

Vergabeverfahren Tragwerksplanung nach § 51 HOAI und
Bauphysik (Wärmeschutz und Energiebilanzierung)
gem. Anlage 11.2 (zu § 3 Abs. 1) HOAI 2021

Leistungsbeschreibung

Anlage 1



Herrenhaus auf der Rantzauer Schlossinsel
in Barmstedt

Inhalt

1. Anlass und Rahmenbedingungen	2
2. Lage Herrenhaus auf der Rantzauer Schlossinsel.....	3
3. Tragwerksplanung und Bauphysik für das Herrenhaus	4
4. Vorgesehene Terminplanung	6
5. Flächenangaben ehemaliges Herrenhaus, Rantzau 15:	6
6. Denkmalschutz	8
7. Leistungen	9
8. Hinweis zur Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung	9

1. Anlass und Rahmenbedingungen

Der staatlich anerkannte Erholungsort Barmstedt liegt im Süden von Schleswig-Holstein und etwa 35 km nördlich des Hamburger Stadtzentrums im Norden des Kreises Pinneberg. Die nächstgrößeren Städte sind Elmshorn (etwa zehn km westlich), Pinneberg (etwa 19 km südlich), Kaltenkirchen und Henstedt-Ulzburg (beide etwa 15 km östlich), Bad Bramstedt (etwa 19 km nordöstlich) und Itzehoe (etwa 29 km nordwestlich).

Die Rantzauer Schlossinsel entstand in ihrer heutigen Form durch Zusammenlegung dreier Inseln einer mittelalterlichen Burganlage im 18. und 19. Jahrhundert sowie der künstlichen Anlage des *Rantzauer Sees* in den 1930er Jahren. Vormalig drei von der Krückau umspülte Inseln einer mittelalterlichen Burganlage wurden seit dem 18. Jahrhundert sukzessive zusammengelegt. Rund um das 16. Jahrhundert verlor die Wasserburg ihren wehrhaften Charakter und entwickelte dafür ein eher repräsentatives Gepräge.

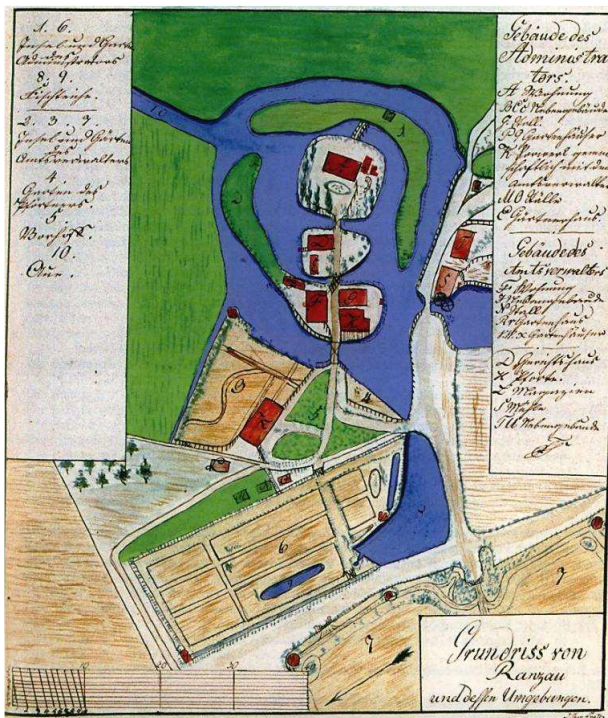


Abbildung 1: Schlossinseln im Jahre 1818 zur Zeit der dänischen Administratur

Das heutige Herrenhaus, gelegen Rantzau 15, und ehemalige Administratoren-Wohngebäude, das seit 1807 die Stelle des Schlosses der Grafen zu Rantzau einnimmt, wurde vom damaligen königlich-dänischen Landbaumeister des Herzogtums Holstein Christian Frederik Hansen entworfen. Seine klassizistische Architektur und die Lage am Ende der Haupteinfahrt der Schlossinsel machen dieses Gebäude zum städtebaulichen Herzstück der Insel.

