

Sitzungsvorlage

öffentlich

Amt:	Hochbauamt	Datum:	17.06.2026
Bearbeiter:	Tobias Weber	Vorlage-Nr.:	2026/SV/151

Gremium	Termin	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	27.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Vergabe der Planungsleistungen nach Beendigung des VgV für die Sanierung BZ-Dach

Sachvortrag

Das Bildungszentrum Salem wird als Gemeinschaftsschule geführt. Das Gebäude wurde ursprünglich in den 1970er Jahren erstellt und in den folgenden Jahren in Teilen umgebaut und erweitert.

Die Dächer wurden im Zuge der Gebäudeerstellung mit einer bituminösen Dachabdichtung ausgeführt. Bei wiederholt auftretenden Dachundichtigkeiten wurden die Dächer mit sogenannten Edelstahl-Rollschweißblechen neu abgedichtet. Auch diese Abdichtungsebene ist seit vielen Jahren undicht. Die Ursache für die Undichtigkeiten konnte trotz wiederholter Untersuchungsmaßnahmen und mehrmaligen Ausbesserungen nicht festgestellt werden.

Eine Bestandsuntersuchung und Schadstoffermittlung des Dachaufbaus wurde vorgenommen. Im Rahmen einer Voruntersuchung hat sich herauskristallisiert, dass ein vollständiger Neuaufbau der Dacheindeckung die zielführende Lösung sein wird. Der vorhandene Dachaufbau wird bis auf die Tragkonstruktion (Trapezblech) zurückgebaut und anschließend neu aufgebaut. Im Zuge der Dachinstandsetzung wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben die Dachfläche mit einer PV-Anlage belegt.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2026 (2026/SV/035) wurde durch das Architekturbüro BGI das vorläufige planerische Ergebnis der Machbarkeitsstudie und die Schadstoffuntersuchung vorgestellt und es wurde auf das notwendige Verfahren nach der Vergabeordnung (VgV), das aufgrund der zu erwartenden Investitions- und Planungskosten notwendig ist, hingewiesen. Die Präsentation liegt als Anlage* dieser Sitzungsvorlage bei.

Bei der Vergabe von Planungsleistungen für öffentliche Bauvorhaben greift in Deutschland eine spezifische rechtliche Grundlage, die sich insbesondere an die Vorschriften des öffentlichen Vergaberechts hält. Die rechtliche Grundlage für das Vergabeverfahren lässt sich im Wesentlichen auf folgende Regelwerke und Bestimmungen stützen:

Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

Das GWB enthält die zentralen Vorschriften des deutschen Kartell- und Vergaberechts. Es stellt den rechtlichen Rahmen für die Vergabe öffentlicher Aufträge über den sogenannten EU-Schwellenwerten dar, die derzeit für Planungsleistungen bei **221.000 € netto** liegen (Stand: 01.01.2024). Da die Planungsleistung mit **~355.000 € netto** kalkuliert wurde, liegt dieses Projekt über dem Schwellenwert, sodass die Vergaberegeln anzuwenden sind.

Vergabeverordnung (VgV)

Die VgV regelt die Einzelheiten des Vergabeverfahrens für öffentliche Aufträge, die über den EU-Schwellenwerten liegen. Hier werden unter anderem die Vergabearten sowie die formalen Anforderungen an die Ausschreibung beschrieben.

Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) – Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)

Für Bauleistungen, wie die Errichtung von Gebäuden oder bauliche Erweiterungen, gelten die Vorschriften der **VOB/A (Teil A)**. Hier werden die Verfahren zur Vergabe von Bauleistungen beschrieben, wie z. B. die öffentliche Ausschreibung, die beschränkte Ausschreibung oder die freihändige Vergabe. Für Planungsleistungen wie Architekten- und Ingenieurleistungen kommt hingegen die **HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)** in Verbindung mit der VgV zur Anwendung.

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Bei Planungsleistungen ist die **HOAI** eine weitere wichtige Grundlage. Sie regelt die Honoraransprüche von Architekten und Ingenieuren und bietet dabei für verschiedene Planungsleistungen sogenannte Honorartafeln, an denen sich die Vergütung orientiert. Seit 01.01.2021 ist die HOAI kein verbindliches Preisrecht mehr. Die deutsche Bundesregierung war gezwungen, das Regelwerk an das europäische Recht anzupassen, nachdem der Europäische Gerichtshof (EuGH) Mitte 2019 entschieden hatte, dass die Vorgaben der HOAI zu verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen gegen europäisches Recht verstoßen. Gemäß der neuen HOAI können Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen seit dem 01.01.2021 frei vereinbart werden. Die Ermittlung des Honorars kann dabei weiterhin auf Basis der HOAI erfolgen, denn Honorartafeln, -zonen sowie Leistungsphasen und -bilder haben sich nicht geändert. Auch die ~355.000 € netto für die Planungsleistung des Erweiterungsbaus wurden auf dieser Grundlage kalkuliert.

Grundsätze des Vergabeverfahrens

- **Wettbewerb und Transparenz:** Das Vergabeverfahren muss transparent, diskriminierungsfrei und offen für den Wettbewerb gestaltet werden. Das heißt, alle potenziellen Auftragnehmer müssen die gleichen Informationen erhalten, um ein faires Verfahren zu gewährleisten.
- **Wirtschaftlichkeit:** Das Verfahren zielt darauf ab, die wirtschaftlichste Lösung zu finden. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass das günstigste Angebot den Zuschlag erhält, sondern das beste Verhältnis zwischen Preis und Leistung.
- **Nichtdiskriminierung und Gleichbehandlung:** Alle Bieter müssen gleichbehandelt werden, um einen fairen Wettbewerb sicherzustellen.

Für die Sanierung des BZ-Daches wurde ein Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnehmerwettbewerb gem. §17 VgV durchgeführt, wobei sich die Vergabestelle vorbehält auf das Verhandlungsverfahren zu verzichten, bzw. dieses auf die wirtschaftlichen Aspekte zu beschränken und die Prognoseentscheidung auf Basis der eingereichten Unterlagen durchgeführt.

Das zweistufige Verfahren beinhaltet den vorgeschalteten öffentlichen Teilnehmerwettbewerb (1.Stufe: Auswahlphase) und die Verhandlungsphase (2.Stufe: Verhandlungsphase) gemäß § 119 Abs 5. GWB, §§ 14,17 und 73 ff (bei Architekten und Ingenieurleistungen) der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV).

Bei dem Verfahren nach Vergabeordnung (VgV) wurden folgende Wertungskriterien festgelegt

1. Auswahlkriterien (1.Stufe)

Die Auswahl erfolgt auf Basis folgender Bewertungskriterien:

- 1) Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (VgV § 45) mit 20 % (40 Punkte)
- 2) Berufliche u. technische Leistungsfähigkeit (VgV § 46) 80 % (160 Punkte)

2. Zuschlagskriterien (2.Stufe)

Die Bewertung zur Zuschlagserteilung erfolgt nach den folgenden Kriterien:

1.	Zusammensetzung und Erfahrung des vorgesehenen Projektteams	30%
2.	Arbeitsstruktur, Herangehensweise und Methodik	50%
3.	Honorarparameter	20%
Gesamtbewertung		100%

Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt auf Basis der vorher festgelegten Zuschlagskriterien. Der Zuschlag wird auf die höchste Gesamtpunktzahl erteilt.

Weitere Einzelheiten zur Bewertungssystematik:

Bewertungsschema	Bewertung	Punkte
Völlig überzeugend, da sehr hohe Qualität der Ausführung, sehr hohe Kompetenz	sehr gut	5
Gut überzeugend, da hohe Qualität der Ausführung, hohe Kompetenz	gut	4
Überzeugend, da mittlere Qualität der Ausführung, mittlere Kompetenz	befriedigend	3
Wenig überzeugend, da geringe Qualität der Ausführung, geringe Kompetenz	ausreichend	2
Sehr wenig überzeugend, da sehr geringe Qualität, geringe Kompetenz	mangelhaft	1
Geringste Qualität der Ausführung, geringste Kompetenz, keine Angaben	ungenügend	0

Bewertungssystematik Honorar:

Das niedrigste Honorar-Angebot erhält die volle Punktzahl. Ein fiktives Angebot, welches das Doppelte des niedrigsten Angebotes übersteigt, und jedes darüberliegende tatsächliche Angebot erhält 0 Punkte. Dazwischen erfolgt die Bewertung durch lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen hinter dem Komma.

Am 18.03.2026 wurden die Unterlagen für das zweistufige Vergabeverfahren veröffentlicht.
Am 15.04.2026 wurde die Submission der 1.Stufe des Auswahlverfahrens durchgeführt.

Für die Objektplanung gingen Angebote von 3 Architektenbüros ein.
Für die Tragwerksplanung gingen Angebote von 2 Büros ein.
Für die Elektroplanung gingen Angebote von 2 Büros ein.

In der ersten Stufe wurden alle eingegangenen und wertbaren Angebote gesichtet und rechnerisch geprüft. Im Anschluss wurden die jeweils besten für die zweite Stufe, das Bietergespräch, eingeladen. Diese Bietergespräche fand am 24.06.2026 statt. Hier hatten die

Büros die Möglichkeit, sich und das Projekt vorzustellen und wurden zur Abgabe eines finalen Honorarvorschlag zum 26.06.2026 aufgefordert.

Im Anschluss wurde die zweite Stufe ausgewertet und endete mit den folgenden Vergabevorschlägen:

Für die Objektplanung: **bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG**
Hochbildstraße 7
88682 Überlingen

Zum Angebotspreis: **316.783,12 € brutto**

Für die Tragwerksplanung: **Baustatik Relling GmbH**
Im Pappelhof 1
78224 Singen

Zum Angebotspreis: **92.533,31 € brutto**

Für die Elektroplanung: **IB Auerhammer und Weiland**
Eberhardstraße 21
88046 Friedrichshafen

Zum Angebotspreis: **114.910,79 € brutto**

Somit wird mit der heutigen Vergabe der Planungsleitung eine Gesamtsumme von **524.227,22 € brutto** beauftragt.

Rahmenterminplan Projekt:

Beauftragung der Planer / Fachplaner	21.07.2026
Abschluss Entwurfsplanung (LPH 3)	31.08.2026
Versand Ausschreibungen	30.09.2026
Submission	23.10.2026
Beauftragung ausführende Firmen	Okt. / Nov.2026

Der genaue Ablauf wird mit dem Planer und den Fachplanern nach der Beauftragung noch abgestimmt.

Antrag des Bürgermeisters

1. Der Vergabe der Objektplanung an bgi Böhler Großhardt GmbH & Co. KG zum Preis von 316.783,12 € brutto zuzustimmen.
2. Der Vergabe der Tragwerksplanung an Baustatik Relling GmbH zum Preis von 92.533,31 € brutto zuzustimmen.
3. Der Vergabe der Elektroplanung an IB Auerhammer und Weiland zum Preis von 114.910,79 € brutto zuzustimmen.

Anlagen

2026_07_27_BZ-Salem_Dachfläche
Sanierungskonzept

