

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0357/2026**

Datum: 15.04.2026

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
60 - Amt für Hochbau und
Gebäudewirtschaft

**Betrifft: Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb – Generalplaner
Eingangsgebäude Zoo**

Beratungsfolge:

Stadtverordnetenversammlung	04.06.2026	Entscheidung
-----------------------------	------------	--------------

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, das erforderliche Vergabeverfahren zur Ermittlung eines Generalplaners (Eingangsgebäude Zoo) für die Leistungsphasen (LP) 2-9 der Objekt- und Tragwerksplanung sowie der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) mit einem geschätzten Wert von 604.000 EUR auszuschreiben und den Auftrag zur Erstellung einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung (LP 2-4) im Wert von ca. 231.000 EUR zu erteilen.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Lageplan mit Bearbeitungsbereich

Anlage 2 - Kostenschätzung

Finanzielle Auswirkungen:					<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
2029ff	Aufwand	25.30	571101	214.770,00 €	2.887,50 €* €	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer:83050008)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung	
2026	Auszahlung	25.30	785100	476.000,00 €	25.000,00 €	
2027	Auszahlung	25.30	785100	784.000,00 €	206.000,00 €	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung:* Abschreibungen 80 Jahre ab Fertigstellung						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit der Vergabestelle erfolgt:					<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Abstimmung mit der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Sachverhaltsdarstellung:

Auf dem Gelände des Zoos Eberswalde soll im Bereich des bestehenden Eingangs ein neues multifunktionales Eingangsgebäude mit einem separaten Ausstellungsbereich entstehen. Dies soll der Bedeutung des Zoos als touristische Attraktion der Stadt Eberswalde gerecht werden. Um bessere Bedingungen und erweiterte Angebote für die Gäste zu schaffen, ist es notwendig ein zeitgemäßes und modernes Empfangsgebäude zu errichten, welches u.a. die entsprechenden Kapazitäten bewältigen kann.

Dafür hat die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 10.07.2025 beschlossen, durch die Stadtverwaltung Möglichkeiten der Förderung ausloten zu lassen, erste Planungen vorzubereiten und die dafür notwendigen Mittel bereitzustellen.

Hiernach fanden bereits Abstimmungen mit einem Fördermittelgeber statt, der nach erster Durchsicht Zuwendungen avisierte.

Trotz des hier relevanten Auftragswertes in Höhe von 206.000 EUR wird die StVV bereits jetzt beteiligt, weil mit dem Beschluss das Planungsbüro nicht nur für die hier zu beschließenden Leistungsphasen 2 bis 4, sondern optional auch für die verbleibenden Leistungsphasen 5 bis 9 gebunden wird. Für die tatsächliche Beauftragung der letzten Leistungsphasen wird ein konkreter Planungs- und Projektkostenbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung eingeholt. Das Planungsbüro ändert sich dann jedoch nicht mehr.

Verfahren

Es wird ein Verhandlungsverfahren nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb durchgeführt, um ein geeignetes Planungsbüro vertraglich zu binden, welches die Planungen für ein neues multifunktionales Eingangsgebäude erstellt. Dieses Planungsbüro soll als Generalplaner stufenweise (Stufe 1: LP 2 bis 4, Stufe 2: LP 5 bis 9) die nötigen Planungsleistungen erbringen. Auf eine Aufteilung der Planungsgewerke in mehrere Lose wird u. a. auf Grund der hohen funktionalen und gestalterischen Integration (Besucherlenkung, Verkaufsflächen, Ausstellungsbereiche mit den entsprechenden Kontroll-/Sicherheitssystemen) verzichtet. Kleine und mittlere Unternehmen haben jedoch die Möglichkeit, Bietergemeinschaften zu bilden oder Nachunternehmervereinbarungen zu treffen, um die Leistungsbereiche: Objektplanung, Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausrüstung (TGA) abzudecken. Zudem wird daneben die Beteiligung weiterer spezialisierter Büros (Freianlagenplanung, Gutachter, Bauphysiker) nötig und möglich sein. Mittelständische Interessen bleiben in Anbetracht der besonderen Anforderungen dadurch ausreichend gewahrt.

Im öffentlichen Teilnahmewettbewerb kann sich jeder bewerben. Neben grundsätzlichen Anforderungen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit, werden anhand der Referenzen und Berufserfahrung im Unternehmen (Gewichtung jeweils 50 %) die drei geeignetsten Unternehmen ausgewählt. Sollte im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs keine

weitere Abstufung nach den veröffentlichten Kriterien zwischen den Unternehmen möglich sein, entscheidet das Los darüber, welche Unternehmen in der Angebotsphase beteiligt werden. In der Angebotsphase werden die Unternehmen aufgefordert Angebote mit Entwürfen ihrer Herangehensweise einzureichen.