Die Rantzauer Schlossinsel in Barmstedt hat aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte, ihres historischen Stadtgrundrisses mit dem Herrenhaus als Keimzelle der Stadt und der vielen noch erhaltenen historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude einen be-

sonderen geschichtlich-kulturellen Wert, den es in das Bewusstsein zu holen, zu stärken und für die Gesamtstadt zu nutzen gilt. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden der Insel ist der Schlossplatz bzw. die Schlossinsel zudem als Gründenkmal geschützt.

2. Lage Herrenhaus auf der Rantzauer Schlossinsel

Das Fördergebiet *Rantzauer Schlossinsel* liegt im Süden des Stadtgebiets von Barmstedt auf und an der Südwestseite des Rantzauer Sees.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus Rantzau 15 im Fördergebiet „Rantzauer Schlossinsel“ ist als ehemalige Amtswohnung weiterhin bewohnt und wird durch die Stadt Barmstedt vermietet. Es weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf.

Es handelt sich um einen zweigeschossigen Backsteinbau auf niedrigem Granitquadersockel mit einem Walmdach. Das symmetrische, siebenachsige Gebäude weist große Fenster im Erdgeschoss auf, die an der Fassade mit profilierten Sandsteinrahmen umgeben sind. In der Horizontalachse befindet sich ein Mittelportal, zu dem eine zehnstufige

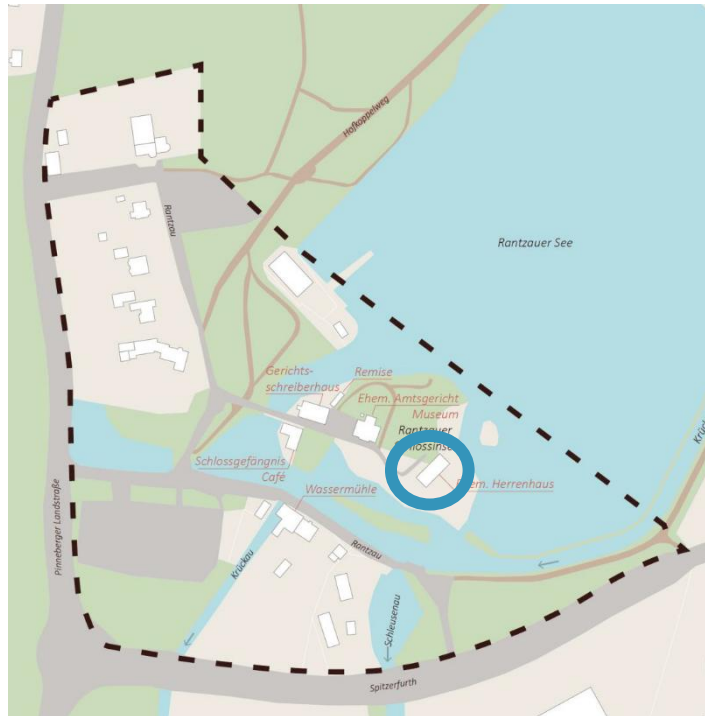


Abbildung 2: Lageplan Herrenhaus (umkreist)

Freitreppe mit schmiedeeisernem Handlauf führt. An der Südseite wurde eine Jugendstilveranda angebaut, die 2017 durch eine im Sturm umstürzende Linde beschädigt und noch nicht wieder repariert wurde.

Die Originalsubstanz ist in weiten Teilen noch vorhanden. Sie zeigt sich an der Fassade, in der Dachkonstruktion, in Teilen des Grundrisses, in der Geschosshöhe und am Deckenstück.

