

PROJEKTBE SCHREIBUNG UND AUFGABENSTELLUNG
ZUM VGV-VERFAHREN

Technisches Monitoring gemäß AMEV

„Fünf auf einen Streich“ - Neubau von fünf Polizeirevieren in MV

INHALTSVERZEICHNIS

1. PROJEKTBESCHREIBUNG	3
1.1 Anlass	3
1.2 Beschreibung der geplanten Maßnahme	3
2. AUFGABENSTELLUNG	4
2.1 Konzeptionelle Anforderungen aus der Entwurfsphase	4
2.2 Projektablauf	6
2.3 Projektstruktur, -organisation	7
2.5 Kostenzielwert	9
2.6 Jury	9
2.7 Rückfragen, Abgabe und Bewertung	9
3. ANLAGEN	9

BAUHERR Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Finanzministerium, dieses vertreten durch den Leiter des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Schwerin, Werderstraße 4, 19055 Schwerin

MASSNAHME „Fünf auf einen Streich“ - Neubau von fünf Polizeirevieren in MV
Technisches Monitoring gemäß AMEV

LIEGENSCHAFTEN Ratzeburger Chaussee 2a, 19205 Gadebusch
Liepgartener Straße 17, 17373 Ueckermünde
Hagedornstraße, 17098 Friedland
Thünenhof, 18209 Bad Doberan
Straße der Jugend 13, 18546 Sassnitz

VERGABEART VGV-Verfahren mit Teilnahmewettbewerb

STAND 01 | 2026

1. PROJEKTDESCHEIBUNG

1.1 Anlass

Im Zuge eines Sonderbauprogrammes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, sollen fünf neue Polizeireviere an den Standorten Bad Doberan, Sassnitz, Gadebusch, Friedland und Ueckermünde erbaut werden. Hierbei handelt es sich um eine Musterplanung, die bereits vorliegt und mit einer Gebäudelänge von ca. 70 m, in einer dreigeschossigen und in einer viergeschossigen Variante umgesetzt werden soll. Der erstgenannte Standort soll in viergeschossiger Bauweise errichtet werden und die vier nachgenannten in dreigeschossiger Bauweise. Das Gebäude selbst, als auch die Freianlagen, sind nach dem Standardhandbuch Polizei konzipiert und als Verwaltungsgebäude ausgelegt, welcher trotzdem eine gewisse Prägnanz, aber auch Präsenz vermitteln soll.

Ein Teil der Planungen zur Leistungsstufe 1 (LPH 2-4) wurden in Eigenleistung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Schwerin erbracht. Die haushaltsmäßigen Anerkennungen zur EW-Bau liegen vor.

Der Auftraggeber beabsichtigt nunmehr für alle 5 Polizeibauten die Planung fortzuführen und strebt eine zeitnahe Realisierung an allen Standorten an.

1.2 Beschreibung der geplanten Maßnahme

An den fünf Standorten sollen in Stahlbetonskelettbauweise Neubauten für die Polizei M-V entstehen, da die bisher genutzten Bestandsgebäude an den jeweiligen Standorten in ihren Kapazitäten nicht mehr ausreichend sind oder in einem schlechten baulichen Zustand befinden, dass ein Neubau wirtschaftlicher ist.

Auch wenn die Gebäude als Verwaltungsbauten konzipiert sind, verfügen sie über spezifische Sicherheitsanforderungen, da etwa auch Gewahrsamsräume, Asservatenräume und eine Waffenschließfachanlage Teil der Planung sind.

2. AUFGABENSTELLUNG

2.1 Konzeptionelle Anforderungen aus der Entwurfsphase

1. Lage/ Grundstück

Die Baufelder befinden sich auf den nachfolgend aufgeführten Liegenschaften:

Los 1: dreigeschossiges Gebäude PR/ KK-Ast Gadebusch, Ratzeburger Chaussee 2a, 19205 Gadebusch, Grundstück (Flur 2/ Flurstück 3/14) mit einer Fläche von 7.713,1 m²

Los 2: dreigeschossiges Gebäude PR/ KK-Ast Ueckermünde, Liepgartener Straße 17, 17373 Ueckermünde (inkl. Abriss Bestand), Grundstück (Flur 5/ Flurstück 354/3) mit einer Fläche von 8.971 m²

Los 3: dreigeschossiges Gebäude PR/ KK-Ast Friedland, Hagedornstraße, 17098 Friedland, Gemarkung Friedland, Flur 40, Flurstück 19/22 mit einer Fläche von 4.772,7 m²

Los 4: viergeschossiges Gebäude PHR/ KK-Ast Bad Doberan, Thünenhof, 18209 Bad Doberan, Gemarkung Bad Doberan, Flur 7, Flurstück 34/9 bzw. Flur 7/ SL 3D 56/56 einer Fläche von 6.525,2 m²

Los 5: dreigeschossiges Gebäude PR/ KK-Ast/ WSPI Sassnitz, Straße der Jugend 13/ 13a/ 14 Flur 9/ Flurstück 2/12+2/13+2/14) mit einer Fläche von ca. 5.450,7 m²

2. Architektur / Gestaltung

Eine wesentliche Entwurfsabsicht ist die gute Auffindbarkeit des drei- oder viergeschossigen Verwaltungsgebäudes und dessen Prägnanz sowie die Verwendung einer sparsamen Formensprache. Als klassische zweibündige Anlage ausgebildet, erfährt es seinen einzigen Twist aus der Drehung des zweigeschossigen Baukörpers, der die Wache und darüber liegendem Schulungsraum beinhaltet. Dadurch wird der Eingang betont und im Gebäudeinneren eine Aufweitung der am meisten frequentierten Erschließungszone erzielt. Der ca. 70 m Gebäuderiegel ist mit eingeschossiger Erweiterung für den Gewahrsamsbereich und Asservatenräume konzipiert, was eine Abtrennung des Sicherheitsbereiches ermöglicht.

Es gibt ein festes Raumprogramm, welches anhand des Polizeihandbuchs und des angemeldeten Bedarfes, aber auch in Zusammenarbeit mit der Polizei erarbeitet wurde.

3. Zugänglichkeit

Alle Grundstücke sind nach einem identischen Prinzip aufgegliedert, somit ist der Großteil als eingezäunter, gesicherter Bereich angelegt und lediglich der Haupteingang und ein Besucher-Parkplatz öffentlich zugänglich.

4. Funktionalität

Die Musterplanung der Gebäude ist als Verwaltungsgebäude der Polizei ausgelegt und wurde zur Unterbringung von zu je einem Polizeirevier (in Bad Doberan Polizeihauptrevier) und einer Kriminalkommissariat Außenstelle konzipiert, um hiermit auch Synergien nutzen zu können. Die Mehrzahl der Räume sind auf Büronutzung mit entsprechenden Nebenräumen ausgelegt.

Entsprechende Anforderungen (etwa Sicherheitsanforderungen, Einbauten, Raumausstattungen, etc.) an die einzelnen Räume sind im Standardhandbuch der Polizei definiert und in der Planung umzusetzen.

5. Technische Anforderungen

Der Neubau muss die Anforderungen gemäß EEWärmeG und dem Energieeffizienzerlass des Landes MV erfüllen. Ergänzend zu den aktuell gültigen Rechtsnormen, Richtlinien und DIN-Vorschriften, sind folgende Regelwerke insbesondere zu berücksichtigen

- RLBau M-V
- LHO M-V
- Standardhandbuch Polizei
- Empfehlungen der AMEV

Die technische Ausstattung der Gebäude und der Räume erfolgt nach den oben genannten Vorschriften und Normen, incl. Gefahrenmeldeanlagen, Ruf- und Signalanlagen und Gebäudeleittechnik.

Für jedes Gebäude ist ein dem Standort angepasster Variantenvergleich für die Wärmeversorgung nach VDI 2067 zu erstellen. Aus dem Ergebnis des Variantenvergleich ergibt sich die Beheizung und die Warmwasserversorgung des Gebäudes entsprechend den örtlichen Rahmenbedingungen und den Anforderungen aus den vor genannten Normen und Erlässen.

Für die Elektroversorgung ist eine Transformatorenstation (soweit durch den örtlichen Versorger gefordert) und eine Netzersatzanlage zu errichten. Auf den Gebäuden ist eine PV-Anlage mit größtmöglicher Leistung vorzusehen. Für die Ladeinfrastruktur ist ein Schnelllader 150 kW und eine Standardladesäule zu installieren und für zusätzliche Ladesäulen die Installation vorzubereiten.

Für den barrierefreien Zugang in alle Ebenen, ist eine Aufzuganlage zu errichten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird für jedes Gebäude das technische Monitoring gemäß AMEV durchgeführt.

Die Leistung umfasst in der Leistungsstufe 1 die LPH 3, in der Leistungsstufe 2 die LPH 5, in der Leistungsstufe 4 die LPH 8 und in der Leistungsstufe 5 die erste Nutzungsphase (2 Jahre) entsprechend den spezifischen Leistungspflichten (siehe Anlage).

Das Leistungsbild entspricht der Anlage 1.

6. Raumbedarfsplan / Nutzungskonzeption

Der Gesamtraumbedarf für die dreigeschossige Ausführung beläuft sich auf (NUF 1-6) 858,65 m² und für die viergeschossige auf 1.176,45 m². Die Musterplanung bezieht sich auf einen anerkannten Raumbedarf, welcher ursprünglich für den Standort Gadebusch konzipiert war und nun für alle fünf Standorte übernommen wurde. Lediglich für die viergeschossige Variante wurde dieser angepasst, durch die Duplikation des zweiten Obergeschosses.

7. Regelwerke/ Vorgaben

Ergänzend zu den aktuell gültigen Rechtsnormen, Richtlinien und DIN-Vorschriften, sind folgende Regelwerke insbesondere zu berücksichtigen (Aufzählung ist nicht abschließend).

- RLBau M-V
- LHO M-V
- Standardhandbuch Polizei

2.2 **Projekttablauf**

Die Planungsvergabe des Technischen Monitoring erfolgt gemäß VgV 2016 über ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb. Der Bewerber, der auf der Grundlage seines Angebotes die bestmögliche Lösung der Aufgabe erwarten lässt, erhält den Zuschlag.

Auf Grundlage der Entwurfsplanung (Musterplanung) ist vom zu beauftragenden Planer zunächst die Leistungsstufe 1+2 zu erbringen. Die Fertigstellung der v. g. LPH 5 AFU wird innerhalb von ca. 6 Monaten nach Auftragserteilung erwartet. Die zur Gewährleistung der Zieltermine erforderlichen Kapazitäten müssen vorhanden sein. Die RLBau M-V ist zu beachten.

Das VgV-Verfahren ist ein losweises Verfahren (Los=Standort). Für jedes Los ist jeweils ein Angebot abzugeben, welches jeweils nach Zuschlagserteilung in einzelnen liegenschaftsbezogenen Honorarverträgen vereinbart werden soll.

Technisches Monitoring gemäß AMEV

Leistungsstufe 1:	LPH 3 Entwurfsplanung
Leistungsstufe 2:	LPH 5 Ausführungsplanung

Zeitlicher Ablauf (geplant):

07/2026	Plananlaufberatung, Beginn AFU
10/2026	Fertigstellung Ausschreibungsunterlagen Gewerk Rohbau
12/2026	Fertigstellung LPH5
01/2027	Fertigstellung LPH6

Der AG behält sich vor, bei Fortsetzung der Planung und Ausführung weitere Leistungsstufen Lst. 4 (LPH 8), Lst 5 (LPH 9) abzurufen. (siehe Punkt 2.3)

Weitere Beauftragungsstufen

Leistungsstufe 4:	LPH 8 Objektüberwachung und Dokumentation
Leistungsstufe 5:	LPH 9 Objektbetreuung 1. Nutzungsphase 2-Jahre

2.3 Projektstruktur, -organisation

Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch das Finanzministerium, dieses vertreten durch den Leiter des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Schwerin ist der Auftraggeber und Vertragspartner. Ihm obliegt die Koordination sämtlicher Auftraggeberinteressen gegenüber den Projektbeteiligten. In die Zuständigkeit des SBL Schwerin fällt auch die bauaufsichtliche Projektbegleitung, da dieses als Leitbauamt fungiert.

Interne Organisation des Auftraggebers

Um eine effiziente Steuerung und die reibungslose Abwicklung des Projekts zu gewährleisten, hat der Auftraggeber die Zuständigkeiten für die Projektleitung und die Bauherrenaufgaben intern auf verschiedene, nachgeordnete Dienststellen aufgeteilt.

Delegation der Abrufberechtigung

Die Abrufberechtigung sieht vor, dass die formale Abrufberechtigung für die einzelnen Leistungsstufen bzw. spezifischen Leistungsphasen nicht zentral durch die vertragsunterzeichnende Stelle des Auftraggebers erfolgt, sondern dezentral durch die jeweils zuständige Fachstelle (nachfolgend "Abrufberechtigte Stelle".

Abrufberechtigt sind

- das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamtes Schwerin
- das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamtes Greifswald
- das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamtes Neubrandenburg

Leistungsstufe (LS) Gem. § 6	Leistungsphase (LPh) nach HOAI	Bezeichnung	Abrufberechtigte Stelle
LS 2 gem. 6.2	LPh 5	Ausführungsplanung	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamtes (SBL) Schwerin
LS 3 gem. 6.3	LPh 6	Vorbereitung der Vergabe	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamtes (SBL) Schwerin
LS 3 gem. 6.3	LPh 7	Mitwirkung bei der Vergabe	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamtes (SBL) Schwerin oder Greifswald oder Neubrandenburg
LS 4 gem. 6.4	LPh 8	Objektüberwachung und Dokumentation	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamtes (SBL) Schwerin oder Greifswald oder Neubrandenburg
LS 5 gem. 6.5	LPh 9	Objektbetreuung	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamtes (SBL) Schwerin oder Greifswald oder Neubrandenburg

2.4 Termine

Für die Planung und Bauausführung der Baumaßnahme sind folgende Rahmentermine/ Eckdaten vorgesehen:

Los 1 PR/ KK-Ast Gadebusch:

- Bis 03/2026 Vorbereitende Untersuchungen, Gutachten und Planung der Ersterschließung auf dem Grundstück (FbT Freianlagen, VA, IB)
- Bis 09/2026 vorbereitende Maßnahmen in den Außenanlagen (Baufeldfreimachung, Beräumung, Ersterschließung)
- Technisches Monitoring sh. 2.2
- 10/2026 Rohbaubeginn

Los 2 PR/ KK-Ast Ueckermünde:

- Bis 05/2026 Vorbereitende Untersuchungen, Gutachten und Planung des Gebäudeabrisses Haus 2 (FbT Schadstoffgutachter) und Ersterschließung auf dem Grundstück (FbT Freianlagen, VA, IB)
- Bis 02/2027 Gebäudeabriss und vorbereitende Maßnahmen in den Außenanlagen (Baufeldfreimachung, Beräumung, Ersterschließung)
- Technisches Monitoring sh. 2.2
- 03/2027 Rohbaubeginn

Los 3 PR/ KK-Ast Friedland:

- Bis 03/2026 Vorbereitende Untersuchungen, Gutachten und Planung der Ersterschließung auf dem Grundstück (FbT Freianlagen, VA, IB)
- Bis 09/2026 vorbereitende Maßnahmen in den Außenanlagen (Baufeldfreimachung, Beräumung, Ersterschließung)
- Technisches Monitoring sh. 2.2
- 10/2026 Rohbaubeginn

Los 4 PR/ KK-Ast Bad Doberan:

- Bis 10/2026 Vorbereitende Untersuchungen, Gutachten und Planung der Ersterschließung auf dem Grundstück (FbT Freianlagen, VA, IB), Bodendenkmalverdachtsfläche
- Bis 08/2027 vorbereitende Maßnahmen in den Außenanlagen (Baufeldfreimachung, Beräumung, Ersterschließung) nebst bauarchäologischer Begleitung
- Technisches Monitoring sh. 2.2
- 10/2027 Rohbaubeginn

Los 5 PR/ KK-Ast/ WSPI Sassnitz:

- Bis 05/2026 Vorbereitende Untersuchungen, Gutachten und Planung der Ersterschließung auf dem Grundstück (FbT Freianlagen, VA, IB)
- Bis 02/2027 vorbereitende Maßnahmen in den Außenanlagen (Baufeldfreimachung, Beräumung, Ersterschließung)
- Technisches Monitoring sh. 2.2
- 03/2027 Rohbaubeginn

Die geschätzte Bauzeit beträgt für alle Standorte ca. 2,5 Jahre.

2.5 Kostenzielwert

Lt. den Anerkennungen zur EW-Bau aus 11/2025 sind die Gesamtbaukosten (einschl. Honorare) wie folgt festgestellt:

- Los 1: 10.166.000,00 € (davon KG400 2.861.377,00€)
- Los 2: 10.434.000,00 € (davon KG400 2.861.377,00€)
- Los 3: 9.840.000,00 € (davon KG400 2.861.377,00€)
- Los 4: 12.421.000,00 € (davon KG400 3.589.290,00€)
- Los 5: 10.434.000,00 € (davon KG400 2.861.377,00€)

2.6 Jury

Die Jury setzt sich aus Vertretern des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Schwerin und dem Finanzministerium M-V zusammen.

2.7 Rückfragen, Abgabe und Bewertung

Mögliche Rückfragen erfolgen digital über die Bieterkommunikation der Vergabeplattform.

1. Phase Teilnehmerwettbewerb: Auswahl von 3 Bietern nach Bewertungsmatrix 1, (bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los), Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes
2. Angebotsphase: Auswahl des zu bezuschlagenden Bieters nach Bewertungsmatrix 2

Sämtliche Angebotsunterlagen sind auf der Vergabeplattform hochzuladen.

3. ANLAGEN

Pläne und Vertragsmuster für alle 5 Lose (auf Vergabeplattform)