

Antworten auf Bieterfragen im Vergabeverfahren

Können Sie die anrechenbaren Kosten für jedes einzelne LOS und Anlagengruppe spezifisch nennen?

Anrechenbare Kosten LOS 1 (Gebäude und Innenräume):

Nach § 33 Absatz 1 HOAI = KG 300 = 515.468,44€

§ 33 Absatz 2 Nummer 1 HOAI = KG 400 = 448118,00 * 25% = 112.029,50€

§ 33 Absatz 2 Nummer 2 HOAI = KG 400 = 448118,00 * 75% / 2 = 168.044,25€

Anrechenbare Kosten LOS 2 (Tragwerksplanung):

Nach § 50 Absatz 1 HOAI = 55% K 300 + 10% KG 400 = 283.507,64 + 44.811,80 = 328.319,44€

Honorargrundlagen LOS 3 (Bauordnungsrechtlicher Brandschutz):

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage des Punktes 1.2 des Hefts 17 der AHO Schriftenreihe wie folgt:

Sachverhalt:

- Gebäudeklasse 1, mit 60,16m² BF im KG, 197,89 m² BGF im EG und 123,80 m² BGF im DG.
- 2 Nutzeinheiten
- Projektschwierigkeitsgrad:
 - Mehr als eine Nutzung (2Nutzungen) = 0,1
 - Einsatz von Datenplattformen = 0,1
 - Verfahren mit bestehenden Gebäuden = 0,6
 - $\sum S_p = 0,8$
- Nutzungs- und Schwierigkeitsbeiwerte n und S_i :

○ KG Technikfläche	$n_1=1,0$	unterirdisches Geschoss $s_1=0,1$
○ KG Verkehrsfläche	$n_2=1,0$	$s_2=0,5$ (Pkt. 1.2 Nr. 1 Abs. 2 AHO)
○ EG Versamlungsstätte	$n_3=2,5$	$s_3=0$
○ EG Gaststätte	$n_4=1,4$	überprop. Installationsgrad $s_4=0,1$
○ EG Verkehrsfläche	$n_5=1,0$	$s_5=0,5$ (Pkt. 1.2 Nr. 1 Abs. 2 AHO)
○ DG Sportstätte	$n_6=1,0$	$s_6=0$
- Flächenäquivalente der Kalkulationseinheiten:
 - KG Technikfläche
 - $S_i = (1,0 + \sum S_p) \times (1,0 + \sum S_T)$, gemäß 1.2 Ziff. 3
 - $S_1 = (1,0 + 0,8) \times (1,0 + 0,1) = 1,8 \times 1,1 = 1,98$
 - $A_{qi} = A_i \times n_i \times s_i$, gemäß 1.5
 - $A_{q1} = 47,85 \times 1,0 \times 1,98 = 94,74$
 - KG Verkehrsfläche
 - $S_i = (1,0 + \sum S_p) \times (1,0 + \sum S_T)$, gemäß 1.2 Ziff. 3
 - $S_2 = (1,0 + 0,8) \times (1,0 + 0,5) = 1,8 \times 1,5 = 2,7$
 - $A_{qi} = A_i \times n_i \times s_i$, gemäß 1.5
 - $A_{q2} = 12,31 \times 1,0 \times 2,7 = 33,24$
 - EG Versamlungsstätte
 - $S_i = (1,0 + \sum S_p) \times (1,0 + \sum S_T)$, gemäß 1.2 Ziff. 3
 - $S_3 = (1,0 + 0,8) \times (1,0 + 0) = 1,8 \times 1,0 = 1,80$
 - $A_{qi} = A_i \times n_i \times s_i$, gemäß 1.5
 - $A_{q3} = 75,22 \times 2,5 \times 1,8 = 338,49$