Vor 1984 wurde das Herrenhaus anlässlich der Schenkung an die Stadt Barmstedt durch das Land Schleswig-Holstein restauriert. Neben einer Verstärkung des Dachstuhls wurde eine Erneuerung der Dachdeckung und der Schornsteinköpfe durchgeführt, das Obergeschoss wurde besser wärmeisoliert, die Dachgesimse wurden restauriert, die Fenster vollständig durch neue Kastenfenster ersetzt, wobei die noch vorhandenen mundgeblasenen Fenster der Rückfassade für die Hauptfassade verwendet wurden. Der Haupteingang wurde restauriert, die Freitreppe gereinigt und mit einem schmiedeeisernen Handlauf versehen. Regenrinne, Fallrohre wurden erneuert und eine Blitzschutzanlage eingebaut. Für die Fassade wurden schadhafte Verblendsteine ausgewechselt durch Abbruchmaterial oder einen sog. Geestziegel, Format deutsch-8 Zoll. Das Gesimsband (laufender Hund) wurde sorgfältig restauriert. Die Außentüren erhielten Leuchten in Laternenform.

3. Tragwerksplanung und Bauphysik für das Herrenhaus



Abbildung 3/4: Risse im Treppenhaus

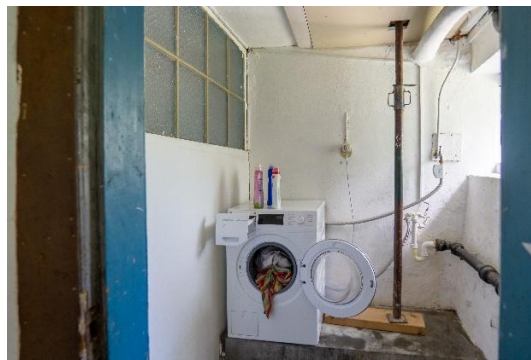


Abbildung 5/6: Risse, Feuchteschäden und Stützen im Keller

Heute ist das Gebäude zur südwestlichen Ecke sowie zum Nord-Ost-Giebel hin abgesackt. Im Mauerwerk zeigen sich zahlreiche Risse, u.a. im Treppenhaus der Hofseite am Scheitel der Fensterlaibung. Das Kellergeschoss und der Sockel der Hauptfassade sind erheblich von aufsteigender und aufgrund der schlecht schließenden Westfenster durch Nässe betroffen, im Waschraum im Keller mussten provisorische Stützen eingezogen werden. Die Elektro- und die Sanitärinstallation sind im gesamten Gebäude grundsätzlich erneuerungsbedürftig. Punktuelle statische Untersuchungen laufen. Das Gebäude ist nicht barrierearm zugänglich.

Die hölzerne Veranda auf der Südseite ist seit einem Sturm im November 2017 beschädigt. Sie ist jedoch notdürftig gesichert und ein Gutachten zur Instandsetzung liegt vor. Seitens der Denkmalpflege wird eine Wiederherstellung der Struktur gewünscht.



Abbildung 7/8: Notgesicherte Veranda

Das „Museum der Grafschaft Rantzau“ soll zukünftig im Herrenhaus untergebracht werden und gleichzeitig anderen Akteuren Veranstaltungen im herzustellenden südlichen Saal bieten.

Dafür sind folgende Umbauten nötig:

Zugang: Als Haupteingang wird das Mittelportal auf der Westseite genutzt.

Der Eingangsbereich mit dem Windfang und dem Treppenhaus wird repräsentativ hergerichtet. Er wird die Tourist-Info, den Museumsshop und eine Kasse aufnehmen. Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte benutzen den an der Nordseite anzubringenden Fahrstuhl, der eine umlaufende Treppe als Notausgang besitzt. Er soll auch Lastentransporte ermöglichen, die für den Betrieb des Museums unabdingbar sind. Deshalb soll er neben dem Erdgeschoss, auch das Obergeschoss und den Keller zugänglich machen.

