2. Phase des Verhandlungsverfahrens: Angebotsphase

Nach der Teilnahmephase wird die Auftraggeberin maximal fünf Bewerber zur Abgabe der Angebote mit folgendem Anschreiben über die Vergabeplattform auffordern:

Einladung – an alle Bieter – Entwurf

Auftragsbekanntmachung der Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH
Modernisierung und Sanierung des Freizeitbades / Hallenbades „La Ola“ in Landau
Los 1 – Objektplanung Gebäude und Freianlagen
2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH 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 Objektplanung für Gebäude und der Freianlagenplanung 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 beigefügten Architektenvertrags im Entwurf.

Die Stadtholding Landau in der Pfalz GmbH beabsichtigt die Modernisierung und Sanierung des Freizeitbades / Hallenbades „La Ola“ in Landau. Die Gesamtmaßnahme wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts einschließlich

Inbetriebnahme des Bades ist voraussichtlich spätestens bis zum 31.12.2030 geplant. Im Weiteren wird auf die Leistungsbeschreibung Bezug genommen.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, für die Maßnahme Fördermittel aus den jeweils aktuellen Bundesförderprogrammen in Anspruch zu nehmen. Besonderes Augenmerk legt sie auf die Einhaltung der Fördervoraussetzungen, insbesondere der geforderten energetischen Mindeststandards. Die Planung ist hierauf von Beginn an auszurichten.

Die Kosten der Maßnahmen werden wie folgt erwartet

KG		1. BA netto	2. BA netto
KG 200	Herrichten und Erschließen	90.000,00 €	1.436.695,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	6.911.346,00 €	4.658.185,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.615.740,00 €	3.072.100,00 €
KG 500	Freianlagen	86.000,00 €	355.000,00 €
KG 600	Ausstattung	0,00 €	40.000,00 €
	Gesamtsumme netto	**10.703.086,00 €**	**9.561.980,00 €**

Es handelt sich lediglich um eine Kostenannahme, die primär dazu dient, die Vergleichbarkeit der Angebote herzustellen. Die Bauabschnitte werden honorarrechtlich als gesonderte Objekte behandelt und getrennt abgerechnet; die anrechenbaren Kosten werden je Bauabschnitt gesondert ermittelt. Eine Zusammenrechnung der Kosten beider Bauabschnitte erfolgt nicht.

Gegenstand dieser Ausschreibung sind Leistungen der Objektplanung Gebäude und Freianlagen nach §§ 34, 39 HOAI i.V.m Anlage 10 und 11 HOAI jeweils in den Leistungsphasen 1-9.

Die Gesamtmaßnahme ist in zwei Bauabschnitte gegliedert; die Ausführung und dem folgend die Beauftragung erfolgt stufen- und abschnittsweise. Innerhalb des Loses wird zunächst der 1. Bauabschnitt beauftragt, und zwar stufenweise: zunächst die Leistungsphasen 1 bis 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung), sodann optional die Leistungsphasen 3 bis 4 (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) und anschließend optional die Leistungsphasen 5 bis 9.

Der 2. Bauabschnitt kann zu einem späteren Zeitpunkt abgerufen werden; auch insoweit ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen (zunächst Leistungsphasen 1 bis 2, sodann 3 bis

4 und anschließend 5 bis 9). Ein Anspruch auf Abruf weiterer Stufen oder des 2. Bauabschnitts besteht nicht; zunächst wird lediglich eine Bindung hinsichtlich der Leistungsphasen 1 bis 2 des 1. Bauabschnitts eingegangen.

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. Anlage 10 und 11 zur HOAI. Sie geht derzeit davon aus, dass die gesamte Planungsaufgabe hinsichtlich der Objektplanung und der Freianlagenplanung in die Honorarzone IV nach § 35 i.V.m. Anlage 10 HOAI sowie auch nach § 40 i.V.m. Anlage 11 HOAI einzuordnen ist. Eine davon abweichende Einschätzung bitte ich mit Ihrem Angebot mitzuteilen.

Hinsichtlich Ihres Honorarangebotes bitte ich Sie, diejenigen Honorierungsparameter zu berücksichtigen, die Sie in der Anlage 3 (Angebotsformblatt) finden.

Ich bitte Sie, den von Ihnen begehrten Umbauzuschlag sowie die Nebenkosten zu Ziffer 7.5 des Vertrages jeweils 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. Hierzu zählt insbesondere die Aufstellung der Kostenschätzung nach DIN 276 bis zur 2. Ebene der Kostengliederung (insbesondere KG 410 bis 480) je Bauabschnitt im Rahmen der Leistungsphase 2; eine Untergliederung der KG 400 liegt bislang nicht vor. Diese Besondere Leistung ist gesondert zu kalkulieren.

Der Rückbau der im 2. Bauabschnitt aufzugebenden Einbauten (u. a. Glas-Pyramide, Rutschenturm mit Großrutsche und Landebecken) ist in den Kosten der KG 300 des 2. Bauabschnitts erfasst und über diese Kostengruppe auch abzurechnen.

c) sonstige Bestandteile Ihres Angebotes

Mit Ihrem Angebot machen Sie bitte auch Ausführungen zu den unten zu 3. genannten Wertungskriterien. **Fehlende wertungsrelevante Angaben können nicht nachgefordert werden, vgl. § 56 Abs. 3 VgV.**

Erläutern Sie bitte:

- Ihre Systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe beim Neubau oder der Sanierung eines Schwimmbads,
- Ihr Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement,
- Ihre Reaktionszeit sowie die beabsichtigte Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung und
- ob Sie dem Vertrag hinsichtlich nichtpreislicher Bedingungen zustimmen.