- EG Gaststätte
 - $S_i = (1,0 + \sum S_p) \times (1,0 + \sum S_T)$, gemäß 1.2 Ziff. 3
 - $S_4 = (1,0 + 0,8) \times (1,0 + 0,1) = 1,8 \times 1,1 = 1,98$
 - $A_{qi} = A_i \times n_i \times s_i$, gemäß 1.5
 - $A_{q4} = 91,16 \times 1,4 \times 1,98 = 252,70$
- EG Verkehrsfläche
 - $S_i = (1,0 + \sum S_p) \times (1,0 + \sum S_T)$, gemäß 1.2 Ziff. 3
 - $S_5 = (1,0 + 0,8) \times (1,0 + 0,5) = 1,8 \times 1,1 = 2,70$
 - $A_{qi} = A_i \times n_i \times s_i$, gemäß 1.5
 - $A_{q5} = 31,51 \times 1,0 \times 2,70 = 85,08$
- DG Sportraum
 - $S_i = (1,0 + \sum S_p) \times (1,0 + \sum S_T)$, gemäß 1.2 Ziff. 3
 - $S_6 = (1,0 + 0,8) \times (1,0 + 0) = 1,8 \times 1 = 1,80$
 - $A_{qi} = A_i \times n_i \times s_i$, gemäß 1.5
 - $A_{q6} = 123,8 \times 1,0 \times 1,8 = 222,84$
- Flächenäquivalent gesamt:
 - $A_q = \sum A_{qi} = A_{q1} + A_{q2} + A_{q3} + A_{q4} + A_{q5} + A_{q6}$
 - $A_q = 94,74 + 33,24 + 338,49 + 252,70 + 85,08 + 222,84 = 1.027,09$

Anrechenbare Kosten LOS 4 (TGA AG1):

Nach § 54 Absatz 1 HOAI = KG 410 = 104.371,79€

Anrechenbare Kosten LOS 5 (TGA AG2):

Nach § 54 Absatz 1 HOAI = KG 420 = 108.909,69€

Anrechenbare Kosten LOS 6 (TGA AG3):

Nach § 54 Absatz 1 HOAI = KG 430 = 57.858,28

Anrechenbare Kosten LOS 7 (TGA AG4):

Nach § 54 Absatz 1 HOAI = KG 440 = 124.225,12 €

Anrechenbare Kosten LOS 8 (TGA AG5):

Nach § 54 Absatz 1 HOAI = KG 450 = 23.256,76€

Außerdem sind noch KG 490 in Höhe von 29.496,37 in den Anlagengruppen 1, 5, 6 und 7 zu Berücksichtigen für Anschlüsse der Gastronomieküche, Planung Kleinküche (Teeküche) und Abbrucharbeiten.

Anrechenbare Kosten LOS 9 (thermische Bauphysik)

Nach § 33 Absatz 1 HOIA = KG 300 = 515.468,44€

Nach § 33 Absatz 2 Nummer 1 HOIA = 25% KG 400 = $0,25 \times 448.118,01 = 112.029,50€$

Nach § 33 Absatz 2 Nummer 2 HOAI = $0,5 \times 75\% \text{ KG } 400 = 0,5 \times 0,75 \times 448.118,01 = 168.044,25€$

In Summe: 795.542,19 €

Anrechenbare Kosten LOS 10 (Akustische Bauphysik):

Nach Punkt 1.2.4 der Anlage 1 zur HOAI = KG 400 = 448.118,01€

Anrechenbare Kosten LOS 11 (Freianlagen)

Nach § 38 Absatz 1 HOAI = KG 500 = ca. 30.000,00€

Das Leistungsverzeichnis LOS 7 und 8 umfasst die LPH 1-9, der Vertrag nur die LPH 1 – 8. Was soll angeboten werden?

Anzubieten sind alle Leistungsphasen gemäß dem Leistungsverzeichnis. Die Verträge sind Entwürfe. Es steht aktuell noch die Entscheidung aus, ob und in welchen Losen überhaupt die LPH 9 beauftragt wird.

Das wird aber mit Abschluss des Vertrages (Beauftragung der Leistung) entsprechend festgelegt.

