
Sachgebiet
Stadtbaumeister**Sachbearbeiter**
Herr Schultz

Beratung
Stadtrat**Datum**
10.08.2026**Behandlung**
öffentlich**Zuständigkeit**
Entscheidung

Betreff**Vergabe Planungsleistungen für die Änderung und Anpassung des B-Planes Nr. 16 "Opfenrieder Feld"****Anlagen:**Angebot Anbieter A
Angebot Anbieter B1
Angebot Anbieter B2

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Opfenrieder Feld“, welcher die Vorgaben für die Gewerbe- und Industrie­flächen an der westlichen Grenze zur Gemeinde Röckingen regelt, weist verschiedene Ab­weichungen zwischen der letzten Planänderung im Jahr 2013 und der seither ausgeführten Bebauungen auf. So sind z.B. verschiedene Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen aktuell nicht auf den dafür vorgesehenen Flächen möglich (z.B. Hecke an westlicher Gemarkungsgrenze, Ausgleichsfläche Nr. 3). Weiterhin gibt es Abweichungen hinsichtlich der Baugrenzen und der GRZ im Planungsgebiet, welche geprüft und ggf. eingearbeitet werden müssen. Insbesondere wurden in der Vergangenheit Baugenehmigungen mitgetragen, welche insbesondere auf den Industriegebietsflächen des B-Plans GRZ-Abweichungen im bereits ausgeführten Bestand und geplanten Neubau ermöglichen. Die zuletzt erteilten Zustimmungen wurden unter dem Vorbehalt der Änderung des B-Planes beschlossen, was nun erfolgen soll.

Zeitgleich mit der Änderung des B-Plans soll dieser in eine vollvektorielle Form im Datenstandard „X-Planung“ (Format XPlanGML) überführt werden, d.h. dass Begrenzungen, Flächen, Festsetzungen, Beschreibungen, etc. werden grundstücksgenau digitalisiert. Dies ermöglicht es in Zukunft, durch Anwählen einer Fläche, Aussagen zu den Eigenschaften und Bedingungen auf Knopfdruck zu erhalten.

Dieser Prozess ist aufgrund der notwendigen Umstellung der Bauverwaltung auf die Planungsplattform „DiPlanung“, welche zum Oktober 2026 verpflichtend für Bauleit- und Beteiligungsverfahren genutzt werden muss, sinnvoll und zukunftsorientiert. Es ermöglicht eine einfachere und schnellere Bearbeitung bei Anfragen von Bauwerbern und vermeidet Fehlinterpretationen/-informationen, welche durch die vielfach unübersichtlichen Teilverfahren (hier z.B. die 11. Änderung) und den trotzdem noch geltenden Festsetzungen älterer Verfahren und des Urplanes entstehen können. Zudem trägt es zur schnelleren Prüfung von Bauanträgen durch die Verwaltung bei, wenn die benötigten Informationen auf Knopfdruck und für den jeweiligen Bauwerber passend zur Verfügung stehen.

[Exkurs: Das Bauamt plant in Zukunft alle bestehenden B-Pläne Zug um Zug zumindest in eine teilvektorielle Darstellung (nur Umgrenzungen) zu überführen und bei Neuerstellung bzw. Überarbeitungen die vollvektorielle Variante vorzuschlagen.]

Das Bauamt hat sich umgehend mit dem Planungsbüro, welches die letzte Änderung des B-Planes Nr. 16 Opfenrieder Feld“ bearbeitet hatte (Bieter A), sowie dem Landschaftsplanungsbüro, welches bereits mit den Ausgleichsflächen und dem angestrebten Ökokonto der Stadt beauftragt ist (Bieter B2), in Verbindung gesetzt und Angebote erstellen lassen.

Bei einer ersten Vorbesprechung (vor Angebotserstellung) wurden der bisher bekannte Änderungsbedarf besprochen. Da der genaue Umfang der notwendigen Änderungen aber unter anderem auch von der Rückmeldung und Forderungen zu beteiligender Behörden (Umweltschutz, Wasserrecht, Gewerbeamt, etc.) abhängig ist und zudem detaillierte Anforderungen auch während der inhaltlichen

Bearbeitung entstehen können oder bei den notwendigen Ortsbegehungen ggf. erst noch festgestellt werden, wurden nur Angebote auf Stundenbasis vorgelegt. Zudem wurde seitens des Planungsbüros vorgeschlagen, ein zweites Angebot für die Ausfertigung der grünordnungsrechtlichen Inhalte vom bereits in der letzten Änderung beteiligten Landschaftsarchitekten (Bieter B1) einzuholen. Mit der Angebotsübergabe wurde mitgeteilt, dass der Bieter 2 die vollvektorielle Umsetzung nicht leisten kann. Dies würde im Fall der Beauftragung Bieter 1 mit übernehmen.

