

Einladung – an alle Bieter - Entwurf

Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH

Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4 Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Ober-Ingelheim - „Am Westerberg II“

Vergabe von Planungsleistungen

Leistungen der Technischen Ausrüstung – Elektro und MSR

2. Phase des Verhandlungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Vergabeverfahren zeige ich an, die Auftraggeberin, die Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein 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 Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung – Elektro und MSR – 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 beigelegten Ingenieurvertrags (Technische Ausrüstung) im Entwurf.

Das geplante Bauvorhaben „Am Westerberg II“ befindet sich im Stadtteil Ober-Ingelheim, gelegen an den Straßen „Ohrenbrücke“, „Hinter der Ohrenbrücke“ und „Im Rheinweg“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ohrenbrücke II“ der Stadt Ingelheim am Rhein.

Grundlage der Planung sind:

- Der aufgestellte Bebauungsplan „Ohrenbrücke II“, der Stadt Ingelheim am Rhein
- Die WBI Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- Die WBI-Projektvorgaben
- Planungsstandard grüne Infrastruktur
- Das bereits vorliegende planerische Grundkonzept des Auftraggebers (Bestandteil der Vergabeunterlagen)
- Der wasserwirtschaftliche Begleitplan

Für das Gesamtbauvorhaben wird eine vorläufige Kostenschätzung von insgesamt 12.720.000 € (netto) zugrunde gelegt. Die Verteilung der Kosten auf die Kostengruppen nach DIN 276 sowie die anrechenbaren Kosten der für diese Ausschreibung relevanten Anlagengruppen (AG) gestalten sich wie folgt:

- **KG 300: Bauwerk – Baukonstruktion → 10.000.000 €**
- **KG 400: Bauwerk – Technische Anlagen (Gesamtbudget) → 2.720.000 €**
 - **Davon:**
 - **TGA Elektro (KG440 + KG450): 895.000 €**
 - **MSR (KG480): 40.000 €**

Die Beauftragung ist stufenweise geplant.

Die Planung hat sofort nach Auftragsvergabe zu beginnen. Folgende verbindliche Zwischen- und Endtermine sind für die Erarbeitung der Leistungsphasen 1–4 sowie der Zuarbeit zur funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) für das anschließende GU-Gesamtverfahren definiert:

- Bis 31.03.2027 (Entwurfsplanung / LPH 3)
- Genehmigungsplanung (LPH 4): Übergabe aller für die Genehmigung relevanten Unterlagen, Schachtpläne und Nachweise innerhalb von 6 Wochen nach Freigabe des Entwurfs durch die WBI
- Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB): Übergabe innerhalb von 6 Wochen nach Abschluss der Genehmigungsplanung

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Leistungsbeschreibung Bezug genommen.

b) preisliche Bestandteile Ihres Angebotes

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. 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 1-4 nach § 55 i.V.m. Anlage 15 HOAI ab. Die Vergütungsvereinbarung soll in Anlehnung an die HOAI (Ziffer 7.1 des Ingenieurvertrages) erfolgen.

Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Hierzu wird Bezug genommen auf den Vertrag. Auf eine Weiterbeauftragung besteht kein Rechtsanspruch.

Für den wirtschaftlichen Vergleich der Angebote soll vom folgenden Honorierung-Parametern ausgegangen werden: Honorarzone II (je Anlagengruppe 4, 5, 6 und 8)

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 keine Umbaumaßnahme handelt.

Zudem bitte ich zu berücksichtigen, dass die Honorare für die Technische Ausrüstung gemäß § 56 Abs. 2 HOAI für jede Anlagengruppe (1 bis 3) getrennt zu ermitteln sind.

Ich möchte Sie bitten, meiner Mandantin 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 Ingenieurvertrages** sowie im Preisblatt.

Bitte benutzen Sie für Ihr Honorarangebot das beigegefügte 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. Fehlen Ausführungen zu den unten zu 3. genannten Wertungskriterien gänzlich, wird Ihr Angebot im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

d) Form und Frist der Angebotsabgabe

Das Angebot (Honorar sowie Angaben zu den Wertungskriterien) ist elektronisch unter www.dtv.de ((Projektraum-Id. Nr.)) 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

Sofern Sie als Bieter eine Besichtigung durchführen wollen, erhalten Sie hierfür selbstverständlich Gelegenheit. Möchten Sie die Teilnahme der Vergabestelle am Besichtigungstermin, so bitte ich um kurze Terminabsprache mit der nachbenannten Ansprechpartnerin:

Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH

Ansprechpartnerin: Frau Claudia Fey

Telefon: 06132 44193-43

Mail: c.fey@wbi.de

Binger Straße 51

55218 Ingelheim am Rhein

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	40%
b)	Berufserfahrung und Organisation des vorgesehenen Projektteams	30%
c)	Qualitätsmanagement im Rahmen des Planungsprozesses	25%
d)	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 doppelt so hohen Preis erhält 0 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. In die Wertung der Angebote fließen die Zeithonorare für den Bereich der Technischen Ausrüstung mit folgenden, geschätzten Zeiteinsätzen ein:

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

zu b):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Berufserfahrung und Organisation des vorgesehenen Projektteams“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, bei dem ein beruflich unerfahrenes oder weitgehend unerfahrenes Projektteam vorgeschlagen wird und/oder ein Projektteam, das nicht überwiegend gemeinsam an einem Projekt gearbeitet hat. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, bei dem ein Projektteam vorgeschlagen wird, das überwiegend aus berufserfahrenen Mitgliedern besteht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, bei dem ein eingespieltes, sehr erfahrenes und qualifiziertes Projektteam vorgeschlagen wird, welches aufgrund von besonderen Kompetenzen einen deutlichen Mehrwert für das Projekt bietet, wobei es

schlüssig dargelegt wird, dass dieses Projektteam auch bereits Projekte gemeinsam abgewickelt hat.

zu c):

Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitätsmanagement im Rahmen des Planungsprozesses“ 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, 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 „Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich der nicht preislichen 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 ist eine Verhandlung vorgesehen. Das Datum und der Ort werden noch mitgeteilt. In einem 30-minütigen Dialog möchte meine Mandantschaft Sie bitten, sich und Ihr Projektteam vorzustellen. Die Präsentation sollte zielführenderweise 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

[Schreiben in gesetzlicher Textform, daher ohne Unterschrift gültig]

Anlagen über das Vergabeportal:

- Entwurf des Ingenieurvertrags
- Anlage 2: Besondere Leistungen
- Anlage 3: Angebotsformblatt
- Weitere Vergabeunterlagen