Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Modernisierung Bürogebäude Lange Straße

Fachplanung TGA I - HKLS +GA

Aufforderung zur indikativen Angebotsabgabe

Waisenhaus Stiftung des öffentlichen Rechts
Bleichstraße 10
60313 Frankfurt am Main

Stand: xx.xx.2026

Informatorisch

Vergabenummer: 11.2.2026

An alle Bieter

Frankfurt, den xx.xx.2026

Vergabeart: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Maßnahme: Fachplanung TGA I – HKLS + GA

Frist für den Eingang der Erstangebote: xx.xx.2026 Uhrzeit: 12.00 Uhr

Bieterfragen: xx.xx.2026 Uhrzeit: 12.00 Uhr

Ende der Bindefrist: Entfällt bei indikativem Angebot

Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebotes

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die oben genannte Maßnahme bitten wir Sie, ein Angebot zu erstellen und dieses innerhalb der Angebotsfrist bei uns einzureichen.

1. Allgemeine Hinweise

Wir empfehlen dringend, die Angebote mit angemessenem zeitlichem Vorlauf hochzuladen und dies durch einen Test des Bieter-Tools auf der Vergabeplattform auf eventuelle Restriktionen durch die bietereigene IT-Infrastruktur (Kapazität des zur Verwendung vorgesehenen Internetanschlusses, Firewalls, etc.) sicherzustellen.

Die Vergabeunterlagen dürfen nur zur Erstellung eines Angebotes bzw. für die Auftragsdurchführung durch den Bieter oder beauftragte Dritte verwendet werden. Jede Weitergabe an unbefugte Dritte oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) ist ohne die ausdrückliche Genehmigung der beauftragten Vergabestelle untersagt.

Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass in einem Vergabeverfahren insbesondere der Wettbewerbsgrundsatz eine wichtige Rolle spielt. Die Auftraggeberin hat daher wettbewerbsbeschränkende und unlautere Verhaltensweisen zu bekämpfen. Die Bieter werden in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Verpflichtung zur Einhaltung des Geheimwettbewerbs und auf das grundsätzliche Verbot der Mehrfachbeteiligung an dem Vergabeverfahren hingewiesen. Die Bieter werden desweitern darum gebeten, bei der Angebotsabgabe auf die vergaberechtlichen Formalien zu achten. Andernfalls ist ein Ausschluss vom weiteren Vergabeverfahren denkbar.

informatorisch

2. Verfahrensablauf

Das Vergabeverfahren wird als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Die geeigneten Bewerber/Bewerbergemeinschaften werden im ersten Schritt aufgefordert, ein indikatives (d.h. noch unverbindliches) Angebot abzugeben.

Der Vertrag samt Anlagen, insbesondere der Leistungsbeschreibung sollen bei der Erstellung der indikativen Angebote berücksichtigt werden und Gegenstand des Angebotes sein.

Die Auftraggeberin (AG) wird diejenigen Bieter, die ein form- und fristgerechtes indikatives Angebot abgegeben haben, zu Bietergesprächen einladen. Eine Einladung mit allen notwendigen Informationen wird rechtzeitig vor dem Termin erfolgen.

Es besteht die Möglichkeit einer Ortsbesichtigung. Die Auftraggeberin erachtet die Ortsbesichtigung für die Angebotskalkulation als erforderlich. Eine Ortsbesichtigung ist nur mit vorheriger Anmeldung im Zeitraum vom 15.12.2026 – 17.12.2026 oder vom 06.01.2027 - 07.01.2027möglich. Für eine bessere Koordination wird um eine frühzeitige Anmeldung gebeten.

Die Anmeldung hat über das Kommunikationstool der Vergabeplattform DTVP zu erfolgen. Der Termin für die Besichtigung ist erst nach Bestätigung durch den Auftraggeber verbindlich.

Die Besichtigung wird durch die Auftraggeberin begleitet. Bei der Ortsbesichtigung ist vom Bieter auf entsprechende Sicherheitskleidung zu achten.

Die Bietergespräche finden voraussichtlich im Zeitraum vom 25.01.2027 – 29.01.2027 statt. Der genaue Termin für den einzelnen Bieter und der genaue Ablauf der Bietergespräche werden zu gegebener Zeit mit separatem Schreiben mitgeteilt. Die Bieter werden gebeten, sich den oben genannten Zeitraum terminlich freizuhalten.

Im Bietergespräch ist das Projektteam (Projektleiter und Stellvertretender Projektleiter) zu präsentieren. Weitere Hinweise zur Strukturierung und zum Inhalt der Bietergespräche sind in Ziffer 6 enthalten.

Im Interesse der Bieter an einem transparenten und gleichbehandelnden Vergabeverfahren wird das Bietergespräch entsprechend den Anforderungen der Rechtsprechung in geeigneter Weise unmittelbar nach dem Bietergespräch dokumentiert werden.

Eine Anpassung des verbindlichen Angebotes gegenüber dem indikativen Angebot ist ausdrücklich nur in Bezug auf die kommerziellen Angebotsinhalte zugelassen. Eine Änderung in der Zusammensetzung des Projektteams ist nicht zulässig.

Die AG wird mit der Aufforderung zur Abgabe verbindlicher Angebote allen Bietern verbindliche Vergabeunterlagen überreichen. Änderungen an den Vergabeunterlagen, insbesondere an den vertraglichen Regelungen sind dann nicht zulässig. Verbindliche Angebote, die Änderungen an den Vergabeunterlagen enthalten, werden zwingend ausgeschlossen. Alle geforderten Angaben und Erklärungen und insbesondere die geforderten Angaben, Preise und Erklärungen müssen vollständig sein. Die AG behält sich jedoch vor, fehlende Angaben und Erklärungen nachzufordern.

Informationen

Die AG behält sich zum weiteren Ablauf des Verhandlungsverfahrens vor,

- bereits auf Grundlage der eingereichten ersten verbindlichen Angebote unter Verwendung der in der Angebotsaufforderung/ dem vorliegenden Leistungsbild genannten Kriterien und deren Gewichtung den Kreis der Bieter, mit denen weiterführende Verhandlungsgespräche durchgeführt werden, festzulegen. Bieter, die auf Grund dieser Zwischenwertung keinen erfolgversprechenden Rang einnehmen, werden nicht mehr zu den Verhandlungsgesprächen eingeladen und erhalten hierüber eine schriftliche Mitteilung. Bieter haben keinen Anspruch auf die Durchführung von Verhandlungsgesprächen.
- den Zuschlag bereits auf Grundlage der ersten verbindlichen Angebote ohne weitere Verhandlungen und ohne die Einholung weiterer Angebote zu erteilen.
- in Ansehung der eingegangenen Angebote und durchgeführten Verhandlungsgespräche erneut Verhandlungsgespräche mit den Bietern, ggf. unter weiterer Abschichtung / Reduzierung des Bieterkreises, zu führen und / oder weitere Angebote einzuholen (Durchführung mehrerer „Verhandlungs- und Angebotsrunden“). Ein Anspruch der Bieter besteht hierauf nicht.

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, welche die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Bieter unverzüglich die ausschreibende Stelle vor Angebotsabgabe über die Vergabeplattform darauf hinzuweisen.

Auf die Möglichkeit, Bieterfragen über den Projektraum der Vergabeplattform zu stellen, wird schon an dieser Stelle hingewiesen. Bieterfragen können sich auch auf die durch die Auftraggeberin vorgegebenen vertraglichen Regelungen beziehen. Die Fragen müssen bis zum xx.xx.2026 um 12:00 Uhr eingegangen sein. Die Auftraggeberin behält sich vor, danach eingehende Fragen nicht zu beantworten.

Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt!

Antworten werden immer zeitgleich an alle über den Projektraum der Vergabeplattform erteilt. Die Anonymität der Bieter bleibt dabei gewährleistet. Die Auftraggeberin wird diese Fragen/ Anregungen prüfen und ggf. eine angepasste Version der vertraglichen Regelungen für alle Bieter gleichermaßen als Grundlage der Angebote zur Verfügung stellen. Ein Anspruch auf Berücksichtigung dieser Fragen/ Anregungen besteht nicht. Eine Verhandlung des Vertragsentwurfes ist nicht vorgesehen.

