Aufgaben- und Leistungsbeschreibung

Umbau, statische Instandsetzung und Sanierung der denkmalgeschützten Münsterlandhalle in Cloppenburg

Entwurf

Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gemäß VgV zur Vergabe von

Objektplanung Gebäude und Innenräume
Tragwerksplanung
Brandschutzplanung

Auftraggeber:

Stadt Cloppenburg

INHALTSVERZEICHNIS

1 Beschreibung des Projektes 2

2 Zu vergebende Leistungen 5

3 Leistungsbeschreibung und Honorarermittlung 6

3.1 Grundleistungen Objektplanung Gebäude und Innenräume 6

3.2 Grundleistungen Tragwerksplanung 8

3.3 Besondere Leistungen 9

3.4 Nebenkosten 9

4 Leistungszeitraum 9

5 Allgemeine Hinweise 10

5.1 Besprechungen 10

5.2 Bereitstellung und Übergabe von Unterlagen 10

5.3 Verpflichtungserklärung gem. Verpflichtungsgesetz § 1 vom 2. März 1974 11

6 Anlagen 12

Entwurf

1 Beschreibung des Projektes

Die denkmalgeschützte Münsterlandhalle (Baujahr 1929/1930, Bühnen-Erweiterung 1958) in Cloppenburg wurde aufgrund statischer Mängel an der tragenden Holzkonstruktion sowie brandschutzbezogenen Mängeln 2022 stillgelegt.

Die Halle wurde 1929 als Markt-Viehauktionshalle erbaut und 1958 erweitert. Die Halle wurde jahrelang für Viehauktionen, Festlichkeiten und anderweitige Veranstaltungen genutzt.

Das gesamte Ensemble besteht derzeit aus der Haupthalle und den Nebenhallen (Zwischenbau, Nebenhalle und Masterrindhalle).



Die Münsterlandhalle hat ein kleines/stark beschränktes, starres und damit wenig flexibel nutzbares Raumangebot, eine „Minimalstausstattung" und keine wirkliche Veranstaltungsinfrastruktur. Um weiterhin als Standort attraktiv zu sein und im Wettbewerb mit anderen Städten bestehen zu können, muss die Stadt Cloppenburg ein Angebot für Kultur- und Gesellschaftsveranstaltungen stellen. Gleichzeitig besteht am und für den Standort Cloppenburg auch ein Bedarf und eine Nachfrage von Organisationen, Unternehmen und Privatpersonen nach Veranstaltungskapazitäten für die Durchführung von Veranstaltungsformaten wie z. B. Konzerte, Shows, Feiern, beruflich motivierte sowie auch gesellschaftliche/private Events. Die Veranstaltungsstätte Münsterlandhalle entspricht dabei nicht mehr oder nur noch in Teilen den marktüblichen Standards und Anforderungen.

Ziel ist die Wiederinbetriebnahme als ganzjährig nutzbarer Veranstaltungsraum mit flexibler, symbiotischer Nutzung der Haupthalle, Nebenhalle und Masterrindhalle. Die Umbaumaßnahmen

Entwurf

sollen unter Berücksichtigung der NVStättVO, der Vorgaben des Denkmalschutzes sowie der anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Die Entwurfsplanung wurde bereits erstellt. Für die Haupthalle liegt eine detailliertere Kostenschätzung, für die Nebenhalle die Kostenschätzung vor. Optimierungen der bisherigen Planungen als Wiederholungsleistungen der Leistungsphase (Lph) 3 sind möglich.

Zur Erfüllung der Anforderungen für vielfältige Veranstaltungen wurde ein Konzept entwickelt, das neben der Haupthalle auch die Nebenhalle und Masterrindhalle einbezieht. Ein zentraler neuer Eingang ermöglicht die Erschließung von Haupthalle und Nebenhalle sowie eine Symbiose beider oder einzelne Nutzungen.

In der Masterrindhalle sollen Seminarräume entstehen. Diese Räume sollen unabhängig von der Haupthalle genutzt werden können. Geplant sind drei flexible Seminarräume sowie ein größerer Seminarraum.

