangezogen

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

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

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

7-10 Punkte erhält ein Angebot, mit dem eine gut qualifizierte und erreichbare Bauleitung angeboten wird, und mit dem Methoden vorgeschlagen werden, die eine mangelfreie und

funktionsgerechte Bauausführung mit großer Sicherheit erwarten lassen und bei dem der Bauprozess lückenfrei dokumentiert wird.

zu d):

Hinsichtlich des Wertungskriterium „Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich nicht preislicher 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, 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 eine für den Auftraggeber günstigere Risikoverteilung vorsieht, als der vorgeschlagene Vertragsentwurf.

4. Verhandlungsverfahren / 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.

Die Auftraggeberin behält sich jedoch das Recht vor, den Zuschlag bereits auf die Erstangebote zu erteilen.

Im Termin zur Präsentation und Verhandlung Ihres Angebotes möchte die Auftraggeberin Sie bitten, Ihr Angebot vorzustellen. Die Präsentation sollte zielführender Weise von der von Ihnen vorgesehenen Projektleitung durchgeführt werden.

Außerdem möchte die Auftraggeberin Gelegenheit geben, Ihr Angebot und den zugrundeliegenden Ingenieurvertrag zu verhandeln. Der Termin wird voraussichtlich insgesamt ca. 45 Minuten Anspruch nehmen.

Für die Durchführung der Präsentation werden Laptop und Beamer zur Verfügung gestellt. Aus gesundheitlichen Gründen kann der Termin als eine Videokonferenz stattfinden. Die Auftraggeberin wird Sie darüber rechtzeitig informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Raue

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Vergaberecht

Anlagen (werden über die Vergabepattform zur Verfügung gestellt):

- Entwurf des Ingenieurvertrags
- Anlage 2: Besondere Leistungen
- Anlage 3: Angebotsformblatt
- Anlage 4: Leistungsbeschreibung
- weitere Unterlagen