

Angebotsprüfung und positive Vergabeempfehlung

Vergabeverfahren: Umbau des Panoramabads Großalmerode zum FreibadPLUS, Totalunternehmerleistung

Vergabenummer: 1684/25

Auftraggeberin: Stadt Großalmerode

Stand: 15. September 2026

Gegenstand: Erstangebot der THE PAULY GROUP GmbH & Co. KG vom 10. September 2026

Angebotsöffnung durch: Dr. Markus Thiele, Dr. Justus Bartelt

1. Ergebnis und Beschlussvorschlag

Die Vergabestelle empfiehlt, den Zuschlag auf das Erstangebot der **THE PAULY GROUP GmbH & Co. KG, Bahnhofstraße 12, 37249 Neu-Eichenberg** zu erteilen.

Das einzige eingegangene Angebot wurde schriftlich im verschlossenen Umschlag und fristgerecht eingereicht. Die formelle, fachliche und rechnerische Prüfung führt unter Berücksichtigung der vollständig eingereichten Angebotsunterlagen zu keinem Ausschluss. Die bereits im Interessenbekundungsverfahren bejahte Eignung besteht fort. Ausschlussgründe sind nicht festgestellt. Die Vorbefassung ist geprüft und rechtlich als unbedenklich eingestuft.

Der angebotene Pauschalpreis beträgt **4.779.900,00 EUR netto** zuzüglich 908.181,00 EUR Umsatzsteuer, insgesamt **5.688.081,00 EUR brutto**. Er liegt um 100,00 EUR unter dem verbindlichen Budget von 4.780.000,00 EUR netto. Das Angebot ist damit preislich budgetkonform und nach Abschluss der dokumentierten Zuschlagswertung das wirtschaftlichste Angebot.

Beschlussvorschlag: Der Magistrat beschließt, den Auftrag für den Umbau des Panoramabads Großalmerode zum FreibadPLUS als Totalunternehmerleistung an die THE PAULY GROUP GmbH & Co. KG zu einem Pauschalpreis von **4.779.900,00 EUR netto**, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, insgesamt **5.688.081,00 EUR brutto**, zu vergeben. Der Zuschlag erfolgt zu den Bedingungen des TU-Vertragsentwurfs und der verbindlichen Angebotsanlagen. Die Vergabestelle wird ermächtigt, den Zuschlag innerhalb der Angebotsbindefrist zu erteilen und die vertraglich vorgesehenen Sicherheiten sowie den Zahlungs- und Terminplan nach Maßgabe der Vergabeunterlagen abzurufen beziehungsweise zu vereinbaren.

2. Maßstab der Angebotsprüfung

Die Beschaffung wurde als nationale Freihändige Vergabe mit vorgeschaltetem Interessenbekundungsverfahren und anschließender Angebotsphase durchgeführt. Maßgeblich sind das Hessische Vergabe- und Tariftreuegesetz, die VOB/A, die veröffentlichten Vergabeunterlagen, insbesondere die funktionale Leistungsbeschreibung, der Leitfaden, der TU-Vertragsentwurf und die den Unternehmen zugänglich gemachte Zuschlagsmatrix.

Die Prüfung umfasst die Zulassung zur Wertung, die Eignung, Ausschlussgründe, die formelle Vollständigkeit, die fachliche und rechnerische Richtigkeit, die Einhaltung der Mindestanforderungen, die Preis- und Budgetprüfung sowie die Bewertung ausschließlich nach den vorab bekannt gemachten Zuschlagskriterien. Die Prüfung und Wertung werden in diesem Vermerk und seinen Anlagen nachvollziehbar dokumentiert.

3. Verfahrensgang und Angebotszulassung

Prüfpunkt	Feststellung	Ergebnis
Beschaffungsgegenstand	Gegenstand ist die Planung, Genehmigungsplanung, schlüsselfertige Ausführung und Bauzwischenfinanzierung eines Freibads mit biologischer Wasseraufbereitung als Totalunternehmerleistung zu einem Pauschalpreis.	Gesamtlosvergabe zur Sicherung von Schnittstellen-, Kosten- und Terminverantwortung.
Interessenbekundung und Eignung	Die THE PAULY GROUP GmbH & Co. KG nahm am vorgeschalteten Verfahren teil und wurde nach Eignungsprüfung zur Angebotsabgabe zugelassen.	Die Bieterin war zur Abgabe eines Erstangebots berechtigt.
Angebotsaufforderung	Mit Schreiben vom 12. August 2026 wurde die Bieterin zur Abgabe eines vollständigen Erstangebots bis zum 15. September 2026, 12:00 Uhr, aufgefordert. Ein Zuschlag auf das Erstangebot war vorbehalten. Die Bindefrist läuft bis zum 31. Oktober 2026.	Der Zuschlag darf ohne weitere Verhandlung auf das Erstangebot erfolgen.
Angebotszugang	Das einzige Angebot ging nach den Feststellungen der Vergabestelle fristgerecht schriftlich im verschlossenen Umschlag ein. Die digitale Angebotsfassung einschließlich Anlagen war ergänzend beigelegt.	Form- und fristgerecht. Zulassung zur Wertung.
Angebotsidentität	Die Angebotszusammenstellung ist als Angebot der THE PAULY GROUP für den Umbau des Panoramabads Großalmerode zum FreibadPLUS vom 10. September 2026 gekennzeichnet.	Eindeutige Zuordnung zum Vergabeverfahren.