Eine erste statische Untersuchung hat Handlungsbedarf in Form einer Sicherungsmaßnahme ergeben. Des Weiteren wird der Bedarf an Gutachten formuliert, die ebenso in Auftrag gegeben werden, sodass die Leistungsphasen 1-2 der Tragwerksplanung aufgrund der Dringlichkeit bereits erarbeitet werden. Der erste Bericht liegt als Anlage bei.

Die Stadt Barmstedt beabsichtigt, ein Fachplanungsbüro mit der Tragwerksplanung für die Leistungsphasen 3-6 für die Modernisierungsmaßnahme zu beauftragen. Die Tragwerksplanung ist eng verbunden mit der Bauphysik (Wärmeschutz und Energiebilanzierung) und soll daher parallel geplant werden. Für die Planung des Wärmeschutzes und die Energiebilanzierung innerhalb des Leistungsbildes Bauphysik werden die Leistungsphasen 1-7 beauftragt.

Die gemeinsame Vergabe an ein Büro ist insbesondere im denkmalgeschützten Bestand bedeutsam.

Die Aufrüstung von historischen Bauteilen müssen in enger Abstimmung erfolgen, aufgrund der im Bestand vorhandenen statischen Lastaufnahmekapazitäten bei energetischer Aufrüstung mit Wärmedämmung und Bekleidungen.

