

Einladung – an alle Bieter - Entwurf

Stadt Bacharach am Rhein

Sanierung der Stadtmauer Bacharach

Planungsleistungen für Ingenieurbauwerke sowie die Leistungen der Tragwerksplanung

2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Auftraggeberin, die Stadt Bacharach, zu beraten und zu vertreten. Namens meiner Mandantin danke ich für Ihre Teilnahme an dem Vergabeverfahren und teile mit, dass Sie sich als Bieter 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.

Die Stadt Bacharach beabsichtigt die abschnittsweise Sanierung der historischen Stadtmauer einschließlich einzelner Mauerabschnitte, Türme und angrenzender Stützkonstruktionen.

Hierzu ließ die Stadt ein Sanierungskonzept erstellen, welches Bestandteil der Vergabe- und Vertragsunterlagen ist. Das Sanierungskonzept des Planungsbüros Schwab-Lemke dient als Grundlage für die weitere Vorgehensweise der anstehenden Baumaßnahmen zur Sanierung der Stadtmauer.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass nicht alle dort definierten Mauerabschnitte saniert werden. Eine weitere Priorisierung wurde vorgenommen. Es erfolgte eine Zusammenfassung der Bauteile gem. Sanierungskonzept in 6 Bauabschnitte, die umgesetzt werden sollen. Dementsprechend sind nur diese 6 Bauabschnitte Gegenstand der Ausschreibung. Hierzu wird Bezug genommen auf die beigelegte Erläuterung des Bauvorhabens, welche ebenfalls Bestandteil der Vergabe- und Vertragsunterlagen ist.

In der genannten Erläuterung wurden folgende Bauabschnitte als Gegenstand des Vertrags definiert:

BA 1: Rheinseite - Arkadengang v. Münztor bis Zollstraße:

Die rheinseitige Stadtmauer weist umfangreiche Schäden auf, die vor allem aus der fehlenden Wasserableitung im Bereich des Arkadengangs resultieren. In einzelnen Abschnitten wurden zuletzt Sicherungsmaßnahmen der Bausubstanz durchgeführt, die keine Aufschiebung duldeten. Hierzu liegt die Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn vor. Die Rheinseitige Stadtmauer samt Arkadengang soll aufgrund des Schadensbildes und der damit verbundenen Dringlichkeit als erster von sechs Bauabschnitten umgesetzt werden.

Ziele gem. ISEK: Technische und optische Ertüchtigung des Arkadenwegs auf der Stadtmauer (Abdichtung, Wasserführung, Schieferbelag). Sanierung der Mauer und der Treppenaufgänge.

BA 2: Steeger Tor – Postenturm:

Ziele gem. ISEK (Datenblatt 3.2.3): Nachhaltige Instandsetzung der Stadtmauer zur Bewahrung des kulturellen Erbes der Stadt Bacharach und dessen touristischer Nutzung. Dieser Abschnitt der Stadt-mauer ist gem. Begutachtung der ersten Priorität zugeordnet.

BA 3: Postenturm - Spitzer Turm:

Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des ISEK. Die Bestandsaufnahme hat jedoch ergeben, dass ins-besondere der Mauerabschnitt im nicht sanierten Bereich stark instandsetzungsbedürftig ist. Die Schlämme am Turm ist rissig und abgängig, in Teilen liegen Salzausblühungen vor. Die Mauerkrone ist stark bewachsen und das Mauerwerk klüftig. Herabfallende Mauerwerksteile gefährden die Verkehrssicherheit.

BA 4: Steeger Tor – Liebesturm:

Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des ISEK. Die Bestandsaufnahme hat jedoch ergeben, dass der Mauerabschnitt am Liebesturm stark schadhaft ist und gem. Begutachtung der ersten Priorität zugeordnet wird. Partieller Fugenaustausch erforderlich, der Putz ist restauratorisch zu sichern - Schiefer-eindeckung zu erneuern.

BA 5: Spitzer Turm - Koblenzer Str.:

Ziele gem. ISEK: Zielsetzung der Schließung des Stadtmauerrundwegs ist die touristische In-Wert-Setzung des bauhistorischen und kulturlandschaftlichen Potenzials des überregional bedeutsamen Stadtmauerareals. Das Erlebarmachen der Stadtmauer ist daher ein wichtiger

Baustein für die Stadt-entwicklung. Gem. Bestandsuntersuchung ist für die Instandsetzung der Mauer die Überarbeitung der Mauerkrone erste Priorität. Das restliche Mauerwerk wird der Prio 3 zugeordnet.

BA 6: Diebesturm – Münzturm:

Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des ISEK. Die Bestandsaufnahme hat jedoch ergeben, dass so-wohl der Diebesturm, als auch die Stadtmauer zwischen Diebesturm und Münzturm stark instandsetzungs-bedürftig sind. Die an dem Diebesturm angebaute Hütte ist ebenfalls baufällig. Dieser Bauabschnitt wird der Umsetzungspriorität 1 zugeordnet. Es werden umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen empfohlen.

Die Nummerierung der Bauabschnitte sagt nicht unbedingt etwas über die Umsetzungsreihenfolge aus. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die „Erläuterung Sanierung Stadtmauer Bacharach“ Bezug genommen.

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die Planungsleistungen für Ingenieurbauwerke gem. § 43 HOAI in den Leistungsphasen 1-9 sowie die Leistungen der Tragwerksplanung gem. § 51 HOAI in den Leistungsphasen 1-6. Die Leistungen werden in einem Los ausgeschrieben.

b) preisliche Bestandteile Ihres Angebotes

Als Leistungsbeschreibung der vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen wird die Anlage 12/14 zur HOAI zu Grunde gelegt. Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Auf die Beauftragung über die Leistungsstufe 1 hinausgehenden Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.

Des Weiteren behält sich der Auftraggeber vor, einzelne Bauabschnitte überhaupt nicht abzurufen oder nur bis zu einer gewissen Leistungsstufe abzurufen, weil die Umsetzung der jeweiligen Bauabschnitte von der Fördermittelbewilligung abhängt. Wird ein Bauabschnitt nicht gefördert, wird er nicht umgesetzt. Auf einen Abruf der gesamten Bauabschnitte hat der Auftragnehmer keinen Rechtsanspruch. Der Verzicht des Auftraggebers auf den Abruf einzelner Bauabschnitte oder einzelner Leistungsstufen bei einzelnen Bauabschnitten begründet keine Ansprüche des Auftragnehmers, insbesondere keinen Anspruch auf entgangenen Gewinn.

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.

Eine Ortsbesichtigung hierzu ist angeregt.

Ich bitte bei Ihrer Kalkulation folgendes zu berücksichtigen:

Meine Mandantin geht davon aus, dass es sich bei Mauer insgesamt um ein einheitliches Objekt im honorarrechtlichen Sinne handelt, und zwar sowohl hinsichtlich der Tragwerksplanung, als auch hinsichtlich der Objektplanung des Ingenieurbaus. Hierbei geht meine Mandantin einheitlich davon aus, dass das Objekt hinsichtlich der Ingenieurbauwerke in der Honorarzone III und hinsichtlich der Tragwerksplanung in der Honorarzone III einzuordnen ist.

Ich bitte Sie, die von Ihnen begehrten Nebenkosten zu Ziffer 7.1. des Vertrages als pauschalen 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.

Bitte benutzen Sie für Ihr Honorarangebot das beigefügte Angebotsformblatt oder orientieren Sie sich an den dortigen Vorgaben.

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. Fehlen Ausführungen zu den unten zu 3. genannten Wertungskriterien gänzlich, wird Ihr Angebot im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Eine Vergütung der Angebotsbearbeitung findet nicht statt.

d) Form und Frist der Angebotsabgabe

Das Angebot ist zunächst als indikatives Angebot 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.

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 | 35 % |
| b) | Herangehensweise an die Planungsaufgabe anhand der Darstellung einer Methodik für den Umgang mit der Schadensanalyse und der Bestandaufnahme | 20% |
| c) | Besondere Erfahrung des vorgesehenen Projektteams mit vergleichbaren Planungsleistungen zur Sanierung von historischen/denkmalgeschützten Bauwerken | 20% |
| d) | Qualitäts- und Termin und Kostensicherung im Rahmen der Planung und während der Bauphase | 10 % |

e)	Intensität der Bauüberwachung und -betreuung	10 %
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-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 Zeichner/Schreibkraft/sonstige Mitarbeiter

zu b):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Herangehensweise an die Planungsaufgabe anhand der Darstellung einer Methodik für den Umgang mit der Schadensanalyse und der Bestandsaufnahme“ wird bewertet, wie der Bieter beabsichtigt, die Schadensanalyse und Bestandsaufnahme der historischen Stadtmauer methodisch durchzuführen, unter Berücksichtigung der heterogenen Schadensbilder, der unterschiedlichen Zugänglichkeit und der bauabschnittsbezogenen Priorisierung gemäß den Projektunterlagen. Die Bewertung wird wie folgt vorgenommen:

0–3 Punkte:

- kein Bezug zur spezifischen Stadtmauer
- Unstrukturierte oder unklare Vorgehensweise
- Keine Antwort auf methodische Fragen der Unterlagen (Prioritäten, Zugänglichkeit)

4–6 Punkte:

- Erkennbar nachvollziehbare Grundmethodik
- Teilweise Projektspezifität, aber ohne klare Struktur
- Einige auf die Mauer bezogene Ansätze, aber ohne durchgängig plausibles Vorgehen

7–10 Punkte:

- Klar strukturiertes, nachvollziehbares und projektspezifisches methodisches Vorgehen
- Klare Darstellung, wie die sechs Bauabschnitte in die Bestandsaufnahme einfließen
- Methodische Lösungen für schwer zugängliche Bereiche

- Geordnete Strategie zur Schadensklassifizierung & Dokumentation
- Aussagekräftige, hochwertige Darlegung ohne Vorwegnahme konkreter Planungsleistungen

zu c):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Besondere Erfahrung des vorgesehenen Projektteams mit vergleichbaren Planungsleistungen zur Sanierung von historischen/denkmalgeschützten Bauwerken“ wird die besondere Erfahrung der für die Leistung vorgesehenen Schlüsselpersonen (insbesondere Projektleitung und stellvertretende Projektleitung) mit vergleichbaren Planungsleistungen zur Sanierung von historischen bzw. denkmalgeschützten Bauwerken bewertet.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vom Bieter im Angebot darzustellenden projektspezifischen Erfahrung des Projektteams.

Die Darstellung kann anhand geeigneter Projektbeispiele erfolgen. Eine formale Referenzanforderung ist hiermit nicht verbunden.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Erfahrung mit denkmalgeschützten Bauwerken
- Erfahrung mit historischem Natursteinmauerwerk / historischen Mauerwerkskonstruktionen
- Erfahrung mit vergleichbaren Schadensbildern und Sanierungsanforderungen
- persönliche Rolle der vorgesehenen Personen in den dargestellten Projekten

0–3 Punkte:

- Darstellung bleibt allgemein oder wenig aussagekräftig
- kaum erkennbare Erfahrung der vorgesehenen Personen mit vergleichbaren Aufgaben
- keine oder nur sehr geringe Bezüge zu:
 - Denkmalpflege
 - historischem Mauerwerk
- Rolle der Personen unklar oder untergeordnet

4–6 Punkte:

- nachvollziehbare Darstellung mehrerer einschlägiger Erfahrungen
- Bezug zu denkmalgeschützten Bauwerken erkennbar
- teilweise vergleichbar hinsichtlich Aufgabenstellung oder Bauwerksart
- Projektteam war erkennbar fachlich eingebunden

