

370927-2026 - Vorankündigung – Direktvergabe

Deutschland – Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen – Entwurfsplanung nach HOAI für die Attraktivierung des Bad- und Saunabereichs des Heide Spa in Bad Dübener Heide; Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb gem. § 14 Abs. 4, Nr. 3 VgV über Entwurfsplanungsleistungen nach Maßgabe der HOAI; freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung im Sinne des § 135 Abs. 3 GWB

OJ S 103/2026 01/06/2026

Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH

E-Mail: info@heidespa.de

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Entwurfsplanung nach HOAI für die Attraktivierung des Bad- und Saunabereichs des Heide Spa in Bad Dübener Heide; Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb gem. § 14 Abs. 4, Nr. 3 VgV über Entwurfsplanungsleistungen nach Maßgabe der HOAI; freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung im Sinne des § 135 Abs. 3 GWB

Beschreibung: Im Jahr 2025 hatte die Kurbetriebsgesellschaft eine wirtschaftliche Machbarkeitsstudie durchgeführt bezogen auf die Neuordnung und Weiterentwicklung des Heide Spa in Bad Dübener Heide. Diese betraf insbesondere den Bad- und Saunabereich. Anfang des Jahres 2026 wendeten sich die Gesellschafter der Auftraggeberin an die Landesdirektion Sachsen mit der Bitte um Aufnahme der Investitionsmaßnahme in den Einplanungsausschuss für eine Förderung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (Richtlinie GRW Infra). Mitte März 2026 erhielten die Gesellschafter der Auftraggeberin die Zustimmung des Fördermittelgebers, verbunden mit der Anforderung, den Fördermittelantrag einschließlich der Entwurfsplanung nach Maßgabe der HOAI bis Anfang Oktober 2026 einzureichen. Sofort wurden die erforderlichen Gremienbeschlüsse herbeigeführt und eine Projekt- und Leistungsbeschreibung erstellt. Nicht nur weil das Verhandlungsverfahren für Planungsleistungen nach § 74 Vergabeordnung (VgV) das Regelverfahren ist, sondern auch, weil die Leistung naturgemäß funktional beschrieben werden musste, wurde gem. § 14 Abs. 4, Nr. 3 VgV die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb gewählt mit einer Angebotsfrist von nur 2 Wochen ab dem 20.04.2026. Einschließlich der erforderlichen Verhandlungen mit mehreren Bietern gingen die finalen Angebote bereits am 20.05.2026 ein. Nunmehr soll der Bestbieter beauftragt werden. Aus dem Ablauf ergibt sich, dass ein Regelverfahren als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, welches 4-6 Monate in Anspruch nimmt, nicht durchgeführt werden konnte. Selbst ein offenes Verfahren wäre in dieser Zeit nicht möglich und hier auch inhaltlich nicht umsetzbar gewesen, weil Verhandlungen über den Auftragsgegenstand erforderlich waren, um belastbare und vergleichbare Angebote zu erhalten. Die Dringlichkeit ist der Auftraggeberin nicht zuzurechnen.

Kennung des Verfahrens: a0e01114-7572-4c07-891e-9854072ec5b2

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren ohne Aufruf zum Wettbewerb

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

2.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Bitterfelder Straße 42

Stadt: Bad Düben

Postleitzahl: 04849

Land, Gliederung (NUTS): Nordsachsen (DED53)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Beauftragung der Entwurfsplanung nach Maßgabe der HOAI

Beschreibung: Beschreibung des Vertragsgegenstandes: Die Kurbetriebsgesellschaft hat vor einiger Zeit eine betriebliche Machbarkeitsstudie durchgeführt für Neuordnung und Weiterentwicklung des Heide Spa in Bad Düben. Diskutiert wurden verschiedene Varianten. Damit lagen wesentliche Teile einer LHP 2 vor. Auf dieser Grundlage sollen nunmehr Leistungen der LPH 3 erbracht werden, da diese für die Stellung eines Fördermittelantrags Voraussetzung sind. Dies betrifft Generalplanungsleistungen. Alle Leistungen ab der LPH 4 werden gesondert ausgeschrieben.

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 71240000 Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros sowie planungsbezogene Leistungen

5.1.2. Erfüllungsort

Postanschrift: Bitterfelder Straße 42

Stadt: Bad Düben

Postleitzahl: 04849

Land, Gliederung (NUTS): Nordsachsen (DED53)

Land: Deutschland

5.1.6. Allgemeine Informationen

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: nein

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: 1. Vergabekammer des Freistaates Sachsen bei der Landesdirektion Sachsen

Informationen über die Überprüfungsfristen: Der Vertragsschluss ist noch nicht erfolgt und wird frühestens nach Ablauf von 10 Kalendertagen nach Veröffentlichung dieser Exante