Bieter B2 hat die Überarbeitung des Grünordnungsplans als Angebot nach HOAI aufgestellt jedoch angeboten, auch diesen Teil nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen und bei der nach HOAI veranschlagten Summe zu deckeln. (mögliche Einsparungen) Die weiteren Leistungen des Umweltberichts und des Mehraufwands für die X-Planung sind bei beiden Bietern auf Stundenbasis ausgewiesen. Die Behandlung der eingehenden Stellungnahmen werden durch beide Ersteller der Grünordnung nach zusätzlichem, im Angebot nicht ausgewiesenen Stundenaufwand abgerechnet.

Die abgegebenen Angebote sind wie folgend bepreist:

Anbieter A: B-Plan-Änderung – Angebot, komplett:	9.652,39€ (brutto)
Anteil Änderung des B-Planes	4.315,50€ (netto)
Anteil Vollvektorisierung	2.966,25€ (netto)
Anteil Vollvektorisierung der Daten des Anbieters 2 (Nebenkosten sind jeweils enthalten)	829,50 € (netto)
Anbieter B1: Grünordnungsplanung und Umweltbericht, komplett:	6.545,00€ (brutto)
Anteil Grünordnungsplan	3.000,00€ (netto)
Anteil Umweltbericht	2.500,00€ (netto)
(Nebenkosten wurden nicht ausgewiesen)	
Anbieter B2: Grünordnung und Umweltbericht, komplett:	11.134,69 € (brutto)
Anteil Grünordnung	6.117,00€ (netto)
Anteil Umweltbericht	2.080,00€ (netto)
Anteil Vollvektorisierung	800,00€ (netto)
Nebenkosten	359,88€ (netto)

Die angebotenen Stundenpreise (EP) sind bei Anbieter 2 etwas geringer als bei Anbieter 3 ausgewiesen, was neben der Behandlung des Grünordnungsplanes nach HOAI durch Bieter 3 überwiegender Grund für das günstigere Angebot ist. Teilweise unterscheiden sich aber auch der geschätzte Arbeitsaufwand.

Nach Auffassung des Bauamtes ist für die Leistungen des Grünordnungsplans und des Umweltberichts somit folgender Vergleiche zu treffen:

Anbieter 2 + Anbieter 1 (vollvektorisierung):	7.532,11€ (brutto)
Anbieter 3:	11.134,69€ (brutto)

Neben der günstigeren preislichen Gestaltung ist, nach den Vergaben der Planungen rund um die Ausgleichsflächen in Fürnheim an Bieter B2, auch die Streuung der Aufträge ein zusätzliches Argument für Bieter B1.

Das Bauamt schlägt die Vergabe für die Leistung zur Änderung des B-Plans mit Vollvektorisierung an den Anbieter 1 zu 9.652,39€ (brutto) sowie für die Grünordnungsplanung mit Umweltbericht an den Bieter 2 für 6.545,00€ (brutto) vor.

Grundsätzlich wäre die Vergabe der Leistungen, allein auf die Summen gesprochen, auch ohne Beschluss des Stadtrates möglich, jedoch müssen entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt werden. Die Haushaltsstelle für baurechtliche Verfahren weist derzeit nicht die nötige Deckung auf, so dass nach Rücksprache mit der Kämmerei, ggf. Mittel aus dem Deckungsring in nicht geringfügigem Umfang in Anspruch genommen werden müssen.

Zudem können ggf. Mittel aus dem Vorhaben des Radwegebaus Fürnheim-Reichenbach umgeschichtet werden, da nach aktuellem Stand der Ausschreibungsergebnisse der Ausgleichsmaßnahmen diese mit großer Sicherheit nicht in vollem Umfang benötigt werden. Die Haushaltsstelle umfasst derzeit einen Ansatz von 3.000,00€ für das Jahr 2026, welche jedoch für andere Projekte geplant eingeplant waren. Bei Vergabe an die Bieter 1 und 2 müssen somit ggf. die vollen ca. 16.200€ zusätzliche Haushaltsmittel aufgebracht werden, wobei die komplette Verrechnung im Haushaltsjahr 2026 aufgrund der notwendigen Verfahrensschritte unwahrscheinlich erscheint.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Mittelbereitstellung für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“ aus dem Deckungsring und falls notwendig durch eine Mittelverschiebung aus dem Projekt Radwegebau Fürnheim-Reichenbach.

Die Verwaltung wird mit der Umsetzung des Änderungsverfahrens und der Bürgermeister mit der direkten Auftragsvergabe der beiden Planungsleistungen wie vorgeschlagen beauftragt.