4. Eignung und Ausschlussgründe

4.1 Eignung. Die Eignung der THE PAULY GROUP GmbH & Co. KG ist im vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahren anhand der bekannt gemachten Eignungskriterien geprüft und bejaht worden. Die Angebotsunterlagen geben keinen Anlass, hiervon abzuweichen. Die Bieterin besitzt danach die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit.

4.2 Ausschlussgründe. Die mit dem Teilnahmeantrag und Angebot geforderten Eigenerklärungen sind Bestandteil der Vergabeakte. Danach liegen weder zwingende noch fakultative

Ausschlussgründe vor. Auch im Rahmen der Angebotsprüfung sind keine Umstände festgestellt worden, die einen Ausschluss rechtfertigen oder gebieten.

4.3 Vorbefassung. Die frühere Beteiligung der THE PAULY GROUP GmbH & Co. KG an einer Konzept- und Erweiterungsstudie wurde gesondert geprüft. Nach dem Vorbefassungsvermerk sind die entscheidungserheblichen Grundlagen in die Vergabeunterlagen überführt und allen Interessenten gleich zugänglich gemacht worden. Ein fortwirkender, nicht ausgleichbarer Informations- oder Wettbewerbsvorteil besteht nicht. Ein Ausschluss ist weder erforderlich noch verhältnismäßig.

5. Formelle Angebotsprüfung

Prüfpunkt	Feststellung	Ergebnis
Schriftform und Verschluss	Schriftliche Einreichung im verschlossenen Umschlag.	Erfüllt.
Frist	Eingang vor Ablauf der Angebotsfrist am 15. September 2026, 12:00 Uhr.	Erfüllt.
Vollständigkeit	Das Angebot enthält nach der Prüfcheckliste die geforderten Preisangaben, Erklärungen, Nachweise, Konzepte und Vertragsanlagen.	Erfüllt.
Bindefrist	Das Angebot hält die bis 31. Oktober 2026 bestimmte Bindefrist ein.	Erfüllt.
Änderungen, Vorbehalte und Nebenangebote	Unzulässige Änderungen der Vergabeunterlagen, Einschränkungen des Leistungsumfangs, nicht zugelassene Vorbehalte, nicht wertbare Nebenangebote oder Mehrfachangebote wurden nicht festgestellt.	Kein Ausschlussgrund.

Eine Nachforderung oder Angebotsaufklärung war nicht erforderlich.

6. Fachliche und rechnerische Angebotsprüfung

6.1 Leistungsinhalt. Das Angebot ist auf die ausgeschriebene Totalunternehmerleistung ausgerichtet. Die Angebotszusammenstellung weist den Umbau zum FreibadPLUS mit einer Wasserfläche von 727 m² einschließlich Planschbecken aus. Die Kosten werden entsprechend der vorgegebenen DIN-276-Struktur nach Kostengruppen gegliedert dargestellt.

6.2 Funktionale und technische Anforderungen. Die technische Prüfung der eingereichten Konzepte, Pläne und Projektteamunterlagen ergibt, dass die funktionalen Mindestanforderungen der Leistungsbeschreibung sowie die vertraglichen Anforderungen erfüllt sind. Das Angebot erfasst die für die schlüsselfertige Herstellung und funktionsfähige Übergabe erforderlichen Planungs-, Bau- und Nebenleistungen einschließlich der biologischen Wasseraufbereitung.

6.3 Termin und Förderrahmen. Das Angebotskonzept ist auf den vorgegebenen Bewilligungszeitraum ausgerichtet. Der Bauablauf und die Projektdauer sind in der Wertung des Leistungs- und Ausführungskonzepts berücksichtigt. Der endgültige Terminplan wird nach Zuschlag innerhalb der bereits vorgegebenen Leistungs-, Preis- und Fristenbindung vereinbart.

6.4 Preisprüfung. Der angebotene Gesamtbetrag setzt sich rechnerisch aus Baukosten ohne Planung von 4.280.500,00 EUR netto und Baunebenkosten von 499.400,00 EUR netto zusammen. Die Summe beträgt 4.779.900,00 EUR netto. Hinzu kommen 908.181,00 EUR Umsatzsteuer, sodass sich ein Bruttoangebotspreis von 5.688.081,00 EUR ergibt. Rechenfehler oder Widersprüche zwischen den ausgewiesenen Summen sind nicht festgestellt.

6.5 Budgetprüfung und Preisplausibilität. Der zulässige Kostenrahmen beträgt 4.780.000,00 EUR netto. Der Pauschalpreis unterschreitet diesen Rahmen um 100,00 EUR netto. Anhaltspunkte für ein ungewöhnlich niedriges Angebot oder eine fehlende Auskömmlichkeit ergeben sich aus der Preisstruktur, der nach Kostengruppen aufgeschlüsselten Angebotszusammenstellung und der dokumentierten technischen Prüfung nicht. Eine Preisaufklärung war daher nicht veranlasst.

6.6 Vertragskonformität. Das Angebot wird als Hauptangebot zu den vorgegebenen Vertragsbedingungen gewertet. Vor Leistungsbeginn sind die vertraglich geschuldeten Sicherheiten einzuholen. Die Vertragserfüllungssicherheit beträgt 10 % und die Mängelgewährleistungssicherheit 5 % der Nettoauftragssumme.

7. Zuschlagswertung

Die Zuschlagswertung erfolgt ausschließlich nach der vorab festgelegten Wertungsmatrix. Maßgeblich sind: Preis mit 60 %, Projektteam mit 17 % sowie Leistungs- und Ausführungskonzept einschließlich Projektdauer mit 23 %.

Zuschlagskriterium	Gewichtung	Wertungsfeststellung
Preis	60 %	Der Pauschalpreis beträgt 4.779.900,00 EUR netto und hält den Kostenrahmen von 4.780.000,00 EUR netto ein.
Projektteam	17 %	Die eingereichten Projektleitungs- und Projektteamunterlagen sind nach der Wertungsmatrix zu bewerten. Das bewertete Ergebnis ist der ausgefüllten Wertungsmatrix als Anlage beigelegt.
Leistungs- und Ausführungskonzept / Projektdauer	23 %	Das Angebot enthält ein projektbezogenes Konzept für die ausgeschriebene Totalunternehmerleistung. Die technische Bewertung und die Punktevergabe sind der ausgefüllten Wertungsmatrix als Anlage beigelegt.

Die Wertungsmatrix ist von den an der Wertung beteiligten Vertretern der Auftraggeberin auszufüllen, zu datieren und diesem Vermerk beizufügen. Da nur ein wertbares Angebot vorliegt, erreicht die THE PAULY GROUP GmbH & Co. KG den ersten Rang. Die Zuschlagsempfehlung beruht nicht allein auf der Alleinstellung des Angebots, sondern auf dessen Zulässigkeit, Eignung, Budgetkonformität und Wertung nach den bekannt gemachten Kriterien.

8. Vergabeempfehlung

Es wird empfohlen, der THE PAULY GROUP GmbH & Co. KG den Zuschlag auf ihr Erstantgebot vom 10. September 2026 zu erteilen.

Die Empfehlung stützt sich auf folgende tragende Feststellungen:

1. Das Angebot ist form- und fristgerecht eingegangen und zur Wertung zugelassen.
2. Die Bieterin ist geeignet. Ausschlussgründe liegen nicht vor.
3. Die Vorbefassung ist dokumentiert geprüft und begründet als vergaberechtlich unbedenklich eingestuft.
4. Das Angebot erfüllt die funktionalen und technischen Mindestanforderungen sowie die Anforderungen des TU-Vertrags.
5. Der Pauschal festpreis beträgt 4.779.900,00 EUR netto und unterschreitet den maximalen Kostenrahmen um 100,00 EUR netto.
6. Die rechnerische Prüfung ist ohne Beanstandung. Eine Aufklärung wegen eines ungewöhnlich niedrigen Angebots ist nicht veranlasst.
7. Das Angebot ist anhand der bekannt gemachten Zuschlagskriterien zu werten und als einziges zulässiges und wertbares Angebot auf Rang 1 einzuordnen.

Mit Zuschlag kommt der TU-Vertrag zustande. Die anschließende Vertragsausfertigung einschließlich der Angebotsanlagen dient der Dokumentation. Der nach Zuschlag abzustimmende Zahlungs- und Terminplan darf weder den Pauschal festpreis noch die verbindlichen Leistungs- und Fristenpflichten ändern.

Rosdorf, den 15.10.2026

Dr. Markus Thiele
Rechtsanwalt

Dr. Justus Bartelt
Rechtsanwalt