Die Gastronomie soll in der Nebenhalle untergebracht werden und soll sowohl für kleinere Veranstaltungen als auch für die Gesamtnutzung zur Verfügung stehen, des Weiteren soll sie als Mensa für die neuen Seminarräume in der Masterrindhalle zur Verfügung stehen.

Der bisherige Zwischenbau zwischen Nebenhalle und Haupthalle soll zu einem offenen Eingangsbereich umgestaltet werden, der bei großen Veranstaltungen als Vorraum dient. Mit Glasdach ausgestattet, entsteht ein attraktiver Raum für Ausstellungen, kleinere Veranstaltungen oder als Erweiterung der Gastronomie.

Der Eingangsbereich wird als einladender, lichtdurchfluteter Empfang gestaltet. Nebenhalle und Seminarbereich erhalten einen eigenen unabhängigen Eingang für maximale Flexibilität.

Für Backstage, Verwaltung und Technik ist ein rückwärtiger Eingang vorzusehen. Der jetzige Eingang wird durch Außengestaltung revitalisiert. Veranstaltungstechnik, Backstage-Bereich sowie Büro- und Lagerflächen sollen neu angeordnet werden, mit Lager- und Bürofläche über zwei Etagen. Dafür soll ein Aufzug eingebaut werden, der das Verladen notwendiger Materialien erleichtert.

Für die Haupthalle wurde ein statischer Entwurf zur Sicherung und Ertüchtigung des bestehenden Tragwerks erarbeitet. Bei dem Tragwerk handelt es sich um ein freitragendes Rahmentragwerk in Holzbauweise, das bereits erhebliche Schädigungen sowie Verformungen und Schiefstellungen aufweist. Der derzeitige Zustand ist aus statischer Sicht als nicht ausreichend standsicher zu bewerten.

Das Sicherungskonzept für das Dachtragwerk sieht eine Unterspannung des gesamten Tragwerks vor. Ziel dieser Maßnahme ist es, den vorhandenen Verformungs- und Schiefstellungszustand zu sichern

Entwurf

und eine weitere Verformungszunahme zu verhindern. Eine Rückführung der bereits eingetretenen Verformungen in die ursprüngliche geometrische Lage ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Vielmehr soll durch die Unterspannung eine zusätzliche Stabilisierung des Gesamtsystems erreicht werden, um eine weitere Verschlechterung des Tragverhaltens und eine daraus resultierende zunehmende Instabilität bzw. Labilität des Tragwerks zu verhindern.

Neben der Ertüchtigung des Dachtragwerks umfasst der statische Entwurf auch Maßnahmen zur Ertüchtigung bzw. gegebenenfalls zur vollständigen Neuerstellung der Fundamente. Diese Maßnahmen werden aufgrund vorhandener Schädigungen sowie einer statisch nicht ausreichenden Dimensionierung der bestehenden Fundamente erforderlich. Ziel ist es, eine dauerhaft ausreichende und sichere Lastabtragung des ertüchtigten Tragwerks in den Baugrund sicherzustellen.

Der vorliegende statische Entwurf soll hinsichtlich seines grundsätzlichen Sicherungs- und Ertüchtigungskonzeptes sowohl für das Dachtragwerk als auch für die Gründung als Planungsgrundlage beibehalten werden. Gleichzeitig sind konstruktive, statische und wirtschaftliche Optimierungen ausdrücklich möglich und im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Ausgestaltung der Unterspannung sowie die Ertüchtigung oder gegebenenfalls den Ersatz der bestehenden Fundamente. Entsprechende Anpassungen können und sollen vorgenommen werden, sofern sich hierdurch technische, wirtschaftliche oder ausführungstechnische Vorteile ergeben und die grundsätzlichen Anforderungen an die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Gesamtsystems erfüllt bleiben.

Im Rahmen dieser Ausschreibung wird die Objektplanung Gebäude und die Tragwerksplanung vergeben. Die Fachplanung Technische Ausrüstung wird parallel in einem gesonderten Verfahren ausgeschrieben.

Die Bruttogeschossfläche (BGF) der gesamten Münsterlandhalle (Haupt- und Nebenhallen) beträgt ca. 4.686 m². Die Baukosten für den Umbau und die Sanierung werden derzeit wie folgt geschätzt:

- KG 300: ca. 9,10 Mio. € brutto
- KG 400: ca. 4,88 Mio. € brutto

Weitere Informationen können der Anlage …[1] entnommen werden

[1] Die Anlagen werden mit der Aufforderung zur Erstangebotsabgabe zur Verfügung gestellt.

Entwurf

2 Zu vergebende Leistungen

Im Rahmen dieser Vergabe werden folgende Leistungen vergeben:

- Objektplanung Gebäude, Lph 3 (optional) und Lph 4 – 9 gemäß § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10, Ziffer 10.1;
- Tragwerksplanung Lph 1 – 2 (nur Nebenhallen) und Lph 3 – 6 (Gesamtgebäude) gemäß § 51 HOAI i. V. m. Anlage 14, Ziffer 14.1;
- Besondere Leistung:
    - Einarbeitung in das Projekt;
    - Brandschutz Lph 1 – 5 und 8 gemäß AHO-Schriftreihe Heft Nr. 17 (Stand Dezember 2022).

Entwurf

3 Leistungsbeschreibung und Honorarermittlung

3.1 Grundleistungen Objektplanung Gebäude und Innenräume

Der Auftragnehmer hat sämtliche Teilleistungen der Lph 4 – 9 gemäß § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10, Ziffer 10.1 zu erbringen.

Die Lph 3 ist optional anzubieten. Die Entwurfsplanung für das Gesamtgebäude liegt bereits vor und es wurde eine Kostenschätzung (für die Haupthalle bereits detaillierter) erstellt. In Abstimmung mit dem Auftraggeber können Optimierungen der bestehenden Planung umgesetzt werden. Durch den Auftragnehmer ist die bestehende Kostenschätzung ggf. unter Berücksichtigung von Optimierungen zu aktualisieren und die Kostenberechnung fertigzustellen. Es sind nur die tatsächlich erforderlichen Teilleistungen gemäß § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10, Ziffer 10.1 zu erbringen und abzurechnen (als Grundlage zur prozentualen Bewertung der Teilleistungen dient die aktuelle Siemon Tabelle). Die bereits vorhandene Planung (siehe Anlage …) ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

Bewertung der Grundleistungen Objektplanung Gebäude und Innenräume

LP	Leistung	Bewertung Soll v.H. § 34 HOAI	Bewertung Ist v. H. § 34 HOAI
3	**optional:** Entwurfsplanung	15	15
4	Genehmigungsplanung	3	3
5	Ausführungsplanung	25	25
6	Vorbereitung der Vergabe	10	10
7	Mitwirkung bei der Vergabe	4	2,5*
8	Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation	32	32
9	Objektbetreuung	2	2
Gesamt		**91**	**89,5**

** Reduzierung aufgrund der Verwendung eines E-Vergabesystems und Übernahme von Tätigkeiten durch eine Vergabestelle

Leistungen des verbindlichen Teils der HOAI 2021 werden mit einem Berechnungshonorar nach den Parametern der HOAI (d. h. auf Basis der anrechenbaren Kosten, der Honorarzone und des %-Satzes der einzelnen Leistungsphasen) vergütet. Hiervon abweichende Abrechnungsvorschläge (z. B.

Pauschalierung) können nicht berücksichtigt werden. Die von der Vergabestelle vorgegebenen Honorarparameter sind für die Angebotserstellung verbindlich. Die Bieter haben jedoch die Möglichkeit, einen Abschlag oder Zuschlag auf den HOAI-Basishonorarsatz anzubieten (siehe Datei „Honorarübersicht“ [2]).

Die anrechenbaren Kosten für die Objektplanung Gebäude betragen nach der aktuellen Kostenschätzung insgesamt **ca. … Mio. EUR -netto-**.

Die Einordnung der Leistung erfolgt in **Honorarzone (HZ) IV**.

Es wird ein Umbauzuschlag nach Wahl des Auftragnehmers (0 % bis max. 33 %) vergütet. Die Vorgaben der HOAI 2021 sind zu beachten.

Die Abrechnung der Grundleistungen ab Lph 4 erfolgt auf Basis der anrechenbaren Kosten gemäß Kostenberechnung auf Grundlage der HOAI 2021. Für die Leistungsphasen, in denen die Kostenberechnung noch nicht vorliegt (Lph 3), erfolgt die Abrechnung der Grundleistungen auf der Grundlage der Kostenschätzung.

Für die vorgesehenen Bearbeiter sind die Stundensätze anzugeben (siehe Datei „Preisblatt“).

Entwurf

[2] Die Dateien „Honorarübersicht“ und „Preisblatt“ sowie die anrechenbaren Kosten werden mit der Aufforderung zur Erstangebotsabgabe zur Verfügung gestellt.

3.2 Grundleistungen Tragwerksplanung

Der Auftragnehmer hat sämtliche Teilleistungen gemäß § 51 HOAI i. V. m. Anlage 14, Ziffer 14.1 zu erbringen (siehe auch nachstehende Tabelle).

Die Lph 1 und 2 sind nur für die Nebenhallen (Nebenhalle, Zwischenbau, Masterrindhalle) zu erbringen.

Die Entwurfsplanung für die Haupthalle liegt bereits vor. Ggf. sind Wiederholungsleistungen zu erbringen. Die bereits vorhandene Planung (siehe Anlage …) ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

Bewertung der Grundleistungen Tragwerksplanung

LP	Leistung	Bewertung Soll v.H. § 51 HOAI	Bewertung Ist v.H. § 51 HOAI
1	Grundlagenermittlung **(nur Nebenhallen)**	3	3
2	Vorplanung **(nur Nebenhallen)**	10	10
3	Entwurfsplanung	15	15
4	Genehmigungsplanung	30	30
5	Ausführungsplanung	40	40
6	Vorbereitung der Vergabe	2	2
Gesamt		**100**	**100**

Leistungen des verbindlichen Teils der HOAI 2021 werden mit einem Berechnungshonorar nach den Parametern der HOAI (d. h. auf Basis der anrechenbaren Kosten, der Honorarzone und des %-Satzes der einzelnen Leistungsphasen) vergütet. Hiervon abweichende Abrechnungsvorschläge (z. B. Pauschalierung) können nicht berücksichtigt werden. Die von der Vergabestelle vorgegebenen Honorarparameter sind für die Angebotserstellung verbindlich. Die Bieter haben jedoch die Möglichkeit, einen Abschlag oder Zuschlag auf den HOAI-Basishonorarsatz anzubieten (siehe Datei „Honorarübersicht“[3]).

Die anrechenbaren Kosten für die Fachplanung Tragwerksplanung der Nebenhallen (Lph 1 und 2) betragen nach der vorläufigen Kostenannahme insgesamt **ca. … Mio. EUR -netto-**.

[3] Die Dateien „Honorarübersicht“ und „Preisblatt“ sowie die anrechenbaren Kosten werden mit der Aufforderung zur Erstangebotsabgabe zur Verfügung gestellt.

Die anrechenbaren Kosten für die Fachplanung Tragwerksplanung des gesamten Gebäudes (ab Lph 3) betragen nach der Kostenschätzung bzw. -berechnung insgesamt **ca. … Mio. EUR -netto-**.

Die Einordnung der Leistung erfolgt in **Honorarzone (HZ) III**.

Es wird ein Umbauzuschlag nach Wahl des Auftragnehmers (0 % bis max. 50 %) vergütet. Die Vorgaben der HOAI 2021 sind zu beachten.

Die Abrechnung der Grundleistungen ab Lph 4 erfolgt auf Basis der anrechenbaren Kosten gemäß Kostenberechnung auf Grundlage der HOAI 2021. Für die Leistungsphasen in denen die Kostenberechnung noch nicht vorliegt (Lph 1 bis 3) erfolgt die Abrechnung der Grundleistungen auf der Grundlage der Kostenschätzung.

Für die vorgesehenen Bearbeiter sind die Stundensätze anzugeben (siehe Datei „Preisblatt“).

3.3 Besondere Leistungen

Der Auftragnehmer hat die nachstehenden besonderen Leistungen zu erbringen. Diese Leistungen sind als Pauschalhonorare mit einem Festbetrag anzubieten.

- Einarbeitung in das Projekt;
- Brandschutz Lph 1 – 5 und 8 gemäß AHO-Schriftreihe Heft Nr. 17 (Stand Dezember 2022).

3.4 Nebenkosten

Die Nebenkosten werden gemäß § 14 HOAI 2021 pauschal erstattet mit dem in der Honorarübersicht angegebenen Prozentsatz in Bezug auf das Nettohonorar. Zu den Nebenkosten zählen die Kosten gemäß § 14 Absatz 2 HOAI 2021 (u. a. Fahrtkosten, Kosten für Vervielfältigungen, Fotos, etc.).

4 Leistungszeitraum

Der Leistungszeitraum beginnt mit Vertragsunterzeichnung (voraussichtlich 06/2027) und endet mit dem Abschluss der Leistungsphase 9. Angestrebt wird eine Fertigstellung bis Ende 2029.

Entwurf

5 Allgemeine Hinweise

5.1 Besprechungen

Die Planungsbesprechungen finden voraussichtlich im 2-Wochen-Rhythmus statt. Sie werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber entweder als Präsenzbesprechung im Hause des Auftraggebers oder als Videokonferenz durchgeführt. Die Besprechungen sind durch den Auftragnehmer vorzubereiten und zu protokollieren.

Im Zuge der Leistungserbringung sind weitere Besprechungen und sonstige Abstimmungstermine mit allen am Projekt Beteiligten erforderlich.

Die Teilnahme an Besprechungen ist inkl. Vor- und Nachbereitung in den Grundleistungen enthalten.

Während der Ausführung finden wöchentlich Baubesprechungen statt. Die Teilnahme an den Baubesprechungen ist inkl. Vor- und Nachbereitung im Honorar enthalten.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich an den Besprechungsterminen teilzunehmen, diese soweit erforderlich zu leiten und zu dokumentieren. Die Protokolle sind jeweils spätestens 3 Tage nach durchgeführter Besprechung dem Auftraggeber zur Freigabe zu übergeben.

Der Auftragnehmer stellt im Vorfeld von Besprechungen sicher, dass bei Durchführung der Besprechungen aus seinem Hause Mitarbeiter mit den erforderlichen Fach- und Entscheidungskompetenzen anwesend sind. Der Auftraggeber ist über sämtliche Besprechungstermine vorab zu informieren.

5.2 Bereitstellung und Übergabe von Unterlagen

Unterlagen des laufenden Bearbeitungsprozesses, insbesondere Pläne (Zeichnungen, Karten und sonstige Plandarstellungen), Berichte, Beschreibungen und Berechnungen, die beim Auftragnehmer im Zuge der Leistungserbringung anfallen, sind in dem für die Bearbeitung sowie für die Abstimmung mit dem Auftraggeber, Behörden und sonstigen Projektbeteiligten erforderlichen Umfang zu erstellen und bereitzustellen. Die Art und der Umfang der Bereitstellung sowie die erforderlichen Datei- und Austauschformate (Planunterlagen im dwg - Format sowie im pdf-Format, Beschreibungen und Berechnungen als Word- bzw. Excel-Datei) sind rechtzeitig mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Die Ergebnisunterlagen sind dem Auftraggeber in analoger Form bis 2-fach und in digitaler Form über einen vom Auftragnehmer bereitgestellten geeigneten Cloud-Dienst oder Download-Link zur Verfügung zu stellen.

Entwurf

Die Endkontrolle der dem Auftraggeber zu übergebenden und digital bereitzustellenden Unterlagen obliegt dem Auftragnehmer.

5.3 Verpflichtungserklärung gem. Verpflichtungsgesetz § 1 vom