



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich III (Bauen und öffentliche Ordnung)	27.07.2025	112/2025

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 „Objektplanung Gebäude“ 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 „Objektplanung Gebäude“ für das Bauvorhaben „Neubau Feuerwache Elstal“ - an das Planungsbüro bbp: Architekten bda, Dänische Straße 44, 24103 Kiel zu vergeben und ermächtigt den Bürgermeister, den entsprechenden Planervertrag mit diesem Planungsbüro abzuschließen.

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 „Objektplanung Gebäude“ 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 einschließlich angefertigter planerischer Lösungsvorschläge auf der zweiten Stufe durchgeführt.

Weiterhin wurden mit den o.g. Beschlüssen die Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung zur Auswahl des Planers sowie die Zusammensetzung des Gremiums beschlossen, das nach Maßgabe von fünf Unterkriterien des Zuschlagskriteriums „Lösungsvorschlag“ die Angebote der Bieter bewertet.

Die Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung wurden wie folgt beschlossen:

1. zu einem **Anteil von 35% (120 Punkte x 35 % Gewichtsanteil = 4.200 max. Gesamtpunkte) der angebotene Preis** – günstigster Gesamtpreis max. 4.200 Punkte – Bepunktung der im Verhältnis hierzu höheren Gesamtpreise nach der Methode des inversen Dreisatzes
2. zu einem **Anteil von 50 % (120 Punkte x 50% Gewichtsanteil = 6.000 max. Gesamtpunkte) der Lösungsvorschlag** – davon
 - a. bis zu **15 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **750 Punkte** (mit Gewichtung) für die Gestaltung des Gebäudes und des Übungsturms auf dem Grundstück ,
 - b. bis zu **15 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **750 Punkte** (mit Gewichtung) für die Anordnung des Gebäudes und des Übungsturms auf dem Grundstück unter Berücksichtigung einer optimalen Anordnung für Übungszwecke und Berücksichtigung einer Vorhaltefläche für eine spätere Gebäudeerweiterung,
 - c. bis zu **30 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **1.500 Punkte** (mit Gewichtung) für die Funktionalität des Bereichs „Fahrzeughalle einschl. Umkleide-/Sanitärbereiche d. Einsatzkräfte“,
 - d. bis zu **25 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **1.250 Punkte** (mit Gewichtung) für die Funktionalität des Verwaltungsbereichs,
 - f. bis zu **35 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **1.750 Punkte** (mit Gewichtung) für die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz in Bezug auf Herstellung, Unterhaltung und Umwelteigenschaften des Gebäudes.
3. zu einem **Anteil von 15 % (120 Punkte x 15% Gewichtsanteil = 1.800 max. Gesamtpunkte) die Qualität der Leistung** – davon
 - a. bis zu **30 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **450 Punkte** (mit Gewichtung) für das **Konzept zum Termin- und Kostenmanagement**
 - b. bis zu **90 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **1.350 Punkte** (mit Gewichtung) für das Konzept zur Projektorganisation mit Darstellung der Projektteams zur Bewertung von Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals – davon
 - aa. bis zu **30 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **450 Punkte** (mit Gewichtung) für den **projektorganisatorischen Konzeptteil**,

bb. bis zu **60 Punkte** (ohne Gewichtung) bzw. bis zu **900 Punkte** (mit Gewichtung) für die **Berufserfahrung des mit der Ausführung betrauten**

Personals, davon

- Projektteam „Objektplanung“ max. 30 Punkte (ohne Gewichtung) bzw. bis zu 450 Punkte (mit Gewichtung),
- Projektteam „Bauleitung Objektplanung“ max. 30 Punkte (ohne Gewichtung) bzw. bis zu 450 Punkte (mit Gewichtung),

Die Prüfung der Teilnahmeanträge, Erstangebote, finalen 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 30.04.2025 im Supplement zum EU Amtsblatt elektronisch über die Plattform „Vergabemarktplatz Brandenburg“. Das Fristende für die Einreichung von Teilnahmeanträgen war der 02.06.2025.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs sind 8 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.

Die hiernach ermittelten vier bestplatzierten Teilnehmer

- Planungsgruppe Prof. Sommer GmbH
- bbp: architekten bda
- PlanungXgruppe
- IPROconsult GmbH

wurden um die Abgabe des Erstangebots einschl. des planerischen Lösungsvorschlags bis zum 28.07.2025 gebeten.

Die mit dem Erstangebot eingereichten Lösungsvorschläge der vier Bieter wurden am 06.08. und 07.08.2025 vor dem Bewertungsgremium aus Vertretern der Politik, der Feuerwehr und der Verwaltung vorgestellt. Sie wurden nach der vierten Bieterpräsentation nach Maßgabe der bekanntgemachten Bewertungsregularien zum Zuschlagskriterium „Lösungsvorschlag“ von jedem Gremiumsmitglied bewertet. Da Bewertungsgegenstand hinsichtlich des Lösungsvorschlags die Kreativität der Bieter ist, war nur mit dem Erstangebot der Lösungsvorschlag einzureichen und nicht erneut mit dem finalen Angebot. Somit war die Bewertung der Lösungsvorschläge am 07.08.2025 durch das Gremium auch bei der Bewertung des Zuschlagskriteriums „Lösungsvorschlag“ bei den finalen Angeboten zugrunde zu legen.

Am 08.08.2025 wurden die vier Bieter aufgefordert, bis zum 22.08.2025 die verbindlichen Angebote abzugeben. Die von den vier Bietern fristgerecht eingegangenen verbindlichen Angebote waren vollständig und im Übrigen wertbar. Sie wurden hinsichtlich der Zuschlagskriterien „Qualität der Leistung“ (Nr. 3) und „Preis“ (Nr. 1) auf der Grundlage der beschlossenen Zuschlagskriterien durch die Verwaltung bewertet. Die Bewertung wurde durch ZENK Rechtsanwälte in formaler Hinsicht in Bezug auf die Bindungswirkung der veröffentlichten Zuschlagskriterien geprüft. Das Zuschlagskriterium „Lösungsvorschlag“ (Nr. 2) wurde bereits durch das Gremium im Anschluss an die Bieterpräsentationen am 07.08.2025 bewertet.

Nach Maßgabe der veröffentlichten Zuschlagskriterien, ihrer Gewichtung und der Bewertungsmethoden ergibt sich folgende Punkteverteilung:

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| • Planungsgruppe Prof. Sommer GmbH: | 8.028,78 Punkte |
| • bbp: architekten bda: | 11.617,60 Punkte |
| • PlanungXgruppe: | 10.221,50 Punkte |
| • IPROconsult GmbH: | 8.379,50 Punkte |

Im Ergebnis der Bewertung erreichte das Planungsbüro bbp: architekten bda, deren Lösungsvorschlag das Bewertungsgremium am meisten überzeugte, somit die höchste Punktzahl. Es wird daher empfohlen, die ausgeschriebenen Planungsleistungen an dieses Planungsbüro zu vergeben und den Planervertrag abzuschließen.

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

1. Der Objektplaner Gebäude erhält die Aufgabe der Koordinierung aller Fachplanungsleistungen.
2. Vereinbarung einer Baukostenobergrenze auf der Grundlage der Kostenberechnung der Entwurfsplanung.
3. Terminziele: Inbetriebnahme der Feuerwache Elstal zum 01.05.2028
4. 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.

5. Kontinuierliche Informationen zur Kostenentwicklung und Termineinhaltung, u.a. Vorlage eines monatlichen Statusberichts durch den Planer mit den Inhalten:
 - aktueller Kostenstand mit Darstellung der bisherigen Kostenentwicklung und einer Kostenprognose bis zum Projektabschluss einschließlich einer Erläuterung zu wesentlichen Details der Entwicklungen
 - aktuelle Terminplanung mit Soll-Ist-Vergleich
 - Dokumentation Baustellenbegehungen zur Qualitätssicherung

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: **124.000,00 €**

☒ 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 Vergabeverfahren für das Los 1 entstehen Kosten für die Erarbeitung der Lösungsvorschläge von 15.000,00 € (5.000,00 € pro Lösungsvorschlag für die 3 Planungsbüros, die den Auftrag nicht erhalten), da die Aufwendungen für die Erstellung der Lösungsvorschläge, deren Verfasser nicht den Auftrag erhält, angemessen zu vergüten sind. Dem Bewerber, der den Zuschlag im Vergabeverfahren erhält, werden seine Aufwendungen für den Lösungsvorschlag auf das Honorar für seine Grundleistungen angerechnet.

Für das Los 1 - Objektplanung Gebäude und Innenräume (Architektenleistung) - werden mit diesem Vergabebeschluss nur die Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI beauftragt.

Für das Los 1 sind vom Planungsbüro - bbb Architekten bda - Honorarkosten von aktuell insgesamt ca. 496.000 € brutto, davon für die LP 1 - 3: ca. 124.000 € brutto 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 von brutto ca. 32.000 € (LPH 1 + 50% der LPH 2) 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