Bei der Durchsicht der Vergabeunterlagen für Los 1 ist ein wesentlicher vertraglicher Widerspruch aufgefallen.

Im Planungsvertrag Teil A (§ 5 Abs. 3) ist geregelt, dass sämtliche Leistungen zur Erstellung und Koordination des BIM-Modells mit dem vereinbarten Honorar vollständig abgegolten sind und keine separat zu vergütende "Besondere Leistung" darstellen.

Demgegenüber sind im Planungsvertrag Teil B9 (§ 4 Abs. 5) sowie im Leistungsverzeichnis (LV 001, Pos. 2.10) diverse BIM-Leistungen (u. a. Erstellung BAP, BIM-Koordination) explizit als zu vergütende Besondere Leistungen aufgeführt.

Bitte stellen Sie klar, welche vertragliche Regelung für die Angebotskalkulation bindend ist. Werden die BIM-Leistungen der Position 2.10 des Leistungsverzeichnisses separat beauftragt und nach Aufwand/Pauschale vergütet, oder gelten diese durch Teil A als mit dem Grundhonorar abgegolten?

In dem Vertragsteil A (Allgemeine Vertragsbestimmungen) sind die Grundleistungen nach HOAI mit der Festlegung, dass die Planung im BIM-Verfahren durchzuführen ist.

Im Vertragsteil B (Fachspezifische Leistungen) sind diejenigen Besonderen Leistungen erfasst, die nicht durch die Grundleistungen der HOAI gedeckt sind.

Das bedeutet: Teil A regelt für alle Planer/Fachplaner/Berater die Grundleistungen. Teil B des Loses 1 beinhaltet Besondere Leistungen z.B. die Gesamtkoordination über alle Gewerke (§ 4 Absatz 5 Nummer 21). Die hier aufgeführten Leistungsbeschreibungen sind lediglich die Kurztexte aus dem Leistungsverzeichnis. Die Langtexte sind dort nachzulesen.

Unabhängig davon handelt es sich bei den Verträgen um Entwürfe. Ausschlaggebend für die Angebotsabgabe ist das Leistungsverzeichnis.

Sind die in der Aufgabenbeschreibung unter Punkt Kostenkennwerte / Honorarzonen genannten Werte Brutto- oder Nettoangaben?

Es handelt sich hier um Nettoangaben!

Gehen wir recht in der Annahme, dass für Los 2 Tragwerksplanung die Leistungsphasen 1-6 abgefragt werden?

Jain, gemäß Leistungsverzeichnis sind die LPH 1-6 nach HOAI anzubieten. Weiter werden jedoch auch die LPH 8 und 9 angefragt. Diese sind auf Grundlage von Heft 11 der AHO Schriftenreihe „Leistungen Building Information Modeling – Die BIM-Methode im Planungsprozess der HOAI“ auf in der Fachplanung Tragwerksplanung als Grundleistungen abzudecken. Unabhängig hiervon erfolgt die Beauftragung der Leistungen gemäß Vertragsmuster Stufenweise.

Zur Angabe eines für Sie vergleichbaren Preises im Leistungsverzeichnis für den Punkt 2.8..2 Teilnahme an Baubesprechungen bitten wir um Angabe einer genauen Anzahl an Baubesprechungen, an denen die Tragwerksplanung teilzunehmen hat.

Bitte kalkulieren Sie auf Grundlage von 3 Besprechungen. Es wird nicht ausgeschlossen, dass die meisten Besprechungen mit der Gruppe aller Planungsbeteiligten Online stattfinden werden.

Teil B9 § 4 Abs. 1 c des Vertragsentwurfs benennt als Grundlage der anrechenbaren Kosten für die Gebäudeplanung "§ 50 Abs. 1 HOAI". Diese Norm betrifft die Tragwerksplanung. Wir bitten um Klarstellung, ob hier § 33 HOAI gemeint ist und der Vertragsentwurf entsprechend berichtigt wird.