Informatorisch

3. Unterlagen, die Vertragsbestandteil werden:

- Planervertrag samt aller darin genannten Anlagen (Anlage 1 zur AzA)

4. Unterlagen die ausgefüllt mit dem Angebot einzureichen sind:

Es werden ausschließlich die geforderten Angaben zur Auswertung herangezogen, alle weiterführenden Unterlagen werden im Zuge der Angebotsauswertung nicht berücksichtigt.

Für die Angebotserstellung sind die vorgegebenen Formblätter zu verwenden. An den zur Verfügung gestellten Formularen dürfen durch den Bieter keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden. Der AG behält sich für diesen Fall einen Ausschluss des Angebots vor.

Das Angebot beinhaltet folgende Bestandteile:

- Planervertrag samt allen darin in Bezug genommenen Anlagen (Anlage 1)
- Angebotsblatt (Anlage 2 der AzA) mit den Persönlichen Referenzen (Anlage 3 der AzA)
- Honorarangebotsblatt (Anlage 4 der AzA)
- Ggf. Verzeichnis Nachunternehmer (Anlage 5 der AzA)

4.1 Angebotsblatt

Im Angebotsblatt sind Angaben zu den folgenden Punkten enthalten:

- Angaben zum Bieter
- Angaben zum Projektleiter (verbindlich)
  - Berufserfahrung
  - Referenzen
- Angaben zum Stellvertretenen Projektleiter (verbindlich)
  - Berufserfahrung
  - Referenzen
- Ggf. Angaben zum Nachunternehmern

Aus Sicht der Auftraggeberin trägt die persönliche Qualifikation der Personen in den nachfolgenden Rollen im Projektteam entscheidend zum Erfolg des Projekts bei. In das vertragsgegenständliche Angebotsblatt sind die dafür vorgesehenen Personen einzutragen.

Das Projektteam besteht aus dem **Projektleiter** und dem **stellvertretenden Projektleiter**. Der Projektleiter ist erster Ansprechpartner für die Auftraggeberin. Es ist sicher zu stellen, dass dem AG über die gesamte Projektlaufzeit ein Projektleiter als zentraler Ansprechpartner

Informatorisch

zur Verfügung steht. Ebenso ist sicher zu stellen, dass dem AG über die gesamte Projektlaufzeit ein stellvertretender Projektleiter als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Über die geforderten Darstellungen und Erläuterungen hinausgehende Unterlagen werden im Rahmen der Angebotsauswertung nicht berücksichtigt.

Die Angaben im Lebenslauf und den wertungsfähigen Referenzen sind Grundlage für die Bewertung des Hauptkriteriums „Persönliche Referenzen“. Die dargestellten Erfahrungen und Qualifikationen werden für jedes Teammitglied einzeln gewertet.

Voraussetzung für die Wertbarkeit der Referenzen des Projektleiters in der Angebotsphase ist, dass dieser auch als solcher in der Referenz fungiert hat.

Voraussetzung für die Wertbarkeit der Referenzen des stellvertreten Projektleiters in der Angebotsphase ist, dass dieser in der Referenz auch als stellvertretender Projektleiter oder Projektleiter fungiert hat.

Zudem müssen als weitere Voraussetzung die unten dargestellten Mindestanforderungen eingehalten werden. Erfüllen die eingereichten Referenzen diese nicht, können sie nicht zur Wertung herangezogen werden.

