

---

## 19. Sitzung des Marktgemeinderates am 29.03.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### 2.2 Neubau Rathaus; Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume

#### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20. April 2021 die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen und der Vertragsunterlagen beraten. Er hat den damals vorliegenden Entwurf des Architektenvertrages für die Gebäude und Innenräume sowie den vorliegenden Entwurf des Architektenvertrages für die Freianlagen und Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit dem Realisierungswettbewerb für den Neubau des Rathauses Schierling genehmigt.

Die Inhalte des Vertragsentwurfes für das Gebäude und der Innenräume sind nach wie vor gleich.

#### Architektenvertrag – Gebäude und Innenräume

- Honorarzone IV (Mindestsatz)
- Beauftragung der Stufe 1:  
Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung)
- Stufenweise Beauftragung der weiteren Planungsschritte, wenn der Markt als Auftraggeber beabsichtigt, die Planung fortzusetzen und die Baumaßnahme auszuführen.

Stufe 2: Entwurfsplanung (LPH 3) und Genehmigungsplanung (LPH 4)

Stufe 3: Ausführungsplanung (LPH 5)  
Vorbereitung der Vergabe (LPH 6)  
Mitwirkung bei der Vergabe (LPH 7)

Stufe 4: Bauüberwachung (LPH 8)  
Dokumentation und Objektbetreuung (LPH 9)

- Höhe des Honorars  
Das Honorar errechnet sich aus den anrechenbaren Kosten. Grundlage der anrechenbaren Kosten ist die Kostenberechnung. Die Kostenberechnung ist Bestandteil der Leistungsphase 3, also der Entwurfsplanung. Die Entwurfsplanung mit der dazugehörigen Kostenberechnung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen.

Die Verwaltung ist nach wie vor überzeugt, dass der Wettbewerbsgewinner eine erhebliche architektonische Aufwertung des Ortskernes darstellt. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit wurde im Protokoll der Preisgerichtssitzung Folgendes festgehalten:

*„Die von den Verfassern vorgeschlagene äußerst kompakte und komprimierte Bauweise mit sehr guten A/V Verhältnis, geringster Flächenversiegelung und dabei dennoch über-*

*raschend großzügigen Innenräumen stellt einen überzeugenden Beitrag für dieses Wettbewerbsverfahren dar.“*

In Nr. 1.4.2.6 des Vertrages sind die wirtschaftlichen Ziele formuliert. Darin ist aufgeführt, dass die Gesamtkosten für die Baumaßnahme den Betrag von 6,5 Mio. Euro (einschließlich Umsatzsteuer) nicht überschreiten dürfen.

- Besondere Leistung  
Planung der Möblierung i. H. v. 12.000 Euro
  
- Verhandlungsverfahren  
Innerhalb des Verhandlungsverfahrens wurden sechs Punkte mit CODE UNIQUE Architekten intensiv besprochen. Hierzu wurde eine Protokollnotiz erstellt, die beide Vertragspartner unterzeichnen werden. Diese Punkte werden hier im Einzelnen aufgeführt:

#### Punkt 1

Nr. 1.4.2.5 des Vertragsentwurfes beinhaltet die wirtschaftlichen Ziele.

Nr. 3.1.1 beinhaltet das Erreichen der Planungs- und Überwachungsziele.

Nr. 3.1.2 umfasst die Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele.

Die Punkte wurden intensiv diskutiert. Der Auftraggeber sieht sich nicht in der Lage, den Änderungswünschen des Auftragnehmers nachzukommen.

#### Punkt 2

Anlage 2 zum Architektenvertrag: Zusätzliche Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag – Gebäude und Innenräume (ZVB-Geb/In)

In Nr. 5.1 der ZVB-Geb/In steht: *„Die Planung darf nicht erst baubegleitend erstellt werden.“* Dieser Satz wird ersatzlos gestrichen.

#### Punkt 3

Regelung zur Honorierung bei Verlängerung der Bauzeit, die nicht durch den Auftragnehmer verursacht wurde:

Es wurde vereinbart, dass vorerst keine gesonderte Regelung in Bezug auf die Dauer der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung) und die Honorierung bei Verlängerung der Bauzeit getroffen wird. Bei Abruf der Leistungsphase 8 wird diesbezüglich eine gemeinsame Regelung einvernehmlich getroffen.

#### Punkt 4

Ab Rohbaubeginn ist ein Baubüro zu stellen.

In Nr. 6.4.5 des Vertragsentwurfes ist Folgendes vorgesehen:

*„Spätestens vor Baubeginn der Bauarbeiten werden die Parteien einvernehmlich festlegen, ob ein Baustellenbüro eingerichtet wird. Die Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich Möblierung, Beleuchtung, Beheizung und der Einrichtung eines Telefonanschlusses trägt der Auftraggeber. Der Auftragnehmer ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers nicht befugt, in die Ausschreibungstexte für die Bauleistungen Regelungen in Bezug auf ein Baustellenbüro aufzunehmen.“*

Diese bestehende Formulierung des Vertragsentwurfes wurde von beiden Seiten akzeptiert. Der Auftragnehmer weist darauf hin, dass ein Baustellenbüro bei dieser Projektgröße benötigt wird.

