



## **GEMEINDE ROHRDORF**

---

### **Erweiterung der Grundschule Rohrdorf mit Neuerrichtung einer Ganztagesbetreuung**

Vergabe von freiberuflichen Planungsleistungen

LOS\_1 / Objektplanung Gebäude und Innenräume § 34 HOAI

LOS\_2 / Brandschutzplanung Heft 17\_AHO

#### **1\_VU / AUFGABENBESCHREIBUNG**

Stand 23.06.2026

<b>Situation und Anlass</b>	<b>3</b>
Bedarf	3
<b>Projektziele</b>	<b>3</b>
Planungsumgriff	3
<b>Projektziele</b>	<b>4</b>
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
<b>Leistungen des Auftraggebers</b>	<b>6</b>
Kommunikation und Information	6
<b>Gegenstand des VgV-Verfahrens</b>	<b>6</b>
<b>LOS_1 / Objektplanung Gebäude und Innenräume § 34 HOAI</b>	<b>6</b>
Grundleistungen	6
Honorarparameter	7
Zusätzliche und besondere Leistungen	7
Stufenweise Beauftragung	8
<b>LOS_2 / Brandschutzplanung</b>	<b>9</b>
Grundleistungen	9
Honorarparameter	9
Besondere Leistungen	9
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 / Objektplanung Gebäude und Innenräume § 34 HOAI

#### Grundleistungen

Das zu erbringende Leistungsbild entspricht den Grundleistungen des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß HOAI § 34 für die Finalisierung der LPH\_2 sowie die LPH\_3 - bis LPH\_9 auf Basis der hierzu ermittelten anrechenbaren Kosten.

OBJ	KGR 300	KGR 400	KGR 600
Erweiterung GS & OGTS			
	3.176.849 €	1.325.492 €	216.853 €
anrechenbare Kosten	4.480.661 €		
<div>1. Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung &gt;&gt; 3 von 6 (Erweiterungsbau, Berücksichtigung Schulumfeld)</div> <div>2. Anzahl der Funktionsbereiche &gt;&gt; 4 von 9 (durchschnittliche Anzahl Funktionsbereiche, durchschnittliche Komplexität)</div> <div>3. gestalterische Anforderungen &gt;&gt; 6 von 9 (gestalterische Berücksichtigung Bestandsgebäude für den Erweiterungsbau)</div> <div>4. konstruktive Anforderungen &gt;&gt; 3 von 6 (Berücksichtigung Bestand an der Schnittstelle, darüber hinaus durchschnittliche konstruktiven Anforderungen)</div> <div>5. technische Ausrüstung &gt;&gt; 4 von 6 (Integration regenerative Energiequellen gem. Angaben Fachplaner)</div> <div>6. Ausbau. &gt;&gt; 3 von 6 (mittlerer Ausstattungsstandard)</div>			
Punktzahl gesamt >> 23			
§ 35 Abs. 6 HOAI Honorarzone III 19-26 Punkte			

## Honorarparameter

- Gemäß § 11 HOAI handelt es sich um **1 Objekt**
- Anrechenbare Kosten gem. Kostenberechnung mit Abschluss der LPH\_3, davor gem. vorläufiger Kostendaten wie folgt:
- Schwierigkeitsgrad gem. Anlage 10 HOAI
- Umbauszuschlag (betreffend Schnittstelle zum 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. Außerdem sind fünf Präsentationstermine in kommunalen Ausschüssen inkl. deren Vorbereitung und Wahrnehmung vor Ort einzukalkulieren.

## Zusätzliche und besondere Leistungen

Nachstehende zusätzliche Leistungen werden beauftragt:

- **Einarbeitung in den aktuellen Projektstand** / Verifizieren Projektdaten >> anzubieten als Pauschale

- **Finalisieren der LPH\_2** / Koordination und Integration von den Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligten >> anzubieten als Prozentsatz des Grundhonorars

Darüber hinaus ist vorgesehen dem Auftragnehmer optional folgende Besonderen Leistungen zu übertragen:

- Planung und Darstellung der Schnittstelle zum Bestand mit Umnutzung der Hausmeisterwohnung in zwei Klassenzimmer bis einschließlich LPH 4 >> anzubieten als Pauschale
- Unterstützung und Mitwirkung beim gesamten **Fördermittelverfahren** (d.h. Mitwirkung bei der Erstellung des Fördermittelantrags, ggf. erforderliche Optimierung des Raum- & Bedarfsprogramms gem. Vorgaben der Fördermittelgeber, Mitwirkung an der Fortschreibung sowie Mitwirkung bei der Zusammenstellung der Unterlagen für den **Verwendungsnachweis** nach nach BayFAG >> anzubieten als Aufschlag mittels % -Pauschale aus dem Grundhonorar
- **Überwachen der Beseitigung von Mängeln**, die innerhalb der Verjährungsfristen der Gewährleistungs-ansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten >> anzubieten als Aufschlag mittels % -Pauschale aus dem Grundhonorar

Ggf. darüber hinaus noch weitere anfallende Besondere Leistungen sind ebenfalls 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 Finalisierung der LPH\_2 sowie die Leistungen der LPH 3 – 4, daran anschließend optional und vorbehaltlich der Bewilligung der Fördermittel die LPH 5 – 7, sowie optional und in Abhängigkeit der Zusage zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn die LPH 8 und LPH 9.

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



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

- **Anl. 7\_VU / Vertragsentwurf inkl. Anlagen**

## LOS\_2 / Brandschutzplanung

### Grundleistungen

Das zu erbringende Leistungsbild entspricht den Grundleistungen des Leistungsbildes Brandschutz gemäß AHO Heft Nr. 17 für die LPH 1 - bis LPH 4.

### Honorarparameter

Zur Vergleichbarkeit der Angebote werden vorläufig folgende Annahmen getroffen:

- Gemäß § 11 HOAI handelt es sich um **1 Objekt**
- Flächenwerte gem. Planungsstand 02/2026:
  - **Nutzungsbeiwert  $n = 1,5$**  (Kindergärten, Schulen, Hochschulen)
  - **Schwierigkeitsbeiwert  $Si$**  (Zuschläge für das Projekt mit bestehenden Gebäuden und für den ungeregelten Sonderbau)  **$Si = (1+0,6) \times (1+0,2) = 1,92$**
  - Flächenäquivalent BGF x Nutzungsbeiwert x Schwierigkeitsbeiwert:  **$Aq = 1446m^2 \times 1,5 \times 1,92 = 4.230m^2$**
- 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 (Jour Fixe, Planerbesprechungen, etc.) einzukalkulieren.

### Optionale Leistungen

Derzeit sind keine weiteren Leistungen vorgesehen. Optional behält sich der Auftraggeber vor, je nach Bedarf Leistungen zur LPH 5 – 7 zu übertragen.

- Hierfür wird ein vorläufiges **Stundenkontingent i.H.v. 30 Stunden** angesetzt.

Darüberhinausgehende ggf. weitere zusätzliche Besondere Leistungen sind ebenso 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 keine stufenweise Beauftragung, mit den Leistungen der LPH 1 ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung zu beginnen.

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

- **Anl. 8\_VU / Vertragsentwurf\_LOS\_2 inkl. Anlagen**