Folgende Angaben zum Projektleiter und Stellvertretenden Projektleiter sind im Angebotsblatt zu tätigen:

<u>Allgemeine Angaben:</u>

- Name
- aktueller Arbeitgeber

<u>Lebenslauf:</u>

- Beruflicher Werdegang
- Einschlägige Qualifikationen

Informatorisch

Mindestanforderungen an die Person des Projektleiters und an die Person des Stellvertretenen Projektleiters:

- Der Projektleiter und der Stellvertretende Projektleiter müssen über jeweils mindestens 5 Jahre einschlägige Berufserfahrung in der Planung, Vergabe und Objektüberwachung Technischer Anlagen gem. §55 Abs. 1 HAOI in den Anlagengruppen 1-3 und 8 gem. § 53 Abs. 2 HOAI verfügen.

Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, führt dies zum Ausschluss des Angebots.

Mindestanforderungen an die persönlichen Referenzen des Projektleiters und des Stellvertretenden Projektleiters:

Eine Wertung der jeweiligen Referenz erfolgt nur, soweit die Referenz, die folgenden Mindestanforderungen erfüllt:

- Bei dem Referenzprojekt handelt es sich um ein Neubau- oder Sanierungsbauvorhaben der Technischen Gebäudeausrüstung.
- • Bei dem Referenzprojekt handelt es sich um einen Hochbau wenigstens gem. Gebäudeklasse IV (gemäß § 2 Abs. 4 HBO)
- Im Rahmen des Referenzprojekts wurden folgende Leistungen erbracht: Fachplanung „Technische Ausrüstung“ gem. § 55 Abs. 1 HOAI (2013) i.V.m. Anlage 15 Nr. 15.1, in den Leistungsphasen LPH. 4-8 HOAI.
- Die Referenzleistungen wurden für die Anlagengruppen 1-3 und 8 gem. § 53 Abs. 2 HOAI erbracht.
- Die Leistungserbringung ist zum Zeitpunkt der Einreichung des Teilnahmeantrags vollständig abgeschlossen.
- Der letzte Tag der Leistungserbringung darf nicht vor dem 01.01.2018 liegen.

Referenzen, die die oben genannten Mindestanforderungen nicht erfüllen, sind nicht wertbar.

Informatorisch

5. Honorarangebot

Es ist ein nachvollziehbares Angebot unter Verwendung des Formblattes Honorarangebotsblatt (Anlage 4) abzugeben. Das Angebot muss alle geforderten Angaben und Erklärungen enthalten.

6. Bietergespräch

Die Einladung zu Ihrem Bietergespräch mit näheren Angaben zu Ort und Zeit erhalten Sie rechtzeitig über die Vergabeplattform. Auf den bereits festgelegten Zeitraum für die Bieterpräsentationen wird ausdrücklich verwiesen.

Um einen persönlichen Eindruck der projektbeteiligten Personen zu gewinnen, ist für die Bietergespräche die Teilnahme des vorgesehenen Projektleiters und des stellvertretenden Projektleiters zentral. Die Anwesenheit ist daher ausdrücklich erwünscht.

Für das Bietergespräch sind insgesamt ca. 60 Minuten mit folgender Agenda vorgesehen.

Einführung (ca. 5 min)

- Begrüßung und Vorstellung
- Erläuterung zum Ablauf des Bietergesprächs

Bieterpräsentation und Rückfragen (ca. 45-55 min)

- Vorstellung des Projektteams
- Ggf. Rückfragen zu Leistungsgegenstand, Leistungsbild, Honorarangebot und Vertragsgrundlage

7. Zuschlagskriterien

Der Vertrag wird mit dem Bieter abgeschlossen, der nach Maßgabe der von der Auftraggeberin vorgegebenen Zuschlagskriterien und deren Gewichtung die bestmögliche Leistung erwarten lässt.

Dazu wird das Angebot gemäß den nachfolgend benannten Haupt- und Unterkriterien bewertet. Im Rahmen jeder der nachfolgend genannten Hauptkriterien werden bis zu 100 Punkte vergeben. Die Punktzahl für jedes Hauptkriterium wird durch Addition, der bei den jeweiligen Unterkriterien erreichten, Punktzahlen ermittelt. Die Gesamtpunktzahl eines Angebots wird durch (gewichtete) Addition der für die Hauptkriterien festgestellten Punktzahlen ermittelt. Der Zuschlag wird auf das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl erteilt. Die Gesamtpunktzahl beträgt folglich max. 100 Punkte (gewichtet).