Eventuelle Änderungswünsche zum Vertragsentwurf sind mit dem Angebot mitzuteilen. Diese können im Rahmen der geplanten Besprechung diskutiert und abgestimmt werden.

Die Aussagen zu allen unter 3. benannten Wertungskriterien müssen nicht in Form einer Präsentation erfolgen. Sollten Sie Ihrem Angebot eine vorbereitete Präsentation beifügen und diese die entsprechenden Aussagen (textlich) enthalten ist eine gesonderte Erklärung zu den Wertungskriterien nicht erforderlich.

Mit Ihrem Angebot sind alle Unterlagen einzureichen, die Sie im Rahmen des Verhandlungsgesprächs vorstellen möchten. Dies gilt auf für die Präsentation, die zur Vorstellung Ihres Büros dient.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Bearbeitung des Angebots nicht vergütet wird.

d) Form und Frist der Angebotsabgabe

Das Angebot ist elektronisch unter **www.dtvp.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

Wenn Sie eine Ortsbesichtigung durchführen möchten, bitte ich, einen Termin über die Vergabeplattform zu vereinbaren.

2. Zur Wertung Ihres Angebotes:

Gemäß § 58 Abs. 1 VgV wird die Auftraggeberin 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 von Ihnen mit dem Angebot eingereichten Unterlagen werden ausschließlich für die Auswahlentscheidung verwendet. Die Auftraggeberin möchte berechtigt sein, Ihr Angebot den Gremien vorzustellen.

Ihr Angebot wird anhand folgender Kriterien bewertet:

a)	Preis der Leistung	35 %
b)	Systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe beim Neubau oder der Sanierung eines Schwimmbads	20 %
c)	Qualitäts-, Termin, und Kostenmanagement	20 %
d)	Reaktionszeit / Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung	20 %
e)	Akzeptanz des Vertrags hinsichtlich nicht preislicher Bedingungen	5 %

zu a)
Hinsichtlich der Bewertung des Honorarangebots wird wie folgt verfahren: Das Angebot mit dem wirtschaftlich günstigsten Preis erhält 10 Punkte. Ein Angebot mit einem 2,0-fach so hohen Preis erhält 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. In die Wertung Ihres Angebots fließen die Zeithonorare mit folgenden, geschätzten Zeitansätzen ein:

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

zu b)
Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe beim Neubau oder der Sanierung eines Schwimmbads“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, das die besonderen Anforderungen der Sanierung eines Schwimmbades nicht

oder kaum berücksichtigt. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, bei dem eine sachgerechte, auf die Sanierungsaufgabe abgestimmte Herangehensweise erkennbar ist. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, bei dem eine besondere, überzeugende Methodik vorgestellt wird, die den besonderen Anforderungen der Schwimmbadsanierung – insbesondere der abschnittsweisen Umsetzung bei ggf. laufendem bzw. teilweisem Badebetrieb – in besonderem Maße Rechnung trägt und eine hohe Zielerreichung als gesichert erscheinen lässt.

zu c)
Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, bei dem ein Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement nicht oder nur ansatzweise erkennbar ist. 4-7 Punkte erhält ein Angebot, bei dem ein Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagement vorgestellt wird, das eine qualitätsgerechte Ausführung sowie die Einhaltung von Bauzeit und Baukosten erwarten lässt, jedoch nicht über die Methodik der HOAI hinausgeht. 8-10 Punkte erhält ein Angebot, das darüber hinaus über eine besondere Methodik verfügt, die eine optimierte Planung verspricht und – und den Abstimmungs- und Koordinationsprozess mit den übrigen an der Planung fachlich Beteiligten so organisiert, dass eine spürbare Entlastung des Auftraggebers zu erwarten ist.

zu d)
Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Reaktionszeit / Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, das 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, welche eine mindestens mehr als stichpunktartige Kontrolle vorsieht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, das eine nahezu durchgehende Kontrolle der Ausführung durch die Bauleitung verspricht und darüber hinaus eine angemessene Reaktionszeit für die Kontaktaufnahme auf Anfragen sowie vor Ort anbietet.

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 Haftungsbeschränkungsvereinbarungen 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 erhält 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.

3. Verhandlungsverfahren / Präsentations- und Verhandlungstermin

Die Auftraggeberin behält sich vor, den Auftrag ohne Nachverhandlung auf Grundlage der vorliegenden, schriftlichen Angebote zu erteilen.

Wir bitten allerdings für die Verhandlungen den

xx.xx.2026

zu reservieren. Die Uhrzeit werden wir durch gesondertes Schreiben mitteilen.

Ich bitte Sie, Ihre Teilnahme kurz zu bestätigen.

In einem 45-minütigen 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 Architektenvertrag verhandeln. Der Termin wird also voraussichtlich insgesamt ca. 60 Minuten Anspruch nehmen.

Für die Durchführung der Präsentation wird ein Beamer oder ein Großbildschirm zur Verfügung gestellt. Für eine Präsenzveranstaltung bitten wir Sie, Ihren Laptop mit einem HDMI-Anschluss mitzubringen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Larissa Martin
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Vergaberecht
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Wirtschaftsmediatorin (IHK)

[Schreiben in gesetzlicher Textform, daher ohne Unterschrift gültig]