7–10 Punkte:

- sehr überzeugende, konkrete und projektspezifische Darstellung
- mehrere klar vergleichbare Projekte mit:
 - historischen Mauerwerkskonstruktionen / Naturstein
 - ähnlichen Schadensbildern / Sanierungsanforderungen
- vorgesehene Schlüsselpersonen waren **maßgeblich verantwortlich**
- besondere Expertise im Umgang mit Denkmalschutz und komplexer Bestandssanierung erkennbar

zu d)

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „**Qualitäts- und Termin und Kostensicherung in der Planung und während der Bauphase**“ wird folgende Bewertung vorgenommen:

0–3 Punkte: Das Angebot enthält nur allgemeine Aussagen ohne projektspezifische Struktur. Ein systematisierter Qualitäts-, Termin- oder Kostensteuerungsprozess ist nicht erkennbar.

4–6 Punkte: Das Angebot beschreibt eine nachvollziehbare und strukturiert dargestellte Organisation der Qualitäts-, Termin- und Kostensicherung. Methodische Vorgehensweisen sind erkennbar und plausibel erläutert.

7–10 Punkte: Das Angebot stellt ein klar gegliedertes, überdurchschnittlich strukturiertes Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement dar. Es werden konkrete Methoden zur Kosten-Termin- und Qualitätssicherung erläutert, die über die üblichen Standards hinausgehen.

zu e):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „**Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung**“ wird folgende Bewertung vorgenommen:

0–3 Punkte: Das Angebot beschreibt lediglich eine grundsätzliche, wenig strukturierte oder nur auf einzelne Stichproben ausgelegte Bauüberwachung. Konkrete Aussagen zur Präsenz, Kontrolle oder Reaktionsorganisation fehlen weitgehend.

4–6 Punkte: Das Angebot beschreibt eine regelmäßige, klar organisierte Bauüberwachung mit erkennbar angemessenem Kontrollrhythmus. Die Anwesenheit orientiert sich an den Bauabschnitten und kritischen Tätigkeiten. Die Organisation der Bauüberwachung ist nachvollziehbar beschrieben.

7–10 Punkte: Das Angebot stellt eine sehr strukturierte, auf die komplexen Anforderungen der Stadtmauer abgestimmte Bauüberwachung dar. Für kritische Bauphasen werden verstärkte Präsenzzeiten vorgesehen. Kontroll- und Dokumentationsprozesse sind detailliert dargestellt. Reaktionszeiten, Kommunikationswege und Verantwortlichkeiten sind klar definiert.

zu f):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „**Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich nicht preislicher Bedingungen**“ wird folgende Bewertung vorgenommen:

0-3 Punkte: Das Angebot führt 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 Angebot führt zu einer ungünstigen Risikoverteilung zulasten des Auftraggebers, beispielsweise durch die Verkürzung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche.

7 Punkte: Das Angebot enthält keine wesentlichen oder gar keine Abweichungen vom vorgeschlagenen Vertragsmuster.

8-10 Punkte: Das Angebot beinhaltet Verbesserungsvorschläge zu Gunsten des Auftraggebers, 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 45-minütigem Dialog möchte meine Mandantschaft Sie bitten, sich und Ihr Projektteam vorzustellen. Die Präsentation sollte zielführender Weise von dem von Ihnen vorgesehenen Projektleiter durchgeführt werden.

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 Ingenieurvertrag verhandeln.

Für die Durchführung der Präsentation werden Laptop und Beamer zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Sahar Djavadi-Djaved LL.M.

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Vergaberecht

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

[Schreiben in gesetzlicher Textform, daher ohne Unterschrift gültig]

Anlagen:

- Entwurf des Ingenieurvertrages
- Anlage 2: Angebotsformblatt
- weitere Projektunterlagen