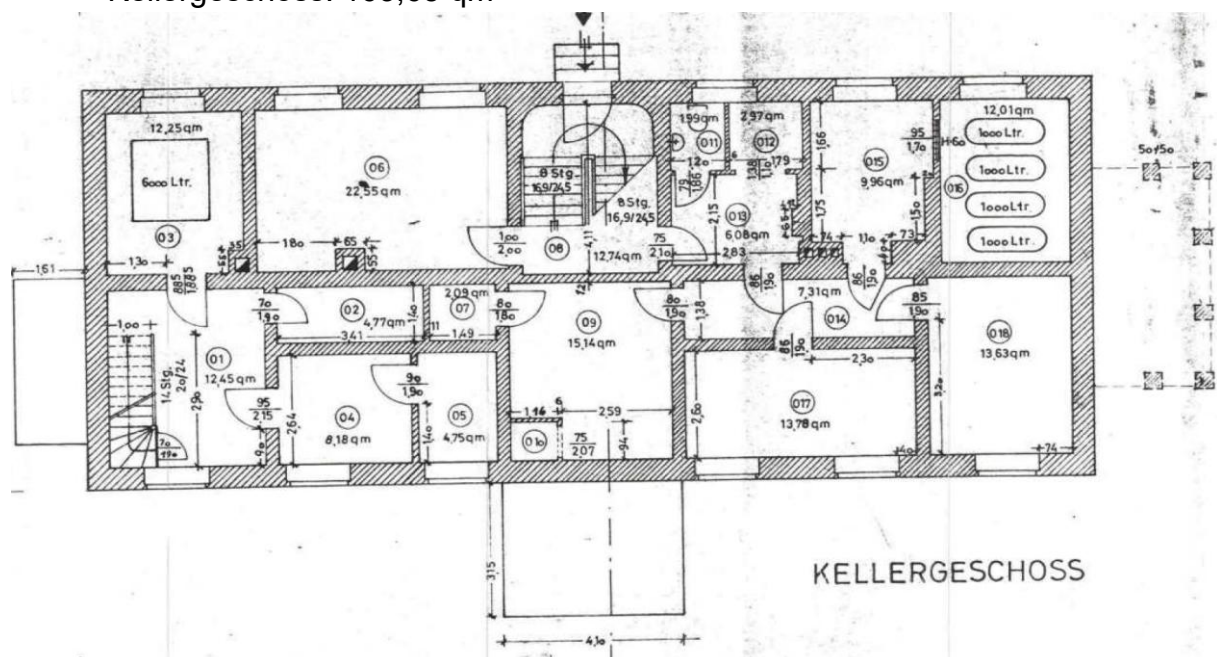
4. Vorgesehene Terminplanung

Terminplanung	bis
Tag der Absendung der Bekanntmachung	04.06.2026
Frist zur Einreichung von Aufklärungsfragen	15.06.2026
Beantwortung fristgemäß eingegangener Aufklärungsfragen	17.06.2026
Angebotsfrist	19.06.2026
Versand Vorinformation gem. § 134 GWB	29.06.2026
Frühestmöglicher Zeitpunkt Zuschlagserteilung	09.07.2026
Zuschlags- und Bindefrist*	17.07.2026

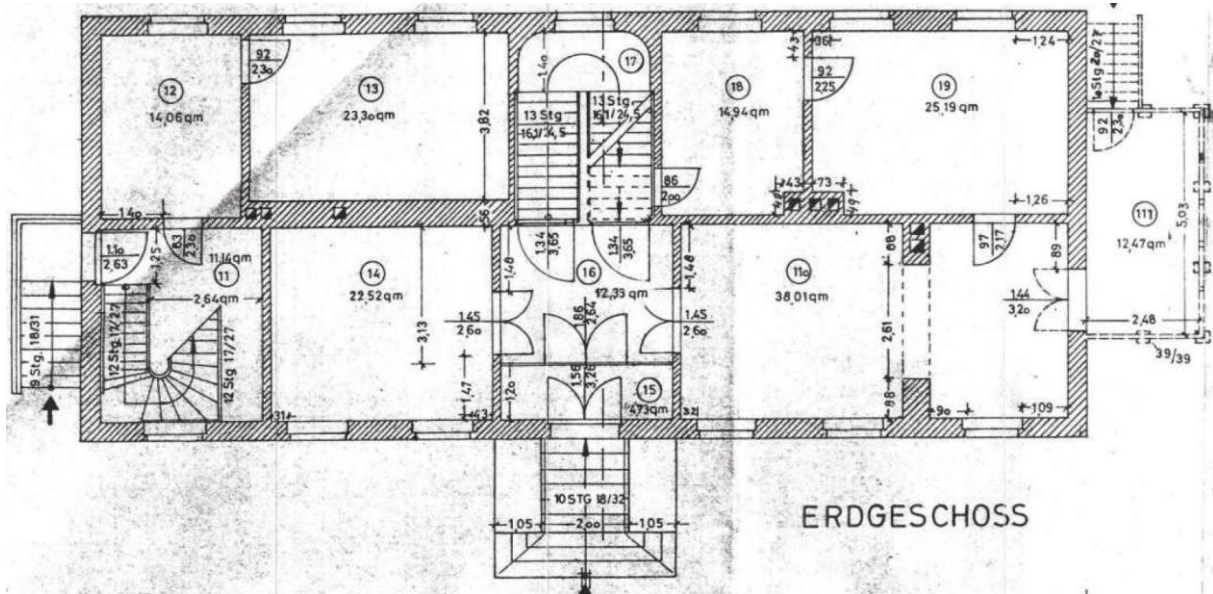
Leistungserbringung	Tragwerksplanung & Bauphysik
ab 10. August 2026	Einarbeitung/ Vorbereitungsphase
ab 24. August 2026	Beginn Lph 3 Entwurfsplanung
13. November 2026	Fertigstellung Lph 4 Genehmigungsplanung
Dezember 2026	Einreichung Förderantrag Prüfung MIKWS
ab I. Q. 2027 bzw. nach Zustimmung des Fördermittelgebers	Bearbeitung der weiteren Leistungsphasen