Transparenzbekanntmachung erfolgen. Der Vertragsabschluss ist möglich nach Ablauf einer Frist von mindestens 10 Kalendertagen nach der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung, ohne dass die Unwirksamkeit nach §135 Abs. 1 Nr. 2 GWB eintritt. Die Vergabekammer leitet

ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. § 160 Abs. 3 Satz 1 GWB gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrages nach § 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB.
Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: 1.
Vergabekammer des Freistaates Sachsen bei der Landesdirektion Sachsen.
Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt: 1.
Vergabekammer des Freistaates Sachsen bei der Landesdirektion Sachsen
Organisation, die den Auftrag unterzeichnet: Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH

6. Ergebnisse

Direktvergabe

:

Begründung der Direktvergabe: Dringende Gründe im Zusammenhang mit für den Beschaffer unvorhersehbaren Ereignissen

Sonstige Begründung: Im Jahr 2025 hatte die Kurbetriebsgesellschaft eine wirtschaftliche Machbarkeitsstudie durchgeführt bezogen auf die Neuordnung und Weiterentwicklung des Heide Spa in Bad Dübén. Diese betraf insbesondere den Bad- und Saunabereich. Anfang des Jahres 2026 wendeten sich die Gesellschafter der Auftraggeberin an die Landesdirektion Sachsen mit der Bitte um Aufnahme der Investitionsmaßnahme in den Einplanungsausschuss für eine Förderung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (Richtlinie GRW Infra). Mitte März 2026 erhielten die Gesellschafter der Auftraggeberin die Zustimmung des Fördermittelgebers, verbunden mit der Anforderung, den Fördermittelantrag einschließlich der Entwurfsplanung nach Maßgabe der HOAI bis Anfang Oktober 2026 einzureichen. Sofort wurden die erforderlichen Gremienbeschlüsse herbeigeführt und eine Projekt- und Leistungsbeschreibung erstellt. Nicht nur weil das Verhandlungsverfahren für Planungsleistungen nach § 74 Vergabeordnung (VgV) das Regelverfahren ist, sondern auch, weil die Leistung naturgemäß funktional beschrieben werden musste, wurde gem. § 14 Abs. 4, Nr. 3 VgV die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb gewählt mit einer Angebotsfrist von nur 2 Wochen ab dem 20.04.2026. Einschließlich der erforderlichen Verhandlungen mit mehreren Bietern gingen die finalen Angebote bereits am 20.05.2026 ein. Nunmehr soll der Bestbieter beauftragt werden. Aus dem Ablauf ergibt sich, dass ein Regelverfahren als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, welches 4-6 Monate in Anspruch nimmt, nicht durchgeführt werden konnte. Selbst ein offenes Verfahren wäre in dieser Zeit nicht möglich und hier auch inhaltlich nicht umsetzbar gewesen, weil Verhandlungen über den Auftragsgegenstand erforderlich waren, um belastbare und vergleichbare Angebote zu erhalten. Die Dringlichkeit ist der Auftraggeberin nicht zuzurechnen.

8. Organisationen

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Kurbetriebsgesellschaft Dübener Heide mbH

Postanschrift: Bitterfelder Straße 42

Stadt: Bad Dübén

Postleitzahl: 04849

Land, Gliederung (NUTS): Nordsachsen (DED53)

Land: Deutschland

Kontaktperson: Verwaltung

E-Mail: info@heidespa.de

Telefon: 034243 33641

Internetadresse: www.heidespa.de

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die den Auftrag unterzeichnet

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: 4a Architekten GmbH

Postanschrift: Hallstraße 25

Stadt: Stuttgart

Postleitzahl: 70376

Land, Gliederung (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)

Land: Deutschland

E-Mail: kontakt@4a-architekten.de

Telefon: 0049 711 38930000 0

Rollen dieser Organisation:

Bieter

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: 1. Vergabekammer des Freistaates Sachsen bei der Landesdirektion Sachsen

Postanschrift: PF 10 13 64

Stadt: Leipzig

Postleitzahl: 04103

Land, Gliederung (NUTS): Leipzig, Kreisfreie Stadt (DED51)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer@lds.sachsen.de

Telefon: 03419773800

Fax: 03419771049

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0000

Offizielle Bezeichnung: Publications Office of the European Union

Registrierungsnummer: PUBL

Stadt: Luxembourg

Postleitzahl: 2417

Land, Gliederung (NUTS): Luxembourg (LU000)

Land: Luxemburg

E-Mail: ted@publications.europa.eu

Telefon: +352 29291

Internetadresse: <https://op.europa.eu>

Rollen dieser Organisation:

TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 92f6c604-c4be-46c5-9370-c572f9ad8f35 - 01

Formulartyp: Vorankündigung – Direktvergabe

Art der Bekanntmachung: Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung

Unterart der Bekanntmachung: 25

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 29/05/2026 12:00:56 (UTC+00:00)

Westeuropäische Zeit, GMT

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 370927-2026

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 103/2026

Datum der Veröffentlichung: 01/06/2026