Einladung – an alle Bieter - Entwurf

Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V.
Sanierung Therapiebecken inkl. Schwimmbadetechnik in der Siegmund-Crämer-Schule
Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen

Los 1 – Leistungen der Objektplanung Gebäude
2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, den Auftraggeber, den Lebenshilfe Bad Dürkheim e.V, zu beraten und zu vertreten. Namens meines Mandanten danke ich für Ihre Teilnahme an dem Vergabeverfahren und teile mit, dass Sie sich als Bieter hinsichtlich der Gebäudeplanungsleistungen 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 ebenfalls beigefügten Architektenvertrags im Entwurf.

Die Lebenshilfe Bad Dürkheim e. V. beabsichtigt die Sanierung des Therapiebeckens einschließlich der zugehörigen Schwimmbad- und Gebäudetechnik in der Siegmund-Crämer-Schule, Sägmühle 4, 67098 Bad Dürkheim. Die Schwimmhalle ist Bestandteil des Hauptgebäudes der Förderschule. Das Mitte der 1990er Jahre errichtete Gebäude ist in Massivbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade ausgeführt. Der Bereich der Schwimmhalle befindet sich im Bauteil A und ist teilweise unterkellert.

Schwerpunkt der Maßnahme ist die umfassende Sanierung des bestehenden Therapiebeckens. Das Becken soll vollständig mit Edelstahl ausgekleidet werden. Die vorhandenen Einstrahldüsen werden durch Bodenkanäle ersetzt. Der Bereich unterhalb des

nachträglich eingebauten Stahlpodestes soll ausbetoniert werden, wodurch zugleich das zu reinigende und zu beheizende Wasservolumen reduziert wird.

Daneben ist eine umfassende Sanierung der Gebäudehülle im Bereich der Schwimmhalle vorgesehen. Die vorhandene Pfosten-Riegel-Fassade einschließlich Verglasung wird aufgrund ihres Zustandes und zur energetischen Verbesserung erneuert. Die nördliche Fassade soll vollflächig geschlossen und in Massivbauweise hergestellt werden. Auf der südöstlichen Seite ist erneut eine Pfosten-Riegel-Fassade mit fest installiertem Sonnenschutz vorgesehen. Ein Notausgang gewährleistet die Flucht ins Freie.

Einen weiteren wesentlichen Bestandteil der Maßnahme bildet die Erneuerung der technischen Anlagen. Die Schwimmhalle einschließlich Umkleide- und Duschräumen sowie die Technikräume im Keller- und Obergeschoss erhalten eine neue Lüftungsanlage. Hierfür werden unter anderem in den Deckenbereichen in den Umkleide- und Duschräumen im Erdgeschoss Regulier- und Absperrventile für die Trinkwasserversorgung nachgerüstet. Die Beheizung der Schwimmhalle soll künftig ausschließlich über die neue Lüftungsanlage erfolgen. Die bisher gemeinsame lufttechnische Versorgung von Schwimmhalle sowie Dusch- und Umkleidebereich wird getrennt, um den unterschiedlichen Temperaturanforderungen der Nutzungsbereiche Rechnung zu tragen.

Vorgesehen ist ein neues Kompaktlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Dieses versorgt einerseits den Technikbereich im Untergeschoss und den Dusch- und Umkleidebereich mit Zu- und Abluft. Für die Schwimmhalle wird ein separates Lüftungsgerät vorgesehen. Darüber hinaus ist die Neuinstallation einer Regelungs-, Überwachungs- und Steuerungsanlage für die technischen Anlagen vorgesehen.

Das bestehende Trinkwassernetz bleibt im Wesentlichen erhalten. Vorgesehen sind insbesondere neue Dusch- und Waschtischarmaturen, Regulierventile sowie kleinere Anpassungen zur Nachrüstung von Beprobungs- und Sicherheitsventilen. Die vorhandenen Abwasserleitungen bleiben grundsätzlich ebenfalls bestehen.