Für die Angebotsprüfung werden folgende Kriterien herangezogen:

Fachliche Anforderungen	Projekttablauf und -koordinierungsplan	15 %
Technische Anforderungen	Wertung der baulichen Elemente	5 %
	Flächeneffizienz	5 %
	Freiflächenversiegelung	5 %
	Integration Baumbestand	3 %
	Allgemeine Leistungsfähigkeit - Reaktionszeit	2 %
Entwurf	Jury-Wertung	35 %
Preis	Gesamthonorar	28 %
	Besondere Leistungen	2 %

Die Jury besteht aus:

1 Juryvorsitzenden (z.B. Hochschullehrender) mit Juryerfahrung in vergleichbaren Projekten

2 Vertretern der Stadtverwaltung,

Herr Schlüter, Dezernent des Dezernates II, verantwortlich für den Zoo sowie

Herr Haub, Dezernent des Dezernates III, verantwortlich für Planung, Bau und Stadtentwicklung

1 Vertretung der Stadtpolitik (Entsendung durch den Fachausschuss F3)

1 Mitglied Zoobeirat

Die Jury wird unterstützt durch Sachverständige/Berater:

1 Vertretung des Zoos

1 Vertretung des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft

1 Vertretung der Denkmalpflege (z.B. LK Barnim oder BLDAM)

1 Vertretung der HNE Eberswalde

1 Vertretung aus dem Beirat bzw. Beauftragte für Gleichstellung und Menschen mit Behinderungen

1 Vertretung des Seniorenbeirats

Nachnennungen sind bei Bedarf möglich

Es steht eine Summe in Höhe von insgesamt 25.000 Euro für das Verfahren zur Verfügung. Hierin enthalten sind Teilnahmevergütungen, eine Aufwandsentschädigung für den Juryvorsitzenden (1.000 EUR) und allgemeine Kosten wie ggf. Mieten und Bewirtung (1.500 EUR).

Die 3 Bieter mit den besten Bewertungen erhalten nach Abgabe der Wettbewerbsarbeit eine Teilnahmevergütung in Höhe von 7.500 EUR pro Teilnehmer, also max. 22.500 EUR. Die genannten Beträge berücksichtigen die geforderten Leistungen (in Anlehnung an die LP 2 gem. HOAI) und werden bei dem Teilnehmer, der den Zuschlag erhält, auf die Auftragssumme angerechnet.

Das Verhandlungsverfahren endet voraussichtlich zum Jahreswechsel 2026/2027 mit der Beauftragung durch den Bürgermeister.

Nach erfolgreicher Entwurfsplanung und Einreichung der Genehmigungsunterlagen (LP 2-4) erfolgt die Prüfung durch das Fachamt sowie durch den Fördermittelgeber.

Auf Basis dieser Planung sowie der dann vorliegenden Kostenberechnung wird der Stadtverordnetenversammlung ein Projektkosten- und Vergabebeschlusses zur Entscheidung vorgelegt. Hiernach kann die zweite Stufe für die Leistungsphasen 5 bis 9 nach der HOAI freigegeben und beauftragt werden.

Zeitplan

VgV-Auftragsvergabeverfahren	Juni bis Dezember 2026
Beauftragung Planungsbüro	Januar 2027
Planungsstufe 1 (LP 2-4) / Kostenberechnung	Januar bis Mai 2027
Prüfung der Planung durch das Fachamt und den Fördermittelgeber sowie Fassung eines Projektkosten- und Vergabebeschlusses	Mai bis Juli 2027
Planungsstufe 2 (LP 5-9)	Juli 2027 bis August 2029
Bauphase	Mai 2028 bis August 2029
Fertigstellung und Übergabe	September 2029

Die Stadtverordneten haben die Möglichkeit, nach Terminvereinbarung Einsicht in die Vergabeunterlagen zu nehmen. Die Einsichtnahme erfolgt in den Diensträumen der Stadt Eberswalde, Tiefbauamt, Breite Straße 40 in 16225 Eberswalde.

Barrierefreies Bauen

Die Beauftragte für Belange von Menschen mit Behinderungen wird im Rahmen der ersten Planungsstufe eingebunden.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Das Vorhaben wird nach den Vorgaben des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Eberswalde errichtet und soll entsprechend dem Beschluss der StVV vom 25.06.2020 zur Eberswalder Holzbauoffensive überwiegend in Holzbauweise geplant und umgesetzt werden.

Die Beachtung der Nachhaltigkeit sowie die Gestaltung der Außenflächen inkl. Erhalt des Großgrüns im Baufeld werden im Rahmen der Angebotsprüfung sowie der Jury-Wertung gewürdigt.