



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich III (Bauen und öffentliche Ordnung)	27.07.2025	113/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.09.2025			
Haushalts- und Finanzausschuss	17.09.2025			
Gemeindevertretung	30.09.2025			

Betreff

Vergabe der Planungsleistung „Technische Gebäudeausrüstung“ für das Bauvorhaben „Neubau der Feuerwache Elstal“
Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, die im europaweiten Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) ausgeschriebene Planungsleistung „Technische Gebäudeausrüstung (TGA)“ für das Bauvorhaben „Neubau Feuerwache Elstal“ - an das Planungsbüro Sweco GmbH, Franklinstraße 28/29, 10587 Berlin zu vergeben und ermächtigt den Bürgermeister, den entsprechenden Planervertrag mit diesem Planungsbüro abzuschließen.

Drucksache: 113/2025

Beschlussbegründung:

Mit den Beschlüssen B-12/2023 und 49/2025 wurde der Bürgermeister ermächtigt, ein europaweites Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) für die Ausschreibung der Planungsleistung „Technische Gebäudeausrüstung“ einzuleiten. Das Verfahren wurde in der zweistufigen Variante „Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb“ zur Auswahl von max. vier geeigneten Bewerbern im Teilnahmewettbewerb auf der ersten Stufe für eine Angebotserstellung auf der zweiten Stufe durchgeführt.

Weiterhin wurden mit den o.g. Beschlüssen die Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung zur Auswahl des Planers wie folgt beschlossen:

1.	zu einem Anteil von 40% (100 Punkte x 40 % Gewichtsanteil = 4.000 max. Gesamtpunkte) der angebotene Preis – günstigster Gesamtpreis max. 4.000 Punkte – Bepunktung der im Verhältnis hierzu höheren Gesamtpreise nach der Methode des inversen Dreisatzes;
2.	zu einem Anteil von 60 % (100 Punkte x 60% Gewichtsanteil = 6.000 max. Gesamtpunkte) die Umsetzungsstrategie/ Qualitätssicherung – davon
a.	bis zu 20 Punkte (ohne Gewichtung) bzw. bis zu 1.200 Punkte (mit Gewichtung) für das Konzept zur Projektorganisation mit der Darstellung der Koordination des Projekts und der Abstimmung/Kommunikation mit dem Bauherrn, anderen Behörden sowie den beteiligten Fachplanern,
b.	bis zu 40 Punkte (ohne Gewichtung) bzw. bis zu 2.400 Punkte (mit Gewichtung) für die Darstellung des Projektteams „Planung“ zur Bewertung von Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals,
c.	bis zu 40 Punkte (ohne Gewichtung) bzw. bis zu 2.400 Punkte (mit Gewichtung) für die Darstellung des Projektteams „Bauleitung“ zur Bewertung von Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals.

Die Prüfung der Teilnahmeanträge und Angebote sowie die Prüfung der durch die Verwaltung vorgenommenen Bewertungen erfolgte unter Mitwirkung der Kanzlei ZENK Rechtsanwälte.

Die öffentliche Bekanntmachung mit der Aufforderung zur Abgabe von Teilnahmeanträgen erfolgte am 02.06.2025 im Supplement zum EU Amtsblatt elektronisch über die Plattform „Vergabemarktplatz Brandenburg“. Das Fristende für die Einreichung von Teilnahmeanträgen war der 03.07.2025.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs sind 5 Teilnahmeanträge eingegangen.

Die Teilnehmeranträge wurden nach den Kriterien der persönlichen und beruflichen Eignung sowie der wirtschaftlichen, finanziellen und der technischen Leistungsfähigkeit (u.a. Referenznachweise) entsprechend den in der öffentlichen Bekanntmachung hierzu formulierten Kriterien ausgewertet. Da zwei Planungsbüros die Mindesteignungskriterien nicht erfüllt haben, wurden nur die folgenden drei Teilnehmer

- HLS - Planungsbüro Alexander Riese & Partner
- Sweco GmbH
- TGA-Vision Ingenieurgesellschaft mbH

um die Abgabe des Angebots bis zum 14.08.2025 gebeten.

Von den fristgerecht eingegangenen Angeboten der drei Bieter musste das Angebot der Firma HLS-Planungsbüro Alexander Riese & Partner aus formalen Gründen zwingend ausgeschlossen werden, da Änderungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen wurden.

