

Freianlagenplanung für den Neubau einer Kindertagesstätte in Ratzeburg, Seedorfer Straße

Vergabe von Planungsleistungen Freianlagen

Projektbeschreibung

1 Ausgangslage

Die Stadt Ratzeburg beabsichtigt den Neubau einer Kita auf dem Grundstück an der Seedorfer Straße in Ratzeburg. Im Vorwege ist bereits nördlich der Königsberger Straße und südlich des Friedhofs an der Seedorfer Straße ein allgemeines Wohngebiet entstanden. Angrenzend an die zukünftige Kita wurde zudem ein Spielplatz errichtet und eingeweiht. Das zu beplanendes Bau Feld kann dem Lageplan in der Anlage 01 entnommen werden.

Die Grundstücksgröße für die Kindertagesstätte liegt bei 2.454 m². Gemäß dem aktuellen Entwurfsstand wird das Gebäude der Einrichtung eine Fläche von ca. 800 m² beanspruchen. Die genaue Flächenaufteilung ist den Plandarstellungen zu entnehmen.

Die gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan beziehen sich unter anderem auf die Nebenanlagen und die Einfriedungen.

Im Jahr 2022 wurde ein Dokument für den Raumbedarf für dieses Vorhaben erstellt. Mittlerweile wurde sich darauf geeinigt, dass vorzugsweise mit 6 Gruppen und ca. 100 Kindern geplant werden soll.

Durch die Stadt Ratzeburg wurde entschieden, weitere Schritte für den Neubau einer Kindertagesstätte einzuleiten und den Neubau konzeptionell bzw. planerisch weiterzuführen. Ergänzend dazu hat die Verwaltung der Stadt Ratzeburg Haushaltsmittel in Höhe von 5,7 Mio. € eingeworben (Planungs- und Baumittel). Die ev. –Luth. Kirchengemeinde St. Petri Ratzeburg übernimmt die Trägerschaft zum Betrieb einer Kindertagesstätte. Der Mietvertrag beginnt frühestens am 01.08.2027.

Die Projektvorbereitung ist schon vorangeschritten. Einige Themen sind bereits in Bearbeitung und beauftragt.

- Projektsteuerung
- Objektplanungsleistung befindet sich aktuell in LPH 2
- Brandschutz
- Bauphysik
- Baugrundgutachten
- TGA-Planung
- TWP-Planung

2 Zu erbringende Leistungen und Terminlicher Ablauf

Die Leistungen, die anhand dieser Ausschreibung beauftragt werden sollen, decken zunächst ausschließlich die Leistungsphasen 1-3 ab. Im Planungsumfang ist die Freiraumplanung enthalten, welche in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) erfolgen soll. Die Abwicklung soll im Rahmen eines Planungsleistungsvertrages erfolgen. Ein Entwurf des Vertragswerkes ist den Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

Die Grundleistungen der Leistungsbilder sind jeweils zu 100 % zu erbringen.

3 Kosten

Der Auftraggeber geht nach aktuellem Kenntnisstand von Baukosten von ca. 348.994,00 € Netto für die KG 500 aus. Diese Kosten wurden auf Basis des Baukosten Index 2025 ermittelt gemäß einem durchschnittlichen Preis pro m² von 211,00 € Netto bei einer Gesamtfläche von ca. 1654,00 m².

Hieraus ergeben sich folgende anrechenbare Kosten:

Planung Freianlagen: 348.994,00 € Netto

Grundhonorar 100%: 73.485,19 € Netto

Zur Kalkulation ist das der Ausschreibung beigelegten Kalkulationsblatt zu verwenden. Basis für die Honorarberechnung sind jeweils die Mindestsätze der Honorartafeln nach HOAI. Dem Bieter steht es frei, Zu- oder Abschläge auf dieses Zielhonorar zu kalkulieren.

Der Bieter hat dort in den markierten Feldern

- Prozentualen Zu- oder Abschlag auf das Zielhonorar
- Prozentuale Aufteilung in den Leistungsphasen (auch entfallene oder reduzierte Leistungsbestandteile der einzelnen Leistungsphasen)
- Stundensätze für drei Qualifikationsgruppen
- die Nebenkosten (in %)

einzutragen.

Für die Besonderen Leistungen erfolgt die Abrechnung anhand des tatsächlichen Aufwands. Der Auftraggeber geht gemäß Preisblatt aktuell von Besonderen Leistungen in Höhe von 55 Stunden aus. Zur Angebotskalkulation wird ein gewichteter Stundensatz zugrunde gelegt und dieser mit dem angenommenen Stundenaufwand multipliziert.

4 Stufenweise Beauftragung

Die Stadt Ratzeburg plant, die Leistungen stufenweise abzurufen und nach jeder Stufe eine Bewertung der Leistungen durchzuführen. Stufe 1 beinhaltet die LPH 1-3, die Stufe 2 die LPH 4-6 und die Stufe 2 die LPH 7-9. Es wird zunächst die Stufe 1 (LPH 1-3) beauftragt. Die Beauftragung der Stufe 2 erfolgt nachlaufend. Der Auftragnehmer hat allerdings keinen Anspruch auf eine Weiterbeauftragung.

Anlagen

Anlage 01	Lageplan
Anlage 03	Bebauungsplan
Anlage 04	Vorentwurf Objektplanung Kita
Anlage 05	Mieterbaubeschreibung (Stand: 09.03.2026)