#### Punkt 5

Nr. 6.4.2 des Vertragsentwurfes regelt die Höhe der Nebenkostenpauschale.

Der Auftragnehmer stimmt der Reduzierung der Nebenkostenpauschale auf 5 v. H. des Nett honorars zu.

## Punkt 6

Die Übersicht der Kostenplausibilisierung des Auftragnehmers vom 04. Februar 2022 wird als Anhang dem Architektenvertrag beigelegt.

Dritte Bürgermeisterin Buchner erkundigte sich nach einzelnen im Sachverhalt enthaltenen Punkten aus dem Vergabeverfahren. Sie wollte wissen, ob in Punkt 2 die Werkplanung gemeint sei.

Die Bauverwaltung erläuterte, dass die Planung Zug um Zug erarbeitet werde. Während der Bauphase sei die Planung deshalb noch nicht komplett abgeschlossen. Dies sei aber vollkommen üblich.

Weiter wollte die Dritte Bürgermeisterin wissen, ob die Architekten immer vor Ort seien.

Die Verwaltung erklärte, dass während der Bauphase ein Baubüro eingerichtet werde. Die Bauüberwachung werde durchgeführt, indem während der Bauphase immer ein Vertreter des Planungsbüros vor Ort sei.

Zudem interessierte die Dritte Bürgermeisterin, ob die Planungskosten sowie die Außenanlagen bei der genannten Summe von 6,5 Mio. Euro enthalten seien.

Die Verwaltung erläuterte, dass dies der Fall sei. Die Kostenaufstellung beinhalte die Kostengruppen 200 bis einschließlich 700.

Die Dritte Bürgermeisterin äußerte, dass sie es nicht gut finde, dass das Kommunalunternehmen dieses Vorhaben komplett finanziere.

Bürgermeister Kiendl antwortete, dass dieser Sachverhalt in der Klausurtagung des Marktgemeinderates 2021 ausführlich besprochen wurde.

Marktgemeinderatsmitglied Josef Diermeier sprach sich dafür aus, dass auf das Dach des Neubaus keine Lüftungs- oder Klimageräte installiert werden. Solche Geräte passen nicht in das Ortsbild Schierlings.

Zudem sagte er, dass es bis heute keinen Beschluss des Marktgemeinderates über das neue Rathaus und den Entwurf des Siegerbüros CODE UNIQUE gebe. Außerdem habe er gehört, dass der Wettbewerbssieger teilweise unter Zwang der anwesenden Preisrichter gewählt worden sei. Es werde jetzt schon über einen Vertragsabschluss geredet, obwohl nach seiner Ansicht nach nicht einmal sicher sei, ob dieses Gebäude überhaupt gebaut werde.

Marktgemeinderatsmitglied Röhrli sagte ebenfalls, dass ein Beschluss fehle. Anscheinend habe dies die Verwaltung vergessen oder nicht für notwendig erachtet.

Die Verwaltung fasste zusammen, dass der Sieger des Realisierungswettbewerbes eindeutig das Büro CODE UNIQUE sei. Die zweit- und drittplatzierten Büros des Wettbewerbes hätten nicht einmal ein Angebot im VgV-Verfahren abgegeben.

Es wurde hierzu auch der Beschluss des Marktgemeinderates vom 23. November 2021 vorgetragen, wonach der Marktgemeinderat beschlossen hat, dass der Erste Bürgermeister, die Leitung der Bauverwaltung sowie der geschäftsleitende Beamte Manuel Kammermeier den Markt Schierling im Vergabegremium des Vergabeverfahrens für die Beauftragung des Architektenbüros zum Neubau des Rathauses (Gebäude und Innenräume, Freianlagen, Verkehrsanlagen, verkehrsberuhigte Bereiche) vertritt.

Bürgermeister Kiendl merkte an, dass es hierbei in erster Linie um den Baukörper gehe, alle weiteren Punkte werden mit den Architekten noch detailliert besprochen. Sämtliche Entscheidungen werden regelmäßig und ausführlich im Gremium behandelt. Der Sieger des Realisierungswettbewerbes habe den Auftrag regelkonform erhalten.

## **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat genehmigt den vorliegenden Architektenvertrag (Gebäude und Innenräume) zwischen dem Markt Schierling (Auftraggeber) und der CODE UNIQUE Architekten GmbH aus Dresden (Auftragnehmer) für den Neubau des Rathauses in Schierling.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 15 Nein 4 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Schierling, 07.06.2022

Kiendl  
Erster Bürgermeister