5. Flächenangaben ehemaliges Herrenhaus, Rantzaу 15:

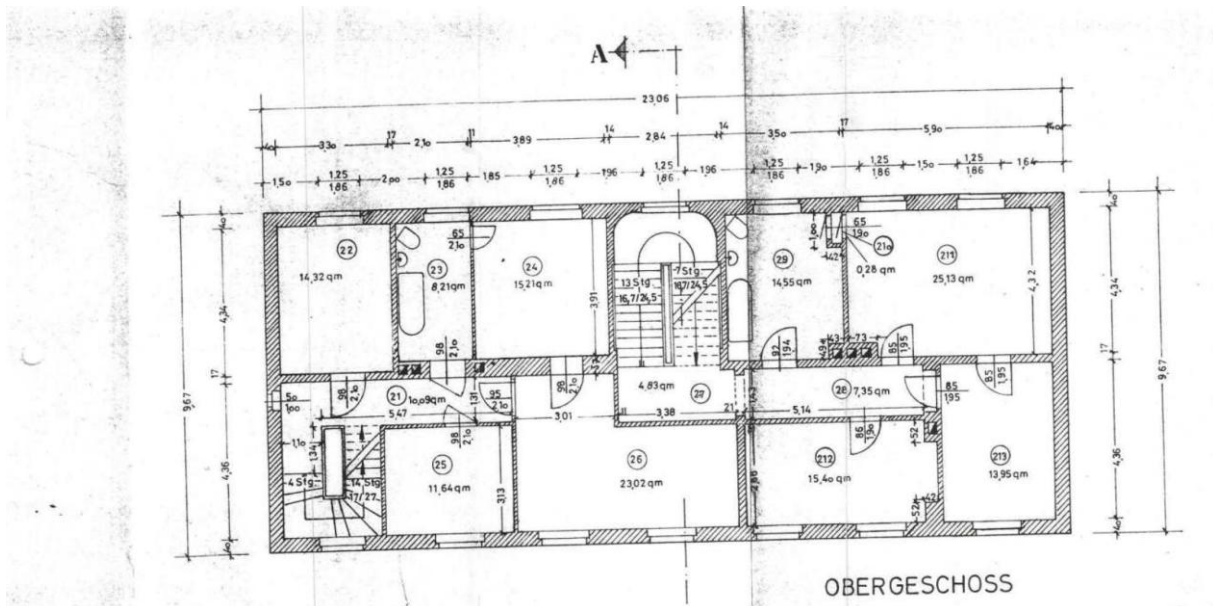
- Kellergeschoss: 163,65 qm



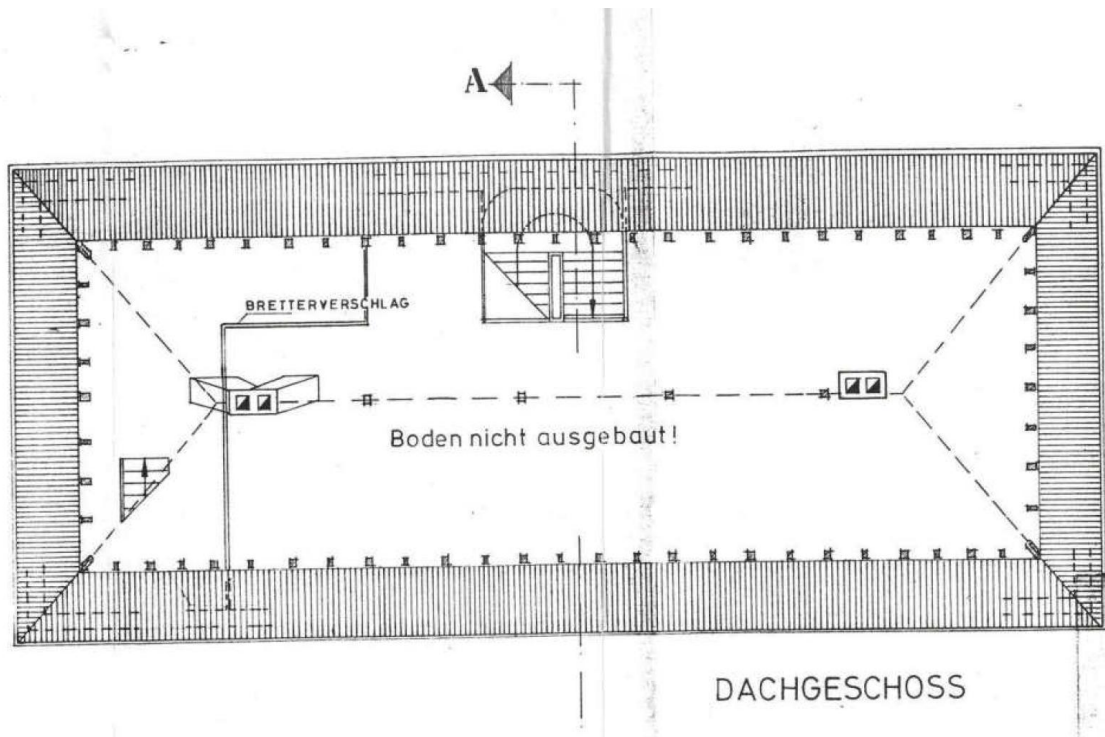
- Erdgeschoss = 203,19 qm



- Obergeschoss: 163,98 qm



- Dachgeschoss: 23,06 m x 9,67 m = 222,09 qm



- Herrenhaus gesamt: = 530,82 qm (Ohne Dachboden)

6. Denkmalschutz

Alle Gebäude auf der Insel sowie die Mühle und ihr Speicher sind in der Denkmalliste des Kreises Pinneberg als bauliche Anlagen verzeichnet, ebenso das Stauwehr und die Wasserführung der Krückau. Der sog. Schlossplatz bzw. die Schlossinsel ist zudem als Gründenkmal geschützt. Als Naturdenkmale sind die sogenannte 1000-jährige Eiche, die benachbarten zwei Eichen an der Straße Rantzau im Nordwesten und die Stieleiche nahe Rantzau 7 geschützt.

Bei allen Arbeiten an den Freianlagen auf der Insel ist zu beachten, dass es sich um ein Bodendenkmal mit einer 900-jährigen Geschichte handelt. Zudem handelt es sich bei der Insel und ihrer Umgebung um ein archäologisches Interessengebiet, also um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die Wasserflächen sind als Munitionsverdachtsflächen eingestuft. Eine Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde, dem archäologischen Landesamt sowie dem Landeskriminalamt ist erforderlich, wenn die jeweiligen Belange berührt werden.

