

öffentliche Sitzung**TOP 7.7 EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen zur Sanierung des
Verwaltungsgebäudes ZWEM**Sachverhalt:

Der Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel plant die Sanierung seines Verwaltungsgebäudes, gelegen in der Max-Planck-Str. 13, 54516 Wittlich. Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen sowohl energetische als auch technische Modernisierungen des Gebäudes. Es ist beabsichtigt, die Außenhülle sowie den Innenbereich vollständig zu sanieren. Das Rechtsanwaltsbüro Webeler wurde mit der Begleitung des EU-weiten Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb für Planungsleistungen im Bereich Objektplanung und technische Gebäudeausrüstung beauftragt, wie in der Sitzung im Dezember 2025 unter TOP 7.3 berichtet wurde. Die Submission erfolgte am 24.02.2026. Die Bietergespräche im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens fanden am 10.03.2026 und 13.03.2026 statt. Nach der systematischen Angebotsprüfung wurden für die Objektplanung (Los 1) und die technische Gebäudeausrüstung (Los 2) jeweils vier qualifizierte Ingenieurbüros eingeladen, ihr Angebot und Konzept vorzustellen.

Objektplanung (Los 1):

Die ausgewerteten und berücksichtigten Angebote wurden anhand fünf Kriterien bewertet:

- | | | |
|----|---|-----|
| a) | Preis der Leistung | 40% |
| b) | systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe,
bewertet anhand der Konzeptidee für eine zeiteffizienter und
wirtschaftliche Gestaltung des Bauablaufs | 15% |
| c) | Qualitätsmanagement im Rahmen des Planungsprozesses und der Umsetzung
der Planung im Zuge der Ausschreibung und während der Bauphase | 10% |
| d) | Intensität der Bauüberwachung und -betreuung | 30% |
| e) | Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich der nicht preislichen Bedingungen | 5 % |

zu a): 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 Objektplanung mit folgenden, geschätzten Zeitansätzen ein: 20 Stunden Geschäftsführer, 40 Stunden Architekt/Ingenieur und 20 Stunden Zeichner/Schreibkraft.

zu b): Hinsichtlich des Wertungskriterium „systematische Herangehensweise an die Planungsaufgabe, bewertet anhand der Konzeptidee für eine sinnvolle Gestaltung des Bauablaufs“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, bei dem die vorgestellte Konzeptidee, die einen langwierigen und zeitlich unbestimmten Bauablauf erwarten lässt und im Hinblick auf den Betrieb des Gebäudes als unwirtschaftlich erscheint. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, bei dem eine Konzeptidee für die Realisierung der Baumaßnahme vorgestellt wird, die die Beteiligten in den Blick nimmt, relativ kurze Ausführungen erwarten lässt und nur vertretbare Beeinträchtigungen des laufenden Betriebes vorsieht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, das Methoden aufzeigt, die möglichst geringe Beeinträchtigungen erwarten lässt, die Bauzeit sicher prognostiziert und eine Lösung für die Fortsetzung des Bürobetriebs des Auftraggebers bietet.

zu c): Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitätsmanagement im Rahmen des Planungsprozesses und der Umsetzung der Planung im Zuge der Ausschreibung und während der Bauphase“ 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 Qualität gesichert 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 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 Wertungskriterium “Intensität der Bauüberwachung und -betreuung“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, das nur eine sporadische Präsenz der Bauleitung vorsieht oder erwarten lässt. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, das eine regelmäßige deutliche Anwesenheit der Bauleitung erwarten lässt, die eine mindestens mehr als stichpunktartige Kontrolle vorsieht. 7-10 Punkte

erhält ein Angebot, das häufige Anwesenheit sowie eine schnelle Reaktionszeit der Bauleitung verspricht.

zu e): 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.

EU-weite Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb Los 1:

eingegangene Teilnahmeanträge:	9 Honorarangebote
aufgefordert zur Abgabe eines Angebotes:	4 Honorarangebote
eingegangene Angebote:	4 Honorarangebote
gewertet u. berücksichtigt:	4 Hauptangebote
Kostenschätzung:	242.000,00 € netto

Die erforderlichen Mittel sind im Wirtschaftsplan 2026 vorgesehen.

Vorschlag für die Vergabe der Maßnahme Los 1:

1. Platz Architekturbüro Simon GbR, 54538 Kinderbeuern, mit 860,00 Punkten
Angebotene Honorarsumme angelehnt an die HOAI 2021 inklusive aller Nebenkosten
208.435,45 € netto.

