

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

## Leistungsbeschreibung

### Anlage 1



Ehemaliges Amtsgericht auf der Rantzauer  
Schlossinsel in Barmstedt

## Inhalt

1. Anlass und Rahmenbedingungen .....	2
2. Lage ehemaliges Amtsgericht auf der Rantzauer Schlossinsel .....	3
3. Tragwerksplanung und Bauphysik für das ehemalige amtsgericht.....	4
4. Vorgesehene Terminplanung .....	4
5. Flächenangaben ehemaliges Amtsgericht, Rantza 13:.....	5
6. Denkmalschutz .....	6
7. Leistungen .....	7
8. Hinweis zur Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung .....	7

## 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.

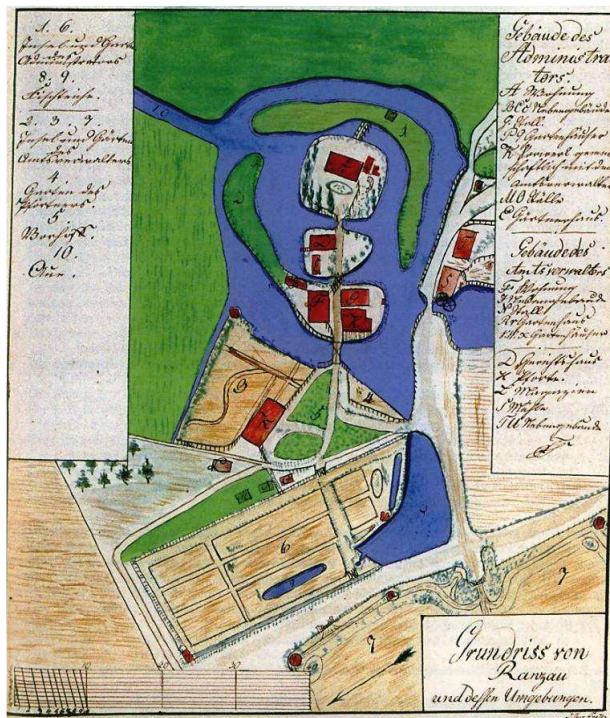


Abbildung 1: Schlossinseln im Jahre 1818 zur Zeit der dänischen Administratur

Das heutige Museum der Grafschaft Rantzau, gelegen Rantzau 13, und vormalig Amtsgerichtsgebäude, entstand 1866/67 als Nachfolgebau eines C.F.Hansen-Gerichtshauses von 1798 auf der mittleren Insel.

Das Amtsgericht Rantzau führte hier seine Aufgaben bis zum Ende des Jahres 1975 aus, danach zog das bisher am Marktplatz in Barmstedt gelegene „Museum der Grafschaft Rantzau“ ein.

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 besonderen 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 ehemaliges Amtsgericht auf der Rantzauer Schlossinsel

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

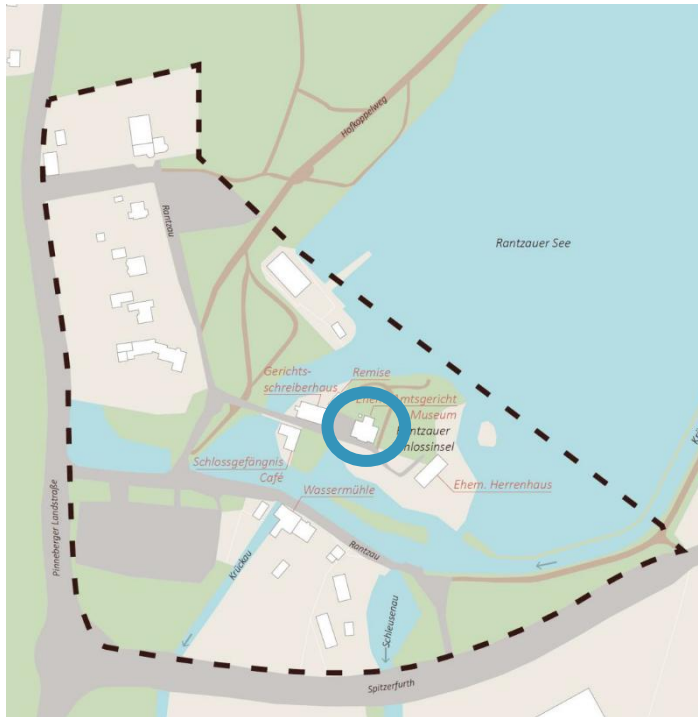


Abbildung 2: Lageplan ehem. Amtsgericht (umkreist)

Das denkmalgeschützte ehemalige Amtsgericht Rantzau 13 im Fördergebiet „Rantzauer Schlossinsel“ beherbergt heute das Museum der Grafschaft Rantzau. Es weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf.

Heute wirkt der zweigeschossige Rotziegelbau durch seine zentrale Lage auf der Insel und seine Allansichtigkeit „als städtebauliches Gelenk zwischen den Räumen der Insel“ (ISEK). Er stellt mit seiner neuromanischen Fassadengestaltung ein frühes Beispiel des Backstein-Historismus in Norddeutschland dar. Der an der Schauseite siebenachsige Baukörper mit schiefergedecktem Walmdach ist durch seinen Mittelrisalit und den aus der

Rückfront vorragenden Gerichtssaal eindrucksvoll gegliedert.

Der bauzeitliche Grundriss ist in den Grundzügen weitgehend erhalten. Eine großzügige Eingangsdielen mit geschnitzten Holzpfeilern und einer gewendelten Holztreppe ist dem ca. 50 qm großen Gerichtssaal vorgelagert, der durch eine hohe Doppeltür erreicht wird. An der Stirnseite befindet sich ein Podest für die Richterbank. Die Nebenräume auf der West- und Ostseite sind durch Umbauten für Toiletten-, Heizungs- und Versorgungsziele mehrfach verändert worden. Der einstige Gerichtssaal im Erdgeschoss ist mitsamt dem Podest für die Richterbank erhalten geblieben. Besonderheiten des Gebäudes sind ein Höhenversprung im Obergeschoss des Hauses und der bauzeitlich erhaltene Dachstuhl mit Hängekonstruktion für die Decke des Gerichtssaals.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist durch aufsteigende Feuchte und ein teilweises Absacken des Hauses gekennzeichnet. Insbesondere im Hauptraum des Erdgeschosses sind diese statischen Probleme deutlich sichtbar: hier senken sich Böden und in den Balkenkonstruktionen von EG und OG tun sich Spalten auf. Letztere wurden im Jahr 2018 durch das Einschlagen von Keilen in die Balkenköpfe gesichert. Durch den begrenzten Zuschnitt der Flächen ist zudem eine barrierefreie Erschließung des 1. OG nicht ohne weiteres herstellbar.

Der bauzeitlich erhaltene Dachstuhl mit Hängekonstruktion für die Decke des Gerichtssaals ist erheblich mit Schadstoffen (Holzschutzmitteln) kontaminiert und darf derzeit nur zu Lagerungszwecken, nicht aber zum Aufenthalt genutzt werden. Die Elektro- und Sanitärinstallation ist im gesamten Gebäude veraltet.

Vor der Erstellung einer Modernisierungsplanung ist das Gebäude mit einem Brandschutzingenieur und einem Statiker zu begehen und es hat eine maßliche und technische Bestandsaufnahme zu erfolgen.

Im Innenbereich ist der Fußboden zur Mitte hin abgesackt, so dass sich in der Diele eine Lücke zwischen den Kopfbändern der Holzpfiler und der Decke aufgetan hat, der messbar wächst. Die Holzterasse zieht auseinander und weist Lücken von bis zu 7 cm auf. Im WC fallen die Fliesen von den Wänden, die Heizungsrohre zersetzen sich im Rohrkasten, die Wände zeigen Putz- und Mauerwerkschäden auf.

### 3. Tragwerksplanung und Bauphysik für das ehemalige Amtsgericht

Im ehemaligen Amtsgericht sollen zukünftig gemeinwohlorientierte und offene Veranstaltungen und Nutzungen im Fokus stehen und überwiegen. Darüber hinaus sollen auch private und geschlossene Veranstaltungen möglich sein.

Die Planungen sollen weiter konkretisiert werden.

Eine erste statische Untersuchung wurde durchgeführt und soll bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt werden.

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

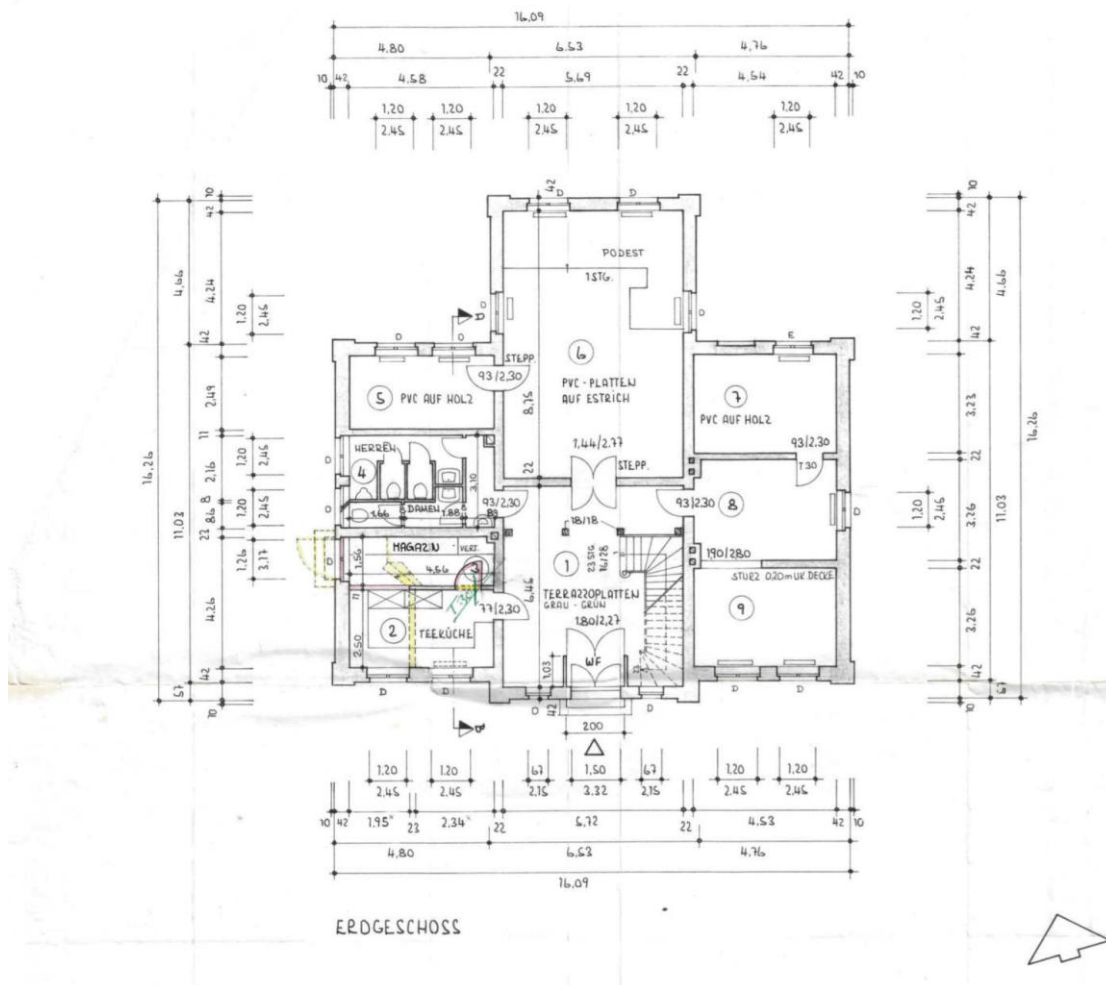
<b>Terminplanung</b>	<b>bis</b>
Tag der Absendung der Bekanntmachung	<b>04.06.2026</b>
Frist zur Einreichung von Aufklärungsfragen	15.06.2026
Beantwortung fristgemäß eingegangener Aufklärungsfragen	17.06.2026



