

	MarienBad GmbH 427/26 – Sanierung des Hallenbades „MarienBad“ Objektplanung Gebäude und Innenräume C.0_Aufgabenstellung Offenes Verfahren gem. § 15 VgV	
---	--	---

Aufgabenstellung

1. Einleitung

Die Marienbad GmbH beabsichtigt die umfassende Sanierung und Modernisierung des Freizeitbades „MarienBad“ in Bad Marienberg.

Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung sind Planungsleistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 HOAI, beginnend mit der Leistungsphase 5. Die Planungsleistungen sollen die Leistungsphasen 5 bis 9 umfassen.

Der Auftragnehmer übernimmt die vorliegenden Planungsunterlagen, prüft diese auf Plausibilität, Vollständigkeit, Widerspruchsfreiheit und Ausführbarkeit und entwickelt sie zur ausführungsfähigen Planung fort. Die vorliegenden Unterlagen sind als Anlagen Bestandteil der Aufgabenstellung.

2. Objekt

In der Verbandsgemeinde Bad Marienberg (Rheinland-Pfalz/Westerwaldkreis) wird nur ein einziges Hallenbad für rund 20.000 Einwohner bereitgehalten. Das MarienBad als Erlebnisbad (Aktiv- und Bewegungsbad, mit Sauna und Wellnessbereich sowie Gastronomie und Wohnmobilpark) wurde am 04.11.1995 in Betrieb genommen. Das Gebäude befindet sich in der Bismarckstraße 65, 56470 Bad Marienberg, Gemarkung Langenbach bei Bad Marienberg, Flur 22, Flurstück 29/3. Die Hauptnutzung als Hallenbad mit Saunalandschaft bleibt erhalten.

Nach einer Betriebszeit von knapp 30 Jahren ist eine grundlegende energetische Sanierung erforderlich. Dies betrifft insbesondere die technische Gebäudeausrüstung, die Badtechnik, die Gebäudehülle sowie wesentliche Innenbereiche. Die Maßnahme dient zugleich der Verbesserung der Betriebsabläufe, der Steigerung der Attraktivität und der Herstellung beziehungsweise Optimierung der Barrierefreiheit.

Das MarienBad soll als barrierefreies Hallenbad für Menschen aller Altersgruppen, für Menschen mit und ohne Behinderung sowie für Menschen unterschiedlicher kultureller Herkunft ein Ort der Begegnung sein.

Die Infrastruktur für Rollstuhlfahrer wird im Zuge der Planungsarbeit geprüft und, in Abstimmung mit dem Behindertenbeauftragten des Kreises, weitergehend optimiert.

3. Aufgabe

Das MarienBad soll auf Grundlage der vorliegenden Planungen umfassend saniert und modernisiert werden. Die Einzelmaßnahmen, die räumliche Abgrenzung und der Planungsstand ergeben sich aus den als Anlagen beigefügten Genehmigungs-, Architektur-, Brandschutz- und Fachplanungsunterlagen.

	MarienBad GmbH 427/26 – Sanierung des Hallenbades „MarienBad“ Objektplanung Gebäude und Innenräume C.O_Aufgabenstellung Offenes Verfahren gem. § 15 VgV	
---	--	---

Schwerpunkte der Innenraum- und Ausführungsplanung sind insbesondere die Sanierung und Neuordnung des Foyers einschließlich Kassen- und Backofficebereich, der öffentlichen Sanitäranlagen, der barrierefreien Umkleide-, Dusch- und Sanitärbereiche sowie der Umkleide-, Dusch- und WC-Bereiche der Badeebene. Weiterhin sind insbesondere der Massagebereich, die Verwaltungs- und Personalräume, die Gastronomie, Teile des Sauna-Zugangs, die Bereiche des Bewegungsbades sowie die Personalbereiche in der Technikebene Gegenstand der Maßnahme.

Die Planung umfasst ferner die baulichen und innenräumlichen Schnittstellen zur Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere zu den Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektro-, Sicherheits- und badetechnischen Anlagen. Die baulichen Anschlüsse der Erweiterung der Lüftungszentrale sowie die Schnittstellen zu den vorgesehenen Rettungswegen und zur Außenfluchttreppe sind zu koordinieren.

Bei der Planung und Umsetzung sind die besonderen Anforderungen eines öffentlichen Hallenbades zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Materialien, Oberflächen, Bauteile und Details müssen für hohe Feuchte- und Chloridbelastungen, eine intensive Reinigung, hohe Besucherfrequenzen und eine langfristige Nutzung geeignet sein. Insbesondere sind Anforderungen an Hygiene, Reinigungsfähigkeit, Rutschhemmung, Korrosionsschutz, Akustik, Wartungsfreundlichkeit und Betriebssicherheit zu beachten.

Alle Planungen und späteren Umsetzungen sind in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Bauherrn, den beteiligten Fachplanern und dem Fördermittelgeber durchzuführen. Die Anforderungen des Brandschutzkonzepts einschließlich der darin vorgesehenen Abweichungen sind in die Ausführungsplanung zu integrieren. Dies betrifft insbesondere Brand- und Rauchabschnitte, Rettungswege, Türen und Abschlüsse, Leitungsdurchführungen, Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlage und Fluchtwegkennzeichnung.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik, wie sie insbesondere in DIN-, VDI-, VDE- und vergleichbaren Regelwerken Ausdruck finden, sind zu beachten.

4. Planungsstand

Für das Vorhaben liegen bereits Unterlagen aus den Leistungsphasen 1 bis 4 sowie Genehmigungsunterlagen vor. Dies betrifft insbesondere den Bauantrag, die Genehmigungsplanung, den Erläuterungsbericht Architektur, die Baubeschreibung, das Brandschutzkonzept, die Fachplanung der Technischen Gebäudeausrüstung, die Betriebsbeschreibung, die Flächen- und Rauminhaltsberechnungen sowie die Kostenberechnung nach DIN 276.

Die Unterlagen sind als Anlagen zur Ausschreibung beigelegt. Der Auftragnehmer hat die vorhandenen Grundlagen zu prüfen und unverzüglich schriftlich anzuzeigen, wenn Unterlagen

	MarienBad GmbH 427/26 – Sanierung des Hallenbades „MarienBad“ Objektplanung Gebäude und Innenräume C.0_Aufgabenstellung Offenes Verfahren gem. § 15 VgV	
---	--	---

fehlen, widersprüchlich sind oder für eine vollständige Ausführungsplanung ergänzt werden müssen.

5. Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme ergeben sich aus der beigefügten Kostenberechnung nach DIN 276. Danach betragen die Kosten der Kostengruppen 300 bis 500 derzeit rund 9,04 Mio. EUR netto.

Die Kosten sind im Rahmen der beauftragten Leistungen fortzuschreiben. Der Auftragnehmer hat Kostenrisiken und Abweichungen frühzeitig zu erkennen, nachvollziehbar darzustellen und dem Auftraggeber mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen vorzulegen.

6. Zeitplan

Mit den Planungsleistungen ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung zu beginnen.

Nach derzeitigem Projektstand ist ein Baubeginn am 01.07.2027 vorgesehen. Die technische Inbetriebnahme soll im Zeitraum September bis Oktober 2028 erfolgen. Die Fertigstellung und Wiedereröffnung des MarienBads sind für den 01.01.2029 vorgesehen.

Der Auftragnehmer hat die Ausführungsplanung, die Vergabevorbereitung, die Vergabeverfahren und die Bauüberwachung mit den Fachplanungen und dem Bauablauf abzustimmen. Soweit einzelne Bereiche während der Bauzeit weiterbetrieben werden sollen, sind die daraus folgenden Anforderungen an Bauabschnitte, Sicherheit, Zugänglichkeit und Baustellenlogistik zu berücksichtigen.

7. Leistungsumfang

a) Grundleistungen

Vergeben werden die Grundleistungen der Leistungsphasen 5 bis 9 des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude und Innenräume nach § 34 Absatz 3 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 Nummer 10.1 HOAI.

Der Auftragnehmer hat die vorliegenden Planungen zu einer vollständigen, koordinierten und ausführungsreifen Planung fortzuschreiben. Hierzu gehören insbesondere die erforderlichen Ausführungs-, Detail- und Konstruktionspläne sowie die Planung von Wand-, Boden- und Deckenaufbauten, Oberflächen, Türen, Einbauten, Anschlüssen, Revisionsmöglichkeiten und Ausstattungen. Die Detailplanung ist insbesondere für die Feucht-, Nass-, Sanitär-, Umkleide- und Schwimmbadbereiche unter Berücksichtigung der bauphysikalischen, hygienischen, brandschutztechnischen und betrieblichen Anforderungen zu erstellen.

	MarienBad GmbH 427/26 – Sanierung des Hallenbades „MarienBad“ Objektplanung Gebäude und Innenräume C.0_Aufgabenstellung Offenes Verfahren gem. § 15 VgV	
---	--	---

b) Besondere Leistungen

Zusätzlich zu den Grundleistungen werden phasenübergreifend folgende Besondere Leistungen beauftragt:

- Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter, die nicht an der Planung fachlich beteiligt sind, auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen, soweit diese Leistungen nicht bereits von den Grundleistungen erfasst sind
- Prüfung und Wertung von zugelassenen Nebenangeboten
- Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist
- Bereitstellung einer Projektkloud-Lösung

Die genannten Besonderen Leistungen werden nur bei Bedarf und nach vorheriger Beauftragung beziehungsweise Freigabe durch den Auftraggeber erbracht und nach tatsächlich nachgewiesenem Zeitaufwand vergütet. Nicht erforderliche oder bereits vollständig und verwertbar vorliegende Leistungen sind nicht erneut zu erbringen und nicht zu vergüten.

Der Auftragnehmer hat vor Beginn der jeweiligen Leistung den Anlass, den Umfang, die Abgrenzung zu bereits vorhandenen Unterlagen sowie den voraussichtlichen Aufwand darzustellen. Die Abrechnung erfolgt anhand prüffähiger Stundennachweise; diese müssen die bearbeitete Aufgabe, den Zeitraum, die eingesetzte Person, den Zeitaufwand und das konkrete Ergebnis ausweisen.