Technische Gebäudeausrüstung (Los 2):

Die ausgewerteten und berücksichtigten Angebote wurden anhand fünf Kriterien bewertet:

a)	Preis der Leistung	40%
b)	Herangehensweise an die Planungsaufgabe im Hinblick auf die Umsetzung wirtschaftlichen und nachhaltigen Gebäudeausrüstung	15%
c)	Qualitäts- und Terminsicherung im Rahmen der Planung und während der Bauphase	10%
d)	Intensität der Bauüberwachung und -betreuung	30%
e)	Akzeptanz des Vertrages hinsichtlich der nicht preislichen Bedingungen	5%

zu a): 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 Objektplanung mit folgenden, geschätzten Zeiteinsparungen ein: 20 Stunden Geschäftsführer/Partner/Inhaber, 40 Stunden angestellte Architekten/Ingenieure, 30 Stunden staatlich geprüfter Techniker und 20 Stunden Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen.

zu b): Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Herangehensweise an die Planungsaufgabe im Hinblick auf die Umsetzung einer energieeffizienten Gebäudeausrüstung“, erhält ein Angebot 0-3 Punkte, mit dem kein zukunftssicheres Konzept der Energieversorgung des Gebäudes vorgeschlagen wird oder mit dem zwar ein zukunftssicheres Konzept vorgeschlagen wird, dessen wirtschaftliche Umsetzung aber nicht zu erwarten ist; 4-6 Punkte erhält ein Angebot, mit dem ein zukunftssicheres Konzept der Energieversorgung vorgeschlagen wird, das eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten lässt., 7-10 Punkte erhält ein Angebot, wenn mit dem Angebot ein zukunftssicheres und wirtschaftliches Konzept vorgeschlagen wird, dessen Wirtschaftlichkeit sich über einen Lebenszyklus-Kosten-Ansatz sicher beurteilen lässt. Zukunftssicher im vorgenannten Sinne meint ein Konzept, das den Primärenergieverbrauch des Gebäudes weitgehend reduziert und eine regenerative Energieerzeugung berücksichtigt.

zu c): Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Qualitäts- und Terminsicherung im Rahmen der Planung und während der Bauphase“ 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 Qualität gesichert 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 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, weil die Leistungen so erbracht werden, als würden sie sowohl im Rahmen der Planung, als auch im Rahmen der Bauausführung sowie auch im Rahmen der Projektdokumentation „aus einer Hand“ erbracht.

zu d): Hinsichtlich des Wertungskriteriums „Intensität der Bauüberwachung und Baubetreuung“ erhält ein Angebot 0-3 Punkte, dass nur eine sporadische Präsenz der Bauleitung vorsieht oder erwarten lässt. 4-6 Punkte erhält ein Angebot, das eine regelmäßige deutliche Anwesenheit der Bauleitung erwarten ist, die eine mindestens mehr als stichpunktartige Kontrolle vorsieht. 7-10 Punkte erhält ein Angebot, das eine häufige Anwesenheit sowie eine schnelle Reaktionszeit der Bauleitung verspricht.

zu e): 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.

EU-weite Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb Los 2:

eingegangene Teilnahmeanträge:	5 Honorarangebote
aufgefordert zur Abgabe eines Angebotes:	4 Honorarangebote
eingegangene Angebote:	4 Honorarangebote
gewertet u. berücksichtigt:	4 Hauptangebote
Kostenschätzung:	192.000,00 € netto

Die erforderlichen Mittel sind im Wirtschaftsplan 2026 vorgesehen.

Vorschlag für die Vergabe der Maßnahme Los 2:

1. Platz Bayer & Friedrich, 54516 Wittlich, mit 890,36 Punkten
Angebotene Honorarsumme angelehnt an die HOAI 2021 inklusive aller Nebenkosten
180.625,58 € netto.

Beschluss Los 1:

Der Werksausschuss beschließt, die Objektplanungsleistungen zur Sanierung des Verwaltungsgebäudes ZWEM an das Architekturbüro Simon GbR, 54538 Kinderbeuern, zum Angebotspreis von 208.435,45 € netto, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis Los 1:

Beschluss Los 2:

Der Werksausschuss beschließt, die technischen Gebäudeausrüstungsleistungen zur Sanierung des Verwaltungsgebäudes ZWEM an Bayer & Friedrich, 54516 Wittlich, zum Angebotspreis von 180.625,58 € netto, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis Los 2: