



| Einreicher  | Datum      | Drucksache Nr. |
|---|------------|----------------|
| Bürgermeister - Fachbereich III (Bauen und öffentliche Ordnung) | 09.04.2025 | 49/2025        |

| Beratungsfolge                     | Sitzung    | Abstimmungsergebnis |      |           |
|------------------------------------|------------|---------------------|------|-----------|
|                                    |            | Ja                  | Nein | Enthaltg. |
| Ortsbeirat Elstal                  | 05.05.2025 |                     |      |           |
| Ausschuss für Bauen und Wirtschaft | 13.05.2025 |                     |      |           |
| Gemeindevertretung                 | 27.05.2025 |                     |      |           |

#### Betreff

Ausschreibung der Planungsleistungen für das Bauvorhaben „Neue Feuerwache Elstal“  
Hier: Beratung und Beschlussfassung

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschließt für den Neubau der Feuerwache Elstal:

- Der Beschluss - B-12/2023 - vom 28.02.2023 wird dahingehend geändert, dass die europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen gesondert nach den folgenden Losen erfolgt:
  - Los 1: Objektplanung Gebäude und Innenräume (Architektenleistung),
  - Los 2: Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung,
  - Los 3: Fachplanung Tragwerk einschl. erforderlicher Beratungsleistungen zur Bauphysik, Wärmeschutz und Energiebilanzierung sowie Leistungen für Brandschutz,
  - Los 4: Objektplanung Freianlagen.

Die im Beschluss B 12/2023 getroffenen Regelungen zur Verfahrensart (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zur Auswahl von max. vier geeigneten Bewerbern), zu den Zuschlagskriterien, zum Bewertungsgremium und zu den Kernregelungen des Planervertrags behalten nur für das Los 1 ihre Gültigkeit. Im Übrigen bleibt es bei den Festlegungen im Beschluss B 12-2023.
- Der Bürgermeister wird ermächtigt, für die Ausschreibung der genannten Lose 2 - 4 für die Leistungsphasen 1 - 8 jeweils europaweite Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) einzuleiten.
- Die Auswahl des zu beauftragenden Planers erfolgt für die Lose 2 und 4 nach den in der Anlage 1 aufgeführten Zuschlagskriterien. In dem mit dem Planer abzuschließenden Vertrag sind die in der Anlage 2 aufgeführten Kernregelungen aufzunehmen.
- Die Auswahl des zu beauftragenden Planers erfolgt für das Los 3 nach den in der Anlage 3 aufgeführten Zuschlagskriterien. In dem mit dem Planer abzuschließenden Vertrag sind die in der Anlage 2 aufgeführten Kernregelungen aufzunehmen.

**Drucksache:** 49/2025

**Beschlussbegründung:**

Durch die Kanzlei ZENK Rechtsanwälte wurde auf die folgenden rechtlich relevanten Aspekte hingewiesen, die eine neue Beschlussfassung für die Ausschreibung der Planungsleistungen für dieses Bauvorhaben erfordern:

- Gemäß § 97 (4) Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sind Teilleistungen, u.a. einzelne Objekt- und Fachplanungen, in Lose aufzuteilen. Eine Generalplanerbeauftragung ist nach Satz 3 dieser Vorschrift nur zulässig, wenn wirtschaftliche und technische Gründe dies erfordern. Bei den großen Hochbauvorhaben „Erweiterungsneubau Grundschule Wustermark“, „Dreifeld-Sporthalle Schulzentrum Elstal“ und „2. Modul Schulzentrum Elstal“ konnte aufgrund der Größe und Komplexität der Vorhaben sowie der rasant steigenden Schülerzahlen die Ausschreibung von Generalplanungsleistungen vorschriftsgemäß begründet werden. Die Erforderlichkeit der Ausschreibung von Generalplanungsleistungen für das im Vergleich kleinere Bauvorhaben „Neubau Feuerwache Elstal“ lässt sich demgegenüber nicht rechtssicher begründen. Hier besteht das Risiko, dass Bewerber gegen eine Ausschreibung von Generalplanungsleistungen rechtliche Schritte einleiten, wodurch sich das gesamte Bauvorhaben weiter verzögern würde. Zudem wurde durch das Land Brandenburg darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Prüfung von Verwendungsnachweisen in Fördermittelverfahren die Beauftragung von Generalplanungsleistungen besonders kritisch geprüft werde und es zu Rückzahlungen von Fördermitteln kommen könne, wenn sich bei der Verwendungsnachweisprüfung die gesetzlichen Ausnahmegründe nicht eindeutig nachweisen ließen. Um eine mögliche zukünftige Bewilligung von Fördermitteln für dieses Bauvorhaben nicht dem Risiko einer Teilrückzahlung nach Abschluss der Baumaßnahme auszusetzen, werden für dieses Bauvorhaben alle Objekt- und Fachplanungsleistungen in vier getrennten Vergabeverfahren wie folgt losweise ausgeschrieben:

Los 1: Objektplanung Gebäude und Innenräume (Architektenleistung),

Los 2: Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung,

Los 3: Fachplanung Tragwerk einschl. erforderlicher Beratungsleistungen zur Bauphysik, Wärmeschutz und Energiebilanzierung sowie Leistungen für Brandschutz,

Los 4: Objektplanung Freianlagen.

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist für Planungsleistungen ab einem Auftragswert von über 221.000 €/netto eine europaweite Ausschreibung entsprechend den Regelungen des GWB und der Vergabeverordnung (VgV) durchzuführen. Die Überschreitung dieses Schwellenwertes trifft zwar nur für den Auftragswert der Objektplanung zu, gleichwohl sind auch für die Planungsleistungen für die Technische Gebäudeausrüstung und das Tragwerk einschl. Bauphysik, Wärme- und Brandschutz europaweite Vergabeverfahren durchzuführen. Dies folgt aus § 3 Abs. 7 Satz 2 VgV in der derzeit geltenden Fassung, nachdem die vormalige Privilegierung für die Ausschreibung von Planungsleistungen für einzelne Planungsgewerke bei losweiser Vergabe im Juni 2023 gestrichen worden ist.

Die als Anlagen 1 und 3 beigefügten Zuschlagskriterien sind vom Grundsatz derart konzipiert, dass die qualitativen Kriterien mit insgesamt 60 % Gewichtung überwiegen.

Für das Los 3 - Tragwerksplanung - mussten die Zuschlagskriterien angepasst werden, da für diese Planungsleistung in der HOAI nur die Leistungsphasen 1 - 6 vorgesehen sind. Die LP 8- Bauüberwachung - gibt es somit für diese Planungsleistung nicht, so dass kein betreffendes Projektteam „Bauüberwachung“ bewertbar wäre.

Das Kriterium Preis bleibt mit einer Gewichtung von 40 % bedeutsam, aber den Qualitätskriterien nachgeordnet, um für dieses Bauvorhaben ohne gesamtverantwortlichen Generalplaner versierte Fachplanungsbüros zu gewinnen.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat am 4. Juli 2019 entschieden, dass die Verbindlichkeit der Mindest- und Höchstsätze in der HOAI gegen EU-Recht verstößt (Az.: C-377/17). Aufgrund dessen ist es, wie bei den Planungsausschreibungen für den Erweiterungsneubau Grundschule Wustermark und die Dreifeld-Sporthalle praktiziert, nicht mehr zulässig, die Honorarzone und den Mindestsatz für die planerischen Grundleistungen (ohne Beratungsleistungen wie Bauphysik, Wärme- und Brandschutz sowie ohne besondere Leistungen) in den Vergabeunterlagen vorzugeben. Der Wegfall der ursprünglich anzuwendenden HOAI-Regelungen für verbindliche Mindest- und Höchstsätze für die Honorare der Grundleistungen führt zu einer umfassend freien Kalkulation, wodurch die Honorarkalkulation der Bieter im konkreten Vergabeverfahren in den Grenzen auskömmlicher Preise einen echten Preiswettbewerb eröffnet.

Um fachlich geeignete Objekt- bzw. Fachplaner für die Lose 2 bis 4 zu finden, wird die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb gemäß §§ 74, 17 Abs. 1 VgV empfohlen.

## 1. Stufe: Teilnahmewettbewerb

In der ersten Stufe wird aus den eingegangenen Teilnahmeanträgen auf Basis der abgeforderten Informationen für die Prüfung der Eignung eine Auswahl von Planungsbüros getroffen, die dann zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Eignungskriterien sind dabei Vorgaben zur wirtschaftlichen, finanziellen, beruflichen sowie technischen Leistungsfähigkeit (u.a. Angaben zur beruflichen Qualifikation, zum Mindestumsatz, der Mitarbeiteranzahl und zu vergleichbaren Referenzobjekten der letzten Jahre). Auch das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß §§ 123 und 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) wird im Teilnahmewettbewerb geprüft. Es werden maximal vier Bewerber ausgewählt, um den Aufwand in dem sich anschließenden eigentlichen Verhandlungsverfahren einerseits angemessen zu begrenzen, andererseits aber auch einen ausreichend großen Wettbewerberkreis zu identifizieren.

## 2. Stufe: Angebotsphase

Die vier im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber werden in einer zweiten Stufe nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs zur ersten Angebotsabgabe aufgefordert. Zu den Angebotsbestandteilen (Qualitätssicherung und Honorarangebot) werden Verhandlungsgespräche mit den Bietern geführt. Nach den Verhandlungsgesprächen werden finale Angebote angefordert, die ebenfalls auf der Grundlage der von der Gemeindevertretung beschlossenen Zuschlagskriterien zu bewerten sind und hiernach das wirtschaftlich günstigste Angebot zu ermitteln ist. Die Möglichkeit nach § 17 Abs. 11 VgV, einen Zuschlag auch bereits auf das wirtschaftlich günstigste Erstangebot zu erteilen, wird zugunsten der Gemeinde vorbehalten. In diesem Fall erfolgen keine Verhandlungsgespräche.

Das wirtschaftlich günstigste Angebot wird in jeder Verfahrensgestaltung der Gemeindevertretung zur abschließenden Vergabeentscheidung empfohlen.

Mit der Ausschreibung der Planungsleistungen ist neben den Zuschlagskriterien auch der jeweilige Planervertrag den Bewerbern bekanntzugeben. Aus diesem Grund werden die Kernregelungen der Verträge für die Objekt- bzw. Fachplaner – siehe Anlage 2 - der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Es ist geplant, unmittelbar im Anschluss an die Gemeindevertreterversammlung am 27.05.2025 die Auftragsbekanntmachungen für die Lose 2 bis 4 in kurzen zeitlichen Abständen zu veröffentlichen. Es ist außerdem geplant, die Vergabeverfahren bis zur Sitzung der Gemeindevertretung im September 2025 abzuschließen.

Die Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung für das Los 1 - Objektplanung für Gebäude und Innenräume - soll am 30.04.2025 erfolgen und der Vergabebeschluss für diese Planungsleistung soll ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung im September 2025 getroffen werden.

### 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: **345.000,00 €**

☒ 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 max. 15.000,00 € (5.000,00 € pro Lösungsvorschlag für die max. 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 die Lose 1 - 4 werden mit den im September 2025 geplanten Vergabebeschlüssen jeweils nur die Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI beauftragt. Für die Planungskosten für alle 4 Lose (LP 1 - 3) einschl. der rechtlichen Begleitung der europaweiten Ausschreibungsverfahren ist mit Kosten von brutto ca. 330.000 € zu rechnen. Hiervon wird nur ein geringer Anteil von ca. 130.000 € 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****Anlagen:**

Anlage 1 - Zuschlagskriterien für die Lose 2 und 4

Anlage 2 - Kernregelungen der Planerverträge

Anlage 3 - Zuschlagskriterien für das Los 3

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