Der vorhandene Warmwasserbereiter in der Technikzentrale im Untergeschoss wird versetzt. In der Technikzentrale im Untergeschoss erfolgt die Anpassung der Trinkwasserrohrleitungsführung an den neuen Standort des Warmwasserbereiters inkl. neuen Absperrarmaturen für den Anschluss.

Das Wärmeverteilnetz zur Gebäudebeheizung wird nicht erneuert oder modernisiert. Das Wärmeverteilnetz innerhalb der Heizzentrale/Technikzentrale in Bauteil A im Untergeschoss des Anwesens wird wg. des Versetzens des Warmwasserspeichers angepasst. Das Wärmeverteilnetz innerhalb der Technikzentrale im Obergeschoss wird wg. der neuen Lüftungsgeräte angepasst. Vorhandene, nicht regelbare Heizungspumpen am Heizkreisverteiler in der Technikzentrale im Untergeschoss, werden erneuert. Für die Lüftungsanlage im Obergeschoss werden neue Heizungspumpen und Regelarmaturen vorgesehen.

Da die Beheizung der Schwimmhalle nach dem Umbau ausschließlich über die neu zu installierende Lüftungsanlage erfolgen wird, werden die Heizkörper in der Schwimmhalle demontiert. Die Heizungsanschlüsse werden bis in Technikzentrale im zurückgebaut und verschlossen.

Für das Objekt wird eine DDC zur Regelung vorgesehen, welche die Grundfunktionalitäten der haustechnischen Anlagen in den Technikzentralen abdeckt. Weitere haustechnische Anlagen in anderen Gebäudeteilen werden nicht auf die neue Regelungstechnik im Zuge dieser Maßnahmen aufgeschaltet.

Ein Schaltschrank wird in der Technikzentrale im Untergeschoss vorgesehen. Ein Schaltschrank wird in der Technikzentrale im Obergeschoss vorgesehen. Die Verbindung zwischen den Schaltschränken erfolgt über BUS-Technik.
Für die Regelungsanlage wird ein Fernzugriff sowie eine Störmeldeweiterleitung mit einem GSM Modul vorgesehen.

Für die Technikzentralen werden neue Temperaturfühler für Heizung und Trinkwasser geplant. Die neuen Energiesparheizungspumpenwerden werden über die neue Regelungsanlage in der Technikzentrale im Untergeschoss angesteuert.

Die für die Maßnahme erforderlichen Planungsleistungen wurden bereits bis einschließlich Leistungsphase 3 erbracht. Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens ist die Fortführung der Planung ab Leistungsphase 4.

Die Baukosten für die Maßnahme werden erwartet:

KG			netto	netto
300		Bauwerk - Baukonstruktion	488.010,00 €	
400		Bauwerk – Technische Anlagen	754.309,00 €	

	410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		35.672,00 €
	420	Wärmeversorgungsanlagen		25.727,00 €
	430	Raumlufttechnische Anlagen		164.661,00 €
	470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen		466.480,00 €
	480	Gebäude- und Anlagenautomation		61.769,00 €

Leistungszeit:

Baubeginn: 3. Quartal 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 4-9.

Für die Abrechnung Ihrer Leistung möchte mein Mandant 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 5-9 nach § 34 i.V.m. Anlage 10 HOAI ab. Die Vergütungsvereinbarung soll in Anlehnung an die HOAI (Ziffer 7.1 des Architektenvertrages) erfolgen.

Mein Mandant geht davon aus, dass die Objektplanung in die Honorarzone III 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 möchten Sie bitten, meinem Mandanten 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 beigefügte 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 projektbezogene 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.**

Mit dem Angebot möchte mein Mandant **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…….. einzureichen:

- Link -

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 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:

Herr Sven Mayer
E-Mail: S.Mayer@lebenshilfe-duew.de
Tel: 06322/938-196

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	25 %

b)	Projektbezogene Herangehensweise an die Planungsaufgabe	30 %
c)	Qualitätsmanagement im Rahmen der Planung und während der Bauphase	10 %
d)	Intensität der Bauüberwachung und -betreuung	30 %
e)	Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich der nicht preislichen Bedingungen	5 %

zu a):
Hinsichtlich der Bewertung Ihres Honorarangebots wird mein Mandant 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 Zeitansätzen ein:

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

zu b):
Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Projektbezogene Herangehensweise an die Planungsaufgabe“ geht es dem Auftraggeber um Folgendes:

Der Bieter hat darzustellen, wie er die vorhandene Planung ab Leistungsphase 5 systematisch in eine ausführungsreife Planung überführen wird. Die Darstellung soll erkennen lassen, dass sich der Bieter mit den konkreten baulichen und technischen Besonderheiten der Maßnahme auseinandergesetzt hat.

Dabei ist insbesondere auf folgende Aspekte einzugehen:

- planerische Einbindung der vorgesehenen Edelstahlauskleidung des Therapiebeckens einschließlich der Anschlüsse und Übergänge zu den angrenzenden Bauteilen,
- Umgang mit den Schnittstellen zwischen Becken, Beckenumgang, Fassade und technischer Gebäudeausrüstung,
- planerische Berücksichtigung der mit der Erneuerung der Lüftungs- und Badewassertechnik verbundenen Durchdringungen, Öffnungen, Anschlüsse sowie Rückbau- und Wiederherstellungsarbeiten,
- Vorgehensweise bei der Prüfung und Weiterentwicklung der vorhandenen Planung im Hinblick auf deren Ausführbarkeit und Koordination,

- Darstellung von konkreten projektbezogenen Lösungsansätzen bzw. Optimierungsmöglichkeiten, die der Bieter für die Ausführungsplanung als besonders relevant ansieht.

Erwartet wird keine vollständige Ausführungsplanung oder Vorwegnahme der geschuldeten Planungsleistung. Vielmehr soll anhand ausgewählter projektbezogener Überlegungen dargestellt werden, wie der Bieter die besonderen Anforderungen der Maßnahme planerisch bearbeiten und die vorhandene Planung zu einer koordinierten und ausführungsreifen Lösung weiterentwickeln wird.

Die Bewertung wird wie folgt vorgenommen:

0–3 Punkte: Die Darstellung bleibt überwiegend allgemein oder beschränkt sich auf die Beschreibung üblicher Planungsabläufe. Die besonderen Anforderungen der Maßnahme und wesentlichen Schnittstellen werden nur teilweise erkannt. Projektbezogene Lösungsansätze fehlen weitgehend oder bleiben oberflächlich bzw. nicht nachvollziehbar.
4–6 Punkte: Die Darstellung setzt sich nachvollziehbar mit den wesentlichen Besonderheiten der Maßnahme auseinander. Die maßgeblichen Schnittstellen werden erkannt und grundsätzlich geeignete Vorgehensweisen und Lösungsansätze dargestellt. Die Ausführungen weisen einen ausreichenden Projektbezug auf, bleiben hinsichtlich einzelner Schnittstellen, Umsetzungsschritte oder Optimierungsmöglichkeiten jedoch teilweise allgemein.
7–10 Punkte: Die Darstellung zeigt eine vertiefte und strukturierte Auseinandersetzung mit der konkreten Maßnahme. Die wesentlichen baulichen und technischen Schnittstellen werden vollständig und in ihren gegenseitigen Abhängigkeiten erkannt. Der Bieter entwickelt konkrete, nachvollziehbare und praktisch umsetzbare Lösungsansätze und zeigt überzeugend auf, wie die vorhandene Planung zu einer koordinierten und ausführungsreifen Planung weiterentwickelt werden soll.

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 Baubetreuung“ 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 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 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 45-minutigen Dialog möchte meine Mandantschaft Sie bitten, sich und Ihr Projektteam vorzustellen. Die Präsentation sollte zielführender Weise 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 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:

- Anlage 1: Entwurf des Architektenvertrags
- Anlage 2: Besondere Leistungen
- Anlage 3: Angebotsformblatt
- Weitere Unterlagen