Es verblieben somit nur 2 Angebote, die vollständig und im Übrigen wertbar waren. Sie wurden hinsichtlich der Zuschlagskriterien „Preis“ (Nr. 1) und „Umsetzungsstrategie/Qualitätssicherung“ (Nr. 2) bewertet. Nach Maßgabe der veröffentlichten Zuschlagskriterien, ihrer Gewichtung und der Bewertungsmethoden ergibt sich folgende Punkteverteilung:

- Sweco GmbH: 9.770,46 Punkte
- TGA-Vision Ingenieurgesellschaft mbH: 9.160,00 Punkte

Im Ergebnis der Bewertung erreichte das Planungsbüro Sweco GmbH somit die höchste Punktzahl. Es wird daher empfohlen, die ausgeschriebene Planungsleistung an dieses Planungsbüro zu vergeben und den Planervertrag abzuschließen.

Im Planervertrag, der Gegenstand der Vergabeunterlagen war, wurden u.a. folgende wichtige Kernregelungen verankert:

1. Vereinbarung einer Baukostenobergrenze für die Kostengruppe 400 auf der Grundlage der Kostenberechnung der Entwurfsplanung.
2. Terminziele: Inbetriebnahme der Feuerwache Elstal zum 01.05.2028
3. Stufenweise Beauftragung der Planungsleistungen:
 1. Stufe: LP 1-3
 2. Stufe: LP 4
 3. Stufe: LP 5-7
 4. Stufe: LP 8

Mit Vertragsabschluss werden die Leistungsphasen 1-3 beauftragt. Die Gemeinde kann ohne Angabe von Gründen eine Beauftragung einzelner oder aller Folgestufen unterlassen oder die Beauftragung nur auf Teilleistungen einer Folgestufe beschränken.

4. Kontinuierliche Informationen zur Kostenentwicklung und Termineinhaltung.

Am 01.10.2025 werden die vier Bieter über die beabsichtigte Zuschlagserteilung informiert. Nach der einzuhaltenden gesetzlichen Rechtsmittelfrist von 10 Kalendertagen, kann daher frühestens am 13.10.2025 der Auftrag an das erstplatzierte Planungsbüro erteilt werden. Der Planungsprozess soll dann ab dem 20.10.2025 beginnen.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Welche HH-Jahre: 2025-2028

wiederkehrender Aufwand

Ergebnishaushalt

Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	126101	Feuerwehr Elstal
Kostenträger:	12610000	Feuerwehr
Konto:	09610101	Anlagen im Bau - Hochbau
Investitions-Nr:	G016	Neubau Feuerwehr Elstal

Summe: **115.000 €**

bereits im lfd. HH eingeplant

im lfd. HH noch nicht eingeplant

ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Finanznotiz:

Für das Projekt stehen im Jahr 2025 Haushaltsmittel in Höhe von 611.743,41 € zur Verfügung.

Für das Los 2 (TGA) sind vom Planungsbüro Sweco Honorarkosten von aktuell insgesamt ca. 413.000 €, davon für die LP 1 - 3 ca. 115.000 € angeboten worden. Hierbei ist zu beachten, dass nach dem Planervertrag die tatsächlich anfallenden Honorarkosten erst mit der Kostenberechnung nach Abschluss der Leistungsphase 3 feststehen.

Hiervon wird nur ein geringer Anteil - für die Leistungsphase 1 sowie 50% der Leistungsphase 2 - von brutto ca. 26.000 € im Haushaltsjahr 2025 kassenwirksam werden, da erst Mitte Oktober 2025 die Planung des Bauvorhabens beginnen wird.

Es ist weiter beabsichtigt, Fördermittel für dieses Bauvorhaben einzuwerben für die i.d.R. die Einreichung einer Entwurfsplanung erforderlich ist.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Durch den Bau des neuen Gebäudes und der Außenanlagen werden die auf dem Grundstück vorhandenen Grün-, und Vorwaldflächen teilweise versiegelt, wodurch die Habitate der dort lebenden Tierarten zer- bzw. gestört werden. Im Rahmen des parallel durchzuführenden B-Planverfahrens für dieses Baugebiet wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt, die die notwendigen Kompensationsmaßnahmen aufzeigt. Die Umsiedlung der dort vorhandenen Zauneidechsen ist bereits erfolgt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Nein

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister