Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Modernisierung Bürogebäude Lange Straße

Objektplanungsleistungen

Aufforderung zur indikativen Angebotsabgabe

Waisenhaus Stiftung des öffentlichen Rechts
Bleichstraße 10
60313 Frankfurt am Main

Stand: xx.xx.2026

Informatorisch

An alle Bieter

Frankfurt, den xx.xx.2026

Vergabeart: Verhandlungsverfahren mit

Teilnahmewettbewerb Maßnahme: Ausschreibung von

Objektplanungsleistungen

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

Informatorisch

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 des Weiteren darum gebeten, bei der Angebotsabgabe auf die vergaberechtlichen Formalien zu achten. Andernfalls ist ein Ausschluss vom weiteren Vergabeverfahren denkbar.

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 voraussichtlich im Zeitraum vom 15.12.2026 – 17.12.2026 oder vom 06.01.2027 - 07.01.2027 möglich. 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 den Auftraggeber 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. Da dies zusammen mit den zu den Zuschlagskriterien geforderten Angaben im Angebot Grundlage der Wertung ist, sind die Vorgaben aus den Vergabeunterlagen in der zur Abgabe des indikativen Angebotes geltenden Form (also ggf. präzisiert durch Antworten auf Bieterfragen) zu beachten. Weitere Hinweise zur Strukturierung und zum Inhalt der Bietergespräche sind in Ziffer 5 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.

Informatorisch

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 benannten 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.

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.

Informationen

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. Nach Maßgabe der nachstehenden Ausführungen abzugebende Präsentationen sind selbst durch den Bieter zu erstellen und dem Angebot in einem üblichen Dateiformat (.pdf/ .ppt) beizufügen.

Das Angebot beinhaltet folgende Bestandteile:

- Planervertrag samt allen darin in Bezug genommenen Anlagen (Anlage 1)
- Angebotsblatt mit geforderten Angaben zum Projektteam (Anlage 2 und 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.

Informatorisch

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 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

<u>Mindestanforderungen an die Person des Projektleiters und an die Person des Stellvertretenen Projektleiters:</u>

- Der Projektleiter und der Stellvertretene Projektleiter müssen jeweils ein abgeschlossenes Hochschulstudium mit der Berufsqualifikation des Architekten oder einer gleichwertigen Qualifikation aufweisen und nach den Gesetzen der Länder berechtigt sein, diese Berufsbezeichnung zu tragen, oder nach den EG-Richtlinien, insbesondere der EG-Berufsanerkennungsrichtlinie 2005/36/EG berechtigt sein, in der Bundesrepublik Deutschland als Architekt oder in einem gleichwertigen Beruf tätig zu werden.

- Der Projektleiter und der Stellvertretende Projektleiter weisen eine einschlägige Berufserfahrung von mindestens 5 Jahren auf.

Informationsch

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, führt dies zum Ausschluss des Angebots.

Für die Bewertung des Hauptkriteriums „Persönliche Referenzen“ im Rahmen der Angebotswertung sind ausschließlich die Angaben im Angebotsblatt und Anlagen maßgeblich.

Die Referenzen sind nur wertbar, wenn die geforderten Referenzleistungen in der Funktion des Projektleiters bzw. für den Stellvertretenden Projektleiter in der Funktion als des Projektleiters oder stellvertretender Projektleiter erbracht wurden.

Voraussetzung für die Wertbarkeit der angegebenen Referenzen ist, dass jede der angegebenen Referenzen folgenden sachlichen **Mindestanforderungen** genügt:

- Bei dem Referenzprojekt handelt es sich um ein Sanierungs- oder Modernisierungsbauvorhaben (Bauen im Bestand)
- Bei dem Referenzprojekt handelt es sich um einen Hochbau wenigstens für Gebäudeklasse IV (gemäß § 2 Abs. 4 HBO)
- Die Bruttogrundfläche (BGF) des Referenzprojekts beträgt mindestens 2.000 qm
- Die erbrachten Leistungen umfassen die Objektplanung "Gebäude und Innenräume" gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Abs. 10.1, LPH. 4-8 (HOAI, Stand 2013)
- Die Leistungserbringung ist zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe vollständig abgeschlossen.
- Der letzte Tag der Leistungserbringung darf nicht vor dem 01.01.2018 liegen

Der Projektleiter und der stellvertretende Projektleiter müssen jeweils durch ihre Referenzen **beide** nachfolgenden Kategorien abdecken. Je Person muss also für jede der beiden Kategorien mindestens eine Referenz vorgelegt werden. Eine Referenz kann nicht zugleich als Nachweis für beide Referenzkategorien verwendet werden. Zur Erzielung der vollen Punktzahl sind daher je Person 2 unterschiedliche Referenzen einzureichen, die jeweils alle Mindestanforderungen und alle bepunktungsrelevanten Kriterien erfüllen.

- **Kategorie 1:** Bei dem Referenzprojekt handelt es sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude gem. Anlage 10.2 Objektliste Gebäude, HOAI (2013)
- **Kategorie 2**: Bei dem Auftraggeber des Referenzprojektes handelte es sich um einen öffentlichen Auftraggeber im Sinne des § 99 GWB.