Bei den Verträgen handelt es sich um Entwürfe, die wesentliche Inhalte bzw. Struktur aufzeigen. Die Endfassungen der Verträge werden mit der Beauftragung allseitig abgestimmt.

Das Leistungsverzeichnis (Pos. 3.1.2) nennt als Grundlage für den Umbauschlag § 6 Abs. 2 HOAI, der Vertragsentwurf Teil B9 § 4 Abs. 1 e dagegen § 36 Abs. 1 HOAI. Wir bitten um Klarstellung, welche Rechtsgrundlage maßgeblich ist, sowie um Bestätigung, ob der Umbauschlag ausschließlich über Position 3.1.2 auszuweisen ist oder bereits anteilig in den Positionen der Leistungsphasen enthalten sein soll.

Hier gelten im Grunde beide Regelungen, der § 36 Absatz 1 bezieht sich auf den § 6 Absatz 2 Satz 3 der HOAI. Der Umbauschlag soll im LV ausschließlich in der Position 3.1.2 ausgewiesen werden. Wenn dieser anteilig in den Positionen der Leistungsphasen enthalten wäre, würde ein Angebotspreisvergleich evtl. nachteilig ausfallen, da dies dann intransparent wäre.

Sie haben hierzu bereits mehrfach mitgeteilt, dass für die Angebotsabgabe das Leistungsverzeichnis maßgeblich ist. Da nach der vertraglichen Rangfolge (Teil A § 2 Abs. 1) jedoch grundsätzlich der

Vertrag vor dem Leistungsverzeichnis gilt, bitten wir um Bestätigung, dass Teil A § 5 Abs. 3 im finalen Vertragstext entsprechend gestrichen bzw. an das Leistungsverzeichnis angepasst wird, um einen späteren Widerspruch zwischen Vertrag und Leistungsverzeichnis zu vermeiden.

Der Vertragstext wird im Finalen Vertrag dem Leistungsverzeichnis angepasst.

Liegt der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erstellte amtliche Lageplan mit Basis-Nullpunkt (vgl. AIA Ziff. 1.2 bzw. Vertrag Teil B9 § 2) bereits vor, bzw. ist die Vermessung auftraggeberseitig beauftragt, und wann wird sie zur Verfügung stehen? Liegt darüber hinaus bereits eine digitale Bestandsaufnahme (3D-Scan bzw. Punktwolke) des Dorfgemeinschaftshauses vor, oder ist die Grundlage für das BIM-Modell durch den Auftragnehmer originär zu erstellen? Falls eine Punktwolke vorliegt: In welchem Format und mit welcher Aufnahmedichte?

Der ÖbVI hat die Vermessung bereits abgeschlossen und im Zuge dessen den Nullpunkt bestimmt und auch physisch am Objekt sichtbar gekennzeichnet. Die Daten werden mit Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt.

Eine digitale Bestandsaufnahme ist durch den Auftragnehmer zu erstellen.

Die AIA sowie das Leistungsverzeichnis nennen den geforderten Detaillierungsgrad nur vereinzelt (z. B. "LoD 400" für LPH 5 im Leistungsverzeichnis, LOIN nur für die Betriebsübergabe in Abschnitt 3 der AIA). Wir bitten um eine vollständige LOD/LoG/LOI-Matrix je Leistungsphase und Bauteilgruppe, um den BIM-bezogenen Mehraufwand korrekt kalkulieren zu können.

Eine detaillierte LOD/LoG/LOI-Matrix auf Bauteilebene wird von Auftraggeberseite für die Planungsphasen bewusst **nicht** vorgegeben. Dies dient dazu, den Bietern die methodische Freiheit bei der internen Umsetzung und Modellierung zu belassen.