Hauptkriterien	Max. Punktzahl	Gewichtung

Informatorisch

1. Persönliche Referenzen	100	60 %
2. Honorarangebot	100	40 %

7.1 Bewertung Hauptkriterium „Persönliche Referenzen“

Im Hauptkriterium „Persönliche Referenzen“ werden die persönlichen Referenzen für den Projektleiter und den stellvertretenen Projektleiter nach den nachfolgenden Unterkriterien bewertet.

Die Wertung erfolgt in Ansehung der angegebenen Referenzen des Projektleiters und Stellvertretenen Projektleiters. Für die Bewertung des Hauptkriteriums „Persönliche Referenzen“ im Rahmen der Angebotswertung sind ausschließlich die Angaben im Angebotsblatt (Anlage 2 der AzA) und den Persönlichen Referenzen (Anlage 3 der AzA) maßgeblich.

Eine Wertung der jeweiligen Referenz erfolgt nur, soweit die Referenz, die oben genannten Mindestanforderungen erfüllt (siehe Ziff 4.1.).

Es kann nur eine Referenz pro Person in die Wertung eingebracht werden. Die eingebrachten Referenzen müssen die Mindestanforderungen erfüllen.

Die Bewertung erfolgt sodann in den jeweiligen unten angegebenen Unterkriterien. Jedes Unterkriterium wird einzeln gewertet und bepunktet.

Unterkriterien	**Punktzahl**
BGF (Bruttogrundfläche) • Kleiner als 2.000 qm • 2.000 – 3.000 qm • Größer als 3.000 qm	**Max. 20** (0) (10) (20)
Nutzung des Projekts als Büro/Verwaltungsgebäude gem. Anlage 10.2 Objektliste Gebäude, HOAI (2013)	**10**
Die Leistungsphasen LPH. 6 und 7 wurden in eigener Ausführung (ohne Einsatz von Nachunternehmern) erbracht	**10**
Leistungserbringung für einen öffentlichen Auftraggeber gem. § 99 GWB	**10**
Maximale Punktzahl insgesamt	**50**

Die so entstandenen Punkte werden addiert.

Informatorisch

Ergänzend können für die beiden Mitglieder des Projektteams Punkte für die Berufserfahrung erworben werden:

Berufserfahrung • 5-10 Jahre • Mehr als 10 Jahre	**Max .10 Punkte** (0 Punkte) (10 Punkte)

Die Summe ergibt die Referenzzahl für das Hauptkriterium „Persönliche Referenzen“. Es können max. 120 Punkte (2 x 50 zzgl. 2 x10 Punkte) erreicht werden.

Die so erreichte Referenzpunktzahl wird sodann mit nachfolgender Formel in das Punktesystem umgerechnet und auf max. 100 Punkte referenziert.

Punktzahl Hauptkriterium =

$$\frac{\text{Erreichte Referenzpunkte}}{1{,}2}$$

Die Punktzahl im Hauptkriterium wird in einem weiteren Schritt gewichtet. In die Gesamtwertung gehen somit max. 60 Punkte ein.

Informatorisch

7.2 Bewertung Hauptkriterium „Honorarangebot“

In diesem Hauptkriterium können maximal 100 Punkte erreicht werden. In die Gesamtwertung gehen nach Wichtung des Hauptkriteriums max. 40 Punkte ein.

Gesamthonorar: Angebotssumme (netto)	**max. 100 Punkte**

Die Bewertung des Hauptkriteriums „Honorar“ erfolgt anhand der Angaben im Honorarangebotsblatt. Aufgrund der dort getätigten Angaben berechnet der Auftraggeber den wertungsrelevanten Gesamtpreis. Die Punkte werden anschließend nach folgender Formel vergeben:

$$\frac{Niedrigstes\ Honorarangebot\ (\text{netto}) \times Höchstpunktzahl}{Angebotenes\ Honorarangebot\ (\text{netto})}$$

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Vergabestelle

Informatorisch