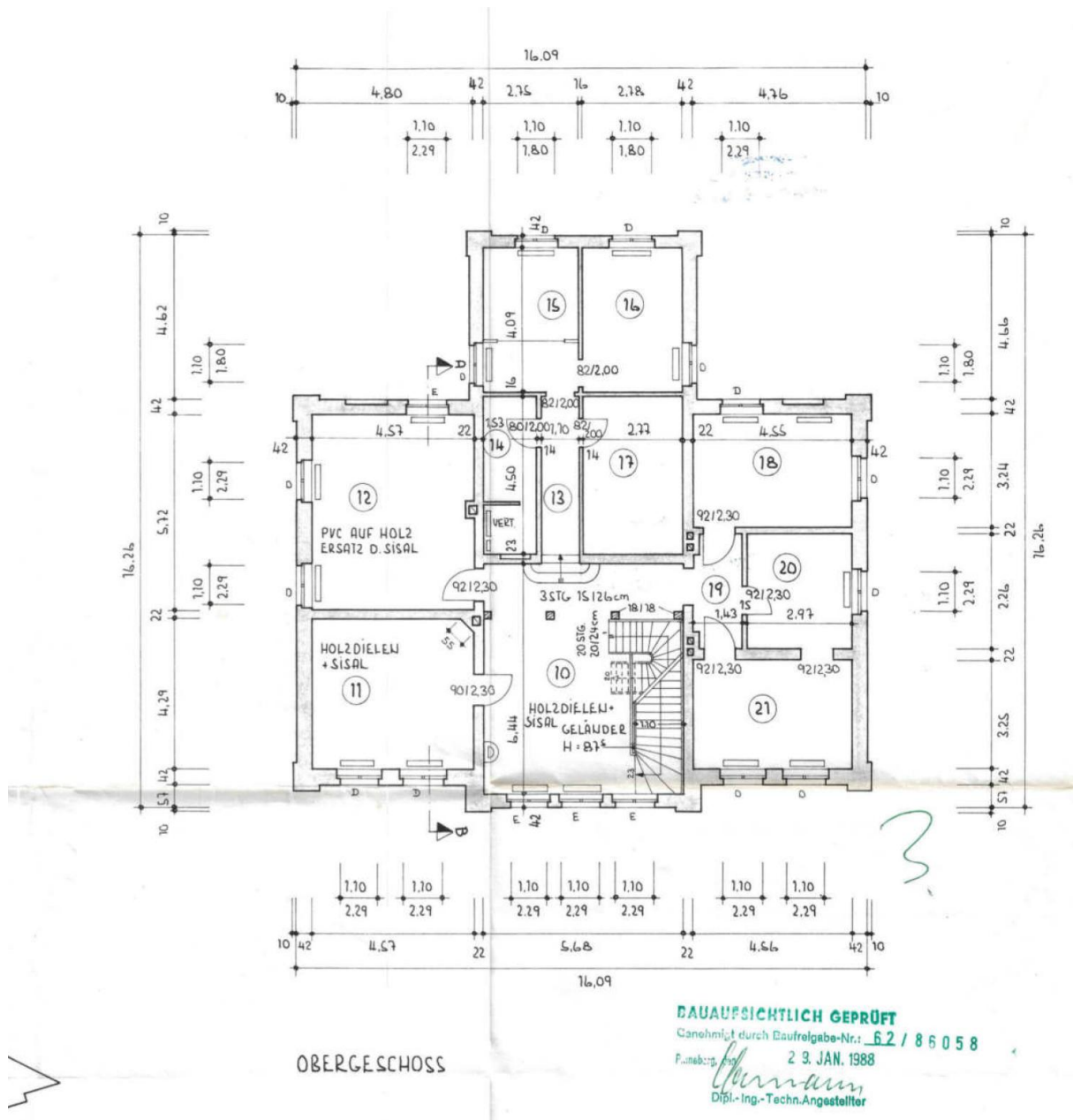
Angebotsfrist	<b>19.06.2026</b>
Versand Vorinformation gem. § 134 GWB	29.06.2026
Frühestmöglicher Zeitpunkt Zuschlagserteilung	09.07.2026
Zuschlags- und Bindefrist*	<b>17.07.2026</b>

Leistungserbringung	Tragwerksplanung & Bauphysik
ab 10. August 2026	Einarbeitung/ Vorplanung
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 Amtsgericht, Rantzau 13



- Erdgeschoss: 174,87 qm



- Obergeschoss: 168,71 qm
- Ehemaliges Amtsgericht gesamt: 343,58 qm

## 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 2.424.000,00Euro 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.