Informatorisch

4.2 Honorarangebot

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

5. 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. In Bezug auf den Projektleiter verweisen wir auf die Zuschlagskriterien.

Für das Bietergespräch sind insgesamt ca. 60 Minuten mit folgender Agenda vorgesehen. Bei Nichteinhaltung der zeitlichen Vorgaben kann es bei unvollständigen Bieterpräsentationen bzw. Vorträgen zu Punktabzug im entsprechenden Kriterium kommen.

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

6. 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 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).

Informatorisch

Hauptkriterien	Max. Punktzahl	Gewichtung
1. Persönliche Referenzen (Projektteam)	100	45 %
2. Honorar	100	40 %
3. Kommunikationsfähigkeit des Projektleiters im Bietergespräch	100	15 %

6.1 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 des stellvertretenden Projektleiters.

Eine Referenz wird nur gewertet, soweit sie die aufgestellten Mindestkriterien erfüllt. Erfüllt eine angegebene Referenz die Mindestkriterien nicht, bleibt sie bei der Wertung unberücksichtigt. Je Person werden zwei Referenzen in die Wertung eingebracht. Jede eingebrachte Referenz muss die Mindestkriterien erfüllen.

Die Bewertung erfolgt sodann in den jeweilig folgenden Unterkriterien. Jedes Unterkriterium wird einzeln gewertet und bepunktet.

Informationsch

Unterkriterien	Max. Punktzahl
Das Referenzprojekt beinhaltet die Erneuerung des Daches und der Fenster	**10**
Das Referenzprojekt beinhaltet Umgestaltungen der Grundrisse in den Geschossen und die grundlegende Modernisierung der Innenräume (Wände, Decken, Böden, Ausstattung)	**10**
Das Referenzprojekt beinhaltet die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung (KG 400) in den Anlagengruppen 1-6+8	**10**
BGF (Bruttogrundfläche) Kleiner als 2.000 qm 2.000 – 3.000 qm Größer als 3.000 qm	**10** Referenz nicht wertbar (5) (10)
Die Leistungsphasen LPH. 6 und 7 wurden in eigener Ausführung (ohne Einsatz von Nachunternehmern) erbracht	**10**
Die Bauausführung wurde in Einzelgewerken vergeben und ausgeführt	**10**
Maximale Punktzahl (pro Referenz)	**60**

Die so entstandenen Punkte werden addiert.

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

Berufserfahrung	**10**
5-10 Jahre	(0)
Mehr als 10 Jahre	(10)

Informatorisch

Die Summe ergibt die Referenzzahl für das Hauptkriterium „Persönliche Referenzen“. Es können max. 260 Punkte (4 x 60 Punkte zzgl. 2 x 10 Punkte) erreicht werden.

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

Punktzahl Hauptkriterium =

$$\frac{\text{Erreichte Referenzpunkte}}{2{,}6}$$

Die Punktzahl im Hauptkriterium wird in einem weiteren Schritt gewichtet. In die Gesamtwertung gehen somit max. 45 Punkte ein.

6.2 Bewertung Hauptkriterium „Honorar“

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

Honorar (netto)	**max. 100 Punkte**

Die Bewertung des Hauptkriteriums „Honorar“ erfolgt anhand der Angaben im Honorarangebotsblatt. Der wertungsrelevante Gesamtpreis ergibt sich aus der Summe der dort angegebenen Netto-Pauschalfestpreishonorare für die Stufen 1 bis 6 zuzüglich des Produkts aus dem angebotenen gemittelten Netto-Stundensatz und einem fiktiven Stundenansatz von 200 Stunden. Die Punktevergabe erfolgt nach folgender Formel:

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

Informatorisch

6.3 Bewertung Hauptkriterium „Kommunikationsfähigkeit des Projektleiters im Bietergespräch“

In diesem Hauptkriterium können max. 100 Punkte erreicht werden. Unterkriterien bestehen nicht. In die Gesamtwertung gehen nach der Gewichtung des Hauptkriteriums max. 15 Punkte ein.

Die Bewertung erfolgt anhand der zu prognostizierenden Qualität der kommunikativen Leistung im Rahmen der Objektplanung aufgrund des Gesamteindrucks des im Bietergespräch gezeigten Kommunikationsverhaltens (insb. mündliche Argumentationsfähigkeit, Struktur der Gesprächsführung).

Die Bewertung erfolgt anhand der folgenden Bewertungsstufen:

Die im Bietergespräch gezeigte Kommunikation …	**Punkte**
lässt eine außergewöhnlich hohe Kommunikationsfähigkeit erwarten	100
lässt eine hohe Kommunikationsfähigkeit erwarten	75
lässt eine leichte Einschränkung erwarten	50
lässt starke Einschränkungen erwarten	25
erscheint nicht ausreichend/ der Projektleiter hat nicht teilgenommen	0

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Vergabestelle

Informatorisch