Für die Kalkulation des BIM-bezogenen Aufwands gelten folgende verbindliche Rahmenbedingungen:

1. **Leistungsphase 5:** Wie im Leistungsverzeichnis definiert, ist für die Ausführungsplanung ein übergeordneter Ziel-Detaillierungsgrad von **LoD 400** (bzw. der entsprechende geometrische und alphanumerische Detaillierungsgrad nach aktuellem Stand der Technik) anzusetzen.
2. **Betriebsübergabe (As-Built):** Die alphanumerischen Anforderungen (LOI) für die Übergabe an das Facility Management sind abschließend und verbindlich in **Abschnitt 3 der AIA** definiert.

3. **Vorherige Leistungsphasen (LPH 1–4):** Die Detaillierung dieser Phasen hat sich logisch und Lean-orientiert an der Erreichung des Meilensteins LPH 5 (LoD 400) sowie den öffentlich-rechtlichen Anforderungen (z. B. Genehmigungsplanung) zu orientieren. Als Kalkulationsgrundlage können gängige Standards wie die *BIM-Leitfäden von planen-bauen 4.0* oder der *VDI 2552* herangezogen werden.
4. **Konkretisierung im BAP:** Die finale, bauteilspezifische Ausgestaltung der LOD-Matrix ist nach Zuschlagserteilung im Zuge der Erstellung des **BIM-Abwicklungsplans (BAP)** zwischen dem Auftragnehmer und dem BIM-Management des Auftraggebers abzustimmen.

Basis für Ihre Kalkulation ist somit der Aufwand zur Erreichung von LoD 400 in LPH 5 sowie die Erfüllung der Datenübergabe laut Abschnitt 3 der AIA

Formular 3.4 sieht für den Nachweis des Mindestumsatzes sowie der Referenzprojekte jeweils eine Erklärung bzw. Liste vor. Bei der Berufshaftpflichtversicherung ist die entsprechende Zeile in Formular 3.4 nicht angekreuzt, verweist jedoch auf die Aufgabenbeschreibung, die dort ausdrücklich einen "Nachweis" fordert. Wir bitten um Klarstellung, a) ob für die Berufshaftpflichtversicherung zur Angebotsabgabe eine Eigenerklärung genügt oder bereits eine Versicherungsbestätigung vorzulegen ist, und b) ob das für die BIM-Kompetenz nach Variante B geforderte "gültige Personenzertifikat" des vorgesehenen Projektleiters bzw. BIM-Koordinators bereits mit dem Angebot in Kopie einzureichen ist oder ob dessen Vorliegen zunächst erklärt werden kann.

Für den Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung gilt die Aufgabenbeschreibung, da für jedes Fachlos andere Voraussetzungen gegeben sind. Der Nachweis ist Teil der Eignungswertung und ist deshalb mit dem Angebot einzureichen. Auch das Personenzertifikat stellt im Falle der Variante B des Nachweises zur BIM-Kompetenz ein Eignungskriterium dar und ist daher mit dem Angebot einzureichen. Fehlende Nachweise werden nachgefordert, sofern das Angebot als wirtschaftlichstes Angebot gemäß Bewertungsmatrix einzuordnen ist. Das kann jedoch dazu führen, dass der Vergabeprozess, also die Auftragserteilung, sich verzögert.

Sollte die aktuelle Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung für Sach- und Vermögensschäden unterhalb der geforderten Summe liegen, ist dann ein entsprechendes schriftliches Bestätigungsschreiben des Versicherers, dass die Deckungssumme im Auftragsfall kurzfristig und ohne Weiteres auf die geforderten 1,5 Mio. EUR (2-fache Maximierung im Versicherungsjahr) angehoben werden kann, ausreichend? Wir bitten um Bestätigung, dass eine solche

schriftliche Erhöhungserklärung zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe als ausreichender Eignungsnachweis akzeptiert wird und der tatsächliche Nachweis der erhöhten Deckung erst im Zuschlagsfall zu erbringen ist.

Ja, eine solche Bestätigung wäre ausreichend. Die Entsprechende Police ist jedoch mit Vertragsabschluss vorzulegen.

Wir beabsichtigen das Angebot als Planungsgemeinschaft zusammen mit einem Partnerbüro einzureichen (Formular 4.2). Nach Formular 3.1 müssen Bietergemeinschaften "insgesamt" die Eignungskriterien erfüllen. Wir bitten um Bestätigung, dass sich dies auch auf den fachlosspezifischen Mindestumsatz sowie das geforderte Referenzprojekt nach Los 1 bezieht und diese kumuliert auf die Bietergemeinschaft nachgewiesen werden können, sowie um Mitteilung, falls für einzelne Eignungskriterien abweichende Anforderungen bestehen.

Bei Bietergemeinschaften muss jedes Mitglied den Eintrag in ein Berufsregister, die Tariftreue und Mindestlohn, das Fehlen von Ausschlussgründen und ein Handelsregisterauszug bzw. eine Gewerbebeanmeldung nachweisen.

Der Mindestumsatz ist kumuliert nachzuweisen.

Die Berufshaftpflichtversicherung und die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung ist durch das Federführende Mitglied nachzuweisen.

Die Referenz ist durch eines der Mitglieder nachzuweisen.

Im Falle der Variante B sind die Erklärungen und personenbezogenen Nachweise des Mitglieds einzureichen, das das BIM durchführt.

Der Terminplan sieht den Planungsbeginn in KW 34/2026 (17.-23.08.2026) vor. Dies liegt sowohl vor dem Ende der Angebotsfrist (21.08.2026) als auch vor dem in der Bekanntmachung genannten Vertragsbeginn (16.09.2026). Wir bitten um Klarstellung des tatsächlichen Planungsbeginns sowie um eine entsprechend angepasste Fortschreibung der nachfolgenden Meilensteine.

Der Vertragsbeginn ist nicht der 16.09.2026. Dieses Datum bezeichnet die Bindefrist, also wie lange Sie für Ihr Angebot den Auftrag annehmen würden. Die Rechtsgrundlage ist die UvGO, die eine Beauftragung direkt nach Submission ohne Wartezeit ermöglicht. Tatsächlich ist das aus der Erfahrung heraus (Nachforderung von Unterlagen etc.) jedoch eher unwahrscheinlich, dass

der Auftrag direkt am 21.08.2026 erteilt wird. Der Planungsbeginn ist der Tag des Vertragsabschlusses. Ich gehe davon aus, dass dieser in der KW 35/36 liegt.

Die Aufgabenbeschreibung fordert unter den allgemeinen Mindestanforderungen einen "aktuellen Auszug aus dem Handelsregister" bzw., sofern keine Eintragungspflicht besteht, eine "aktuelle Gewerbeanmeldung".

Als freiberuflich tätige Architekturbüros unterliegen wir weder der Handelsregisterpflicht, noch besteht für uns eine Gewerbeanmeldepflicht. Beide Dokumente können wir daher nicht vorlegen, da sie für uns nicht existieren.

Sie können den Nachweis durch einen aktuellen Umsatzsteuerbescheid bzw. einer Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes erbringen, sofern Sie nicht einer Partnerschaftsgesellschaft angehören.

Im Falle einer Partnerschaftsgesellschaft z.B. PartG ist ein Auszug aus dem amtsgerichtlichen Partnerschaftsregister einzureichen.

Generell reicht regelmäßig auch ein USt-IdNr., die ich dann prüfen kann.

In Pos. 2.1.2 des Los 9 "Schadensanalyse bestehender Gebäude" ist als Menge 1,000 St angegeben und hierfür ein Einheitspreis einzutragen. Wir bitten um Konkretisierung, auf welchen Leistungsumfang sich die Einheit "1 St" bezieht. Ist der anzugebende Preis je Gebäude, je einzelнем Schadensfall/Schadensbild oder für die gesamte Schadensanalyse aller bestehenden Gebäude und vorhandenen Schäden anzusetzen?

Für diese Bedarfsposition kalkulieren Sie bitte Ihr Angebotspreis für einen Schadensfall/Schadensbild.