7. Leistungen

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Tragwerksplanung für das Bauvorhaben gemäß dem Leistungsbild Tragwerksplanung § 51 HOAI 2021 sowie die Bauphysik Bereich Wärmeschutz und Energiebilanzierung gem. Anlage 1 1.2 (zu § 3 Abs. 1) HOAI 2021 zu vergeben. Beauftragt werden die Grundleistungen der Leistungsphasen 3– 6 für die Tragwerksplanung, sowie die Leistungsphasen 1-7 die Bauphysik – Wärmeschutz und Energiebilanzierung. Das Bauvorhaben wird in die Honorarzone III Mindestsatz eingestuft. Die voraussichtlichen Gesamtbaukosten betragen nach derzeitigem Stand 2.447.000,00 Euro netto.

8. Hinweis zur Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung

Für die geplante Maßnahme wird die Stadt Barmstedt Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch nehmen. Für den Förderantrag sind die Planungs- und Erläuterungsunterlagen entsprechend den Anforderungen der zum Zeitpunkt des Beginns der Sanierungsmaßnahme geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (bis 2026 StBauFR SH 2015) zu erstellen. Insbesondere die Vorgaben der Anlage 16 der StBauFR SH 2015 – Antrag auf Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Errichtung/Änderung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung gemäß B 2.2.5 StBauFR SH 2015 - sind zu berücksichtigen.