



GEMEINDE ROHRDORF

Erweiterung der Grundschule Rohrdorf mit Neuerrichtung einer Ganztagesbetreuung

Vergabe von freiberuflichen Leistungen nach § 55 HOAI

LOS_1 / Technische Ausrüstung Anl.gr. 1-3 und 7-8

LOS_2 / Technische Ausrüstung Anl.gr. 4-6

1_VU / AUFGABENBESCHREIBUNG

Stand 24.07.2026

Situation und Anlass	3
Bedarf	3
Projektziele	3
Planungsumgriff	3
Projektziele	4
Errichtung eines Erweiterungsbaus	4
Räumliche Anforderungen und Verknüpfungen	4
Funktionale und Technische Qualitätsziele	4
<i>Gewährleistung der Funktionalität</i>	4
<i>Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung</i>	4
<i>Anforderungen an den Gebäudebetrieb</i>	5
Ausführung im angrenzend laufenden Betrieb	5
Wirtschaftliche Ziele	5
Terminziele	6
Leistungen des Auftraggebers	6
Kommunikation und Information	6
Gegenstand des VgV-Verfahrens	6
LOS_1 / Leistungen zu § 55 HOAI Anl.gr. 1-3 und 7-8	6
Grundleistungen_TGA_HLS	6
Honorarparameter_TGA_HLS	7
Besondere Leistungen_TGA_HLS	8
Stufenweise Beauftragung	8
LOS_2 / Leistungen zu § 55 HOAI Anl.gr. 4-6	9
Grundleistungen_TGA_ELТ	9
Honorarparameter_TGA_ELТ	9
Besondere Leistungen_TGA_ELТ	10
Stufenweise Beauftragung	10

Situation und Anlass

Bedarf

Die Gemeinde Rohrdorf ist Eigentümer des Grundstücks Teilfläche Fl.Nr. 477, Gemarkung Rohrdorf.

Aufgrund des erforderlichen Bedarfs hat die Gemeinde Rohrdorf ihr Angebot für eine entsprechende Ganztagesbetreuung zu gewährleisten.

Hierfür hat der Gemeinderat am 26.06.2025 beschlossen, in einer Machbarkeitsstudie Varianten für eine Erweiterung des Grundschulgebäudes Rohrdorf erarbeiten zu lassen.

Aus den beiden dazu ermittelten Varianten, die bereits mit Schulleitung und dem Träger der verlängerten Mittagsbetreuung (Ganztagesbetreuung) AWO abgestimmt wurden, wurde entschieden die Variante B umzusetzen.

Da grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung ab September 2026 besteht, muss dies zunächst durch eine Übergangslösung erfolgen, bis der Anbau ans Schulhaus fertiggestellt ist.

Um am Schulstandort Rohrdorf ab spätestens 2028 eine Ganztagesbetreuung anbieten zu können, ist die Beauftragung weiterer Planungsschritte erforderlich.

Die vergabegegenständliche Projektaufgabe umfasst daher die Planung eines Erweiterungsbaus an die vorhandene Grundschule mit Neuerrichtung einer Ganztagesbetreuung auf Basis der ermittelten Variante B.

Projektziele

Unter der Prämisse energetisch und funktional den heutigen Vorschriften und Gesetzen zu entsprechen, soll ein nachhaltiges und funktionelles Bauwerk realisiert werden. Die Bauweise soll im Rahmen der Entwurfsplanung untersucht werden und deren Vor- und Nachteile sowie die Kosten verglichen werden.

Das Terminziel besitzt für die Gemeinde hohe Priorität.

Planungsumgriff

Hinsichtlich der bestehenden vor-Ort-Situation wird auf den beigefügten Planungsstand verwiesen, anbei als

- **Anlage 2_VU / Vorentwurfsplanung**

Projektziele

Errichtung eines Erweiterungsbaus

Entstehen soll eine Ganztagesbetreuung gem. beigefügtem Raumprogramm und den dazugehörigen förderfähigen Flächen, anbei als

- **Anlage 3_VU / Raumbedarfsprogramm mit Flächenberechnung**

Räumliche Anforderungen und Verknüpfungen

Der Erweiterungsbau wird direkt an das bestehende Grundschulgebäude angebunden.

Die Integration der bestehenden Außenanlagen und die städtebauliche Integration des Baukörpers anknüpfend an das Grundschulgebäude sollen wie im Gesamtkonzept dargestellt angemessene Berücksichtigung finden. Die Baulichkeiten müssen abschließend eine funktionale Gesamteinrichtung inkl. gemeinsamer Haustechnik darstellen.

Darüber hinaus soll die Dachausführung eine spätere wirtschaftliche Aufstockung ermöglichen. Alternativen zum Flachdach sind daher im Rahmen der Planung zu untersuchen, die Vor- und Nachteile sowie die Kosten sind zu vergleichen.

Funktionale und Technische Qualitätsziele

Folgende funktionale und technische Ziele sind in der Umsetzung der Planungsaufgabe insbesondere zu berücksichtigen:

Gewährleistung der Funktionalität

- Flächeneffizienz
- Barrierefreiheit
- Nutzungsangebote
- Erschließung und Infrastruktur
- Schwerpunkt Gebäudeunterhalt / Nutzungskosten
- Variabilität für verschiedene pädagogische Modelle
- Variabilität der Raumnutzungen (Multinutzungen)

Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung

- Schallschutz
- Brandschutz
- Belichtung und Beleuchtung

- Sonnenschutz
- Hochwasserschutz für das EG und die Tieflage
- Raumakustik
- Schadensfreiheit / Bauqualität / bautechnisch optimierter Anschluss an das Bestandsgebäude
- Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit

Anforderungen an den Gebäudebetrieb

- energieoptimierte Anlagentechnik
- nutzerspezifische Abläufe
- Anpassungsfähigkeit und Bedienbarkeit der technischen Systeme
- Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit

Ausführung im angrenzend laufenden Betrieb

Da die Baumaßnahme direkt angrenzend an die bestehende Grundschule erfolgt, erfordert dies eine detaillierte Bauzeitenplanung und Baustellenlogistik.

Zudem liegen umfangreiche Sparten im ausgewiesenen Baufeld.

Wirtschaftliche Ziele

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich mit öffentlichen Fördermitteln / Zuschüssen nach BayFAG finanziert. Die Grobkosten für das vorgesehene Projekt ergeben sich aus beigefügter Kostenschätzung, anbei als

- **Anlage 4_VU / Kostendaten, Stand 02/2026**

Im Übrigen hat sich die Planung an den Vorgaben für die förderfähigen Bedingungen nach BayFAG zu orientieren.

Terminziele

Es werden nachstehende terminliche Meilensteine definiert:

- Vorstellung der Entwurfsplanung im Gemeinderat >> 12 / 2026
- Einreichung der Genehmigungsplanung >> 01 / 2027
- Ausführungsplanung >> bis 09 / 2027
- Durchführen der Ausschreibungen >> ab 04 / 2027
- Baubeginn >> ab 08 / 2027
- Inbetriebnahme >> ab 12 / 2028

Leistungen des Auftraggebers

Kommunikation und Information

Durch den Auftraggeber werden im Auftragsfalle während der Bearbeitungszeit verantwortliche Ansprechpartner zur Abstimmung benannt.

Bestandsunterlagen werden, soweit vorhanden, übergeben und kostenlos zur Verfügung gestellt. Kosten und Gebühren für zusätzlich notwendige Unterlagen (Vermessungsverwaltung u. ä.) trägt der Auftraggeber.

Die Betretungsrechte des Planungsgebiets werden vom Auftraggeber für den Auftragnehmer sichergestellt. Die Leistungen zur Vergabe von zusätzlich erforderlich werdenden Fachplanungen und Gutachten sowie deren Aktualisierung (mit Ausnahme der Leistungen dieser Ausschreibung) erfolgt durch den Auftraggeber.

Gegenstand des VgV-Verfahrens

LOS_1 / Leistungen zu § 55 HOAI Anl.gr. 1-3 und 7-8

Grundleistungen_TGA_HLS

Das zu erbringende Leistungsbild entspricht den Grundleistungen des Leistungsbildes Technische Gebäudeausrüstung gemäß HOAI § 55 für die LPH 1 - bis LPH 9.

Honorarparameter_TGA_HLS

- Für den Leistungsbereich HLS sind die Anlagengruppen der KGR 410 – 430 sowie der KGR 470 und 480 anzubieten
- Anrechenbare Kosten gem. Kostenberechnung mit Abschluss der LPH_3, davor gem. vorläufiger Kostendaten wie folgt:

TA_410	Anteil KGR_400	KGR 410	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	18,3%	242.565 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		242.565 €	
TA_420	Anteil KGR_400	KGR 420	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	15,4%	204.126 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		204.126 €	
TA_430	Anteil KGR_400	KGR 430	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	10,3%	136.526 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		136.526 €	
TA_470	Anteil KGR_400	KGR 470	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	1,5%	19.882 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		19.882 €	
TA_480		KGR 480	HZ
Erweiterung GS & OGTS			III
Kosten nach Kostengruppe	5,5%	72.902 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		72.902 €	
TA_540_HLS		KGR 540_HLS	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	psch.	33.613 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		33.613 €	

- Schwierigkeitsgrad gem. Anlage 15 HOAI
- Umbauzuschlag und Anbindung an Bestand
- Die Nebenkosten sind als Prozentsatzpauschale anzubieten. Hierin sind insbesondere Versandkosten und Kosten für Datenübertragungen, Kosten für

schriftliche Unterlagen (ausgenommen Vervielfältigung von Plänen und Baueingabeunterlagen, diese werden vom Bauherrn direkt vergütet) sowie sämtliche Fahrtkosten und Reisezeiten zu Ortsterminen und zur Wahrnehmung der Bauüberwachung (Jour Fixe, Planerbesprechungen, etc.) einzukalkulieren. Weiterhin umfassen die Nebenkosten auch die Nutzung des Portals der e-Vergabe zum Download der Angebote.

Besondere Leistungen_TGA_HLS

Es ist vorgesehen dem Auftragnehmer folgende Besondere Leistungen zu übertragen:

- **Unterstützung und Mitwirkung in den gesamten Förderverfahren** (d.h. Zuarbeit Projektdaten und Unterlagen zur Erstellung der Fördermittelanträge inkl. ggf. erforderliche Anpassungen gem. Vorgaben der Fördermittelgeber, Mitwirkung an der Fortschreibung der Projektdaten sowie Zuarbeit der Unterlagen für die Verwendungsnachweise >> anzubieten als Aufschlag mittels % -Pauschale aus dem Grundhonorar
- **Detaillierter Wirtschaftlichkeitsnachweis** im Rahmen LPH 3 >> vorläufiges Stundenkontingent für 30 Stunden

Ggf. darüber hinaus weitere anfallende Besondere Leistungen sind optional und werden ausschließlich bei Bedarf gesondert mit dem Auftraggeber vereinbart. Hierfür sind Stundensätze für den Auftragnehmer, Projektmitarbeit sowie für technische Zeichnung und Projektassistenz, zu benennen.

Stufenweise Beauftragung

Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung mit Optionen, zunächst die Leistungen der LPH 1–4 daran anschließend optional und vorbehaltlich der Bewilligung der Fördermittel die LPH 5-7, sowie optional und in Abhängigkeit der Zusage zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn Leistungen der LPH 8-9.

Ggf. können dabei die Abrufzeitpunkte mit einem zeitlichen Versatz von mehreren Monaten sein. Mit den Leistungen der LPH 1 ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung zu beginnen. Einzelheiten ergeben sich aus beigefügtem Vertragsentwurf inkl. dessen Anlagen, anbei als

- **Anl. 7_VU / Vertragsentwurf_LOS_1_HLS inkl. Anlagen**

LOS_2 / Leistungen zu § 55 HOAI Anl.gr. 4-6

Grundleistungen_TGA_ELT

Das zu erbringende Leistungsbild entspricht den Grundleistungen des Leistungsbildes Technische Gebäudeausrüstung gemäß HOAI § 55 für die LPH 1 - bis LPH 9.

Honorarparameter_TGA_ELT

- Für den Leistungsbereich ELT sind die Anlagengruppen der KGR 440 - 460 anzubieten
- Anrechenbare Kosten gem. Kostenberechnung mit Abschluss der LPH_3, davor gem. vorläufigen Kostendaten wie folgt:

TA_440	Anteil KGR_400	KGR 440	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	24,9%	330.048 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		330.048 €	
TA_450	Anteil KGR_400	KGR 450	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	20,3%	269.075 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		269.075 €	
TA_460	Anteil KGR_400	KGR 460	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	3,8%	50.369 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		50.369 €	
TA_540_ELT		KGR 540_ELT	HZ
Erweiterung GS & OGTS			II
Kosten nach Kostengruppe	psch.	63.025 €	Basissatz
anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI		63.025 €	

- Schwierigkeitsgrad gem. Anlage 15 HOAI
- Umbauschlag und Anbindung an Bestand
- Die Nebenkosten sind als Prozentsatzpauschale anzubieten. Hierin sind insbesondere Versandkosten und Kosten für Datenübertragungen, Kosten für schriftliche Unterlagen (ausgenommen Vervielfältigung von Plänen und Baueingabeunterlagen, diese werden vom Bauherrn direkt vergütet) sowie

sämtliche Fahrtkosten und Reisezeiten zu Besprechungsterminen und zur Wahrnehmung der Bauüberwachung (Jour Fixe, Planerbesprechungen, etc.) einzukalkulieren. Weiterhin umfassen die Nebenkosten auch die Nutzung des Portals der E-Vergabe zum Download der Angebote.

Besondere Leistungen_TGA_ELT

Es ist vorgesehen dem Auftragnehmer folgende Besondere Leistungen zu übertragen:

- **Unterstützung und Mitwirkung in den gesamten Förderverfahren** (d.h. Zuarbeit Projektdaten und Unterlagen zur Erstellung der Fördermittelanträge inkl. ggf. erforderliche Anpassungen gem. Vorgaben der Fördermittelgeber, Mitwirkung an der Fortschreibung der Projektdaten sowie Zuarbeit der Unterlagen für die Verwendungsnachweise >> anzubieten als Aufschlag mittels % -Pauschale aus dem Grundhonorar
- **Detaillierter Wirtschaftlichkeitsnachweis** im Rahmen LPH 3 >> vorläufiges Stundenkontingent für 30 Stunden

Ggf. darüber hinaus noch weitere anfallende Besondere Leistungen sind optional und werden ausschließlich bei Bedarf gesondert mit dem Auftraggeber vereinbart. Hierfür sind Stundensätze für den Auftragnehmer, Projektmitarbeiter sowie für technische Zeichner und Projektassistenz zu benennen.

Stufenweise Beauftragung

Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung mit Optionen, zunächst die Leistungen der LPH 1–4 daran anschließend optional und vorbehaltlich der Bewilligung der Fördermittel die LPH 5-7, sowie optional und in Abhängigkeit der Zusage zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn Leistungen der LPH 8-9.

Ggf. können dabei die Abrufzeitpunkte mit einem zeitlichen Versatz von mehreren Monaten sein. Mit den Leistungen der LPH 1 ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung zu beginnen.

Einzelheiten ergeben sich aus beigefügtem Vertragsentwurf inkl. dessen Anlagen, anbei als

Einzelheiten ergeben sich aus beigefügtem Vertragsentwurf inkl. dessen Anlagen, anbei als

- **Anl. 8_VU / Vertragsentwurf_LOS_2_ELT inkl. Anlagen**