

Beschlussvorlage 2025/1148



Sachgebiet
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter
Frank Städler

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	20.10.2025	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	28.10.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen für das Bauvorhaben Feuerwehrzentrale Schwanstetten

Sachverhalt:

Parallel zu den bauplanerischen Thematiken (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung LSG) möchten wir auch in der eigentlichen Planung für die Feuerwehrzentrale weiterkommen. Wir haben daher mit dem Büro kplan*AG, welche für uns bereits die groben Vorerhebungen für die Feuerwehrzentrale erstellt haben, Kontakt aufgenommen und die Möglichkeiten des weiteren Vorgehens besprochen.

Nachdem bei einem Baukostenvolumen von ca. 9 Mio. EUR die Honorarkosten der Leistungsphasen 1 - 9 bei ca. 1,7 Mio. EUR liegen, wären diese Leistungen, wenn man sie in einem vergeben möchte, grundsätzlich europaweit auszuschreiben. Im Hinblick auf die angespannte Haushaltssituation und die anstehenden Sanierungsmaßnahmen an der Gemeindehalle ist es derzeit nur schwer absehbar, wann wir in eine mögliche Bauphase (Leistungsphasen 3-8) eintreten werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Planung in zwei Abschnitte, nämlich die Leistungsphasen 1-2 (Grundlagenermittlung und Teile der Vorplanung) und dann 3-9 aufzuteilen.

Durch das Büro kplan*AG wurden uns nachfolgende Leistungen für den ersten Abschnitt angeboten, welche sich auf die HOAI beziehen. Sie beinhalten alle Grundleistungen der Objektplanung LPH1 und LPH2, dies bedeutet, dass eine Vorplanung im Maßstab entsprechend der Größe des Projektes (in der Regel 1:100 o. 1:200) geliefert, ein Rahmenterminplan erstellt und die Genehmigungsfähigkeit vorgeprüft wird. Am Ende der LPH2 steht dann die Kostenschätzung. Um diese zu konkretisieren, sind auch die fachplanerischen Leistungen der TGA-Gewerke sowie der Freianlagenplanung notwendig.

Leistungen nach HOAI, Kostengruppen 440, 450, 460 (ELT)

- **Leistungsphase 1 – Grundlagenermittlung (100 %)**
Vollständige Klärung der Aufgabenstellung, Ermittlung der Planungsrandbedingungen, Beratung zum Leistungsbedarf sowie Zusammenfassung und Dokumentation der Ergebnisse.
- **Leistungsphase 2 – Vorplanung (50 %)**
Reduzierte Vorplanung mit Analyse der Grundlagen, Mitwirkung bei der Abstimmung mit den Planungsbeteiligten, Erarbeitung erster Konzeptansätze und grober Vordimensionierungen sowie Platzbedarfsanalyse, Erstellung eines Blockschemas zur elektrischen Versorgung, Platz- / Leistungsbedarf Betrachtung mit einer groben Vordimensionierung einer PV Anlage mit Batteriespeicher, sowie eines groben Kostenrahmens auf BGF Kennwertbasis nach DIN 276. Die Ergebnisse werden in einem kurzen Vorplanungsbericht dokumentiert.

Nicht enthalten sind detaillierte Prinzipschaltbilder, vollständige Kostenschätzungen nach DIN 276 (2. Ebene), umfassende Behördenabstimmungen sowie die vollständige Integration in die Objektplanung.

Leistungen nach HOAI, Kostengruppen 410, 420, 430, 480 (HLS)

LPH 1 – Grundlagenermittlung (100%)

- Klärung der Aufgabenstellung und Zielvorstellungen mit dem Auftraggeber
- Sammlung aller relevanten Unterlagen und Vorgaben
- Abstimmung mit Behörden und Fachplanern

- Beratung zum Leistungsbedarf und Empfehlungen für weitere Schritte
- Entscheidungshilfen für die Zieldefinition (z.B. Varianten, Fördermöglichkeiten, Nachhaltigkeit)

LPH 2 – Vorplanung (50%)

- Analyse und Ergänzung der gesammelten Grundlagen
- Konkretisierung der Anforderungen mit dem Auftraggeber
- Abstimmung und Koordination mit allen Fachplanern
- Beschreibung der geplanten Systeme und Funktionen
- Erste Kostenschätzung nach DIN 276
- Keine Pläne oder Variantenvergleiche in dieser Phase

Diese Leistungen werden durch das Büro kplan*AG zu einem Gesamthonorarpreis von 95.591,10 EUR (netto) / 113.753,41 EUR (brutto) angeboten und könnten ohne Durchführung eines förmlichen Vergabeverfahrens als Direktauftrag vergeben werden. Für die restlichen Leistungsphasen 3-9 wäre dann eine europaweite öffentliche Ausschreibung der Planungsleistungen notwendig.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Leistungsphase 1 und Teile der Leistungsphase 2 der Planung für die Feuerwehrzentrale Schwanstetten an das Büro kplan*AG in Abensberg zu einem Gesamthonorarpreis von 113.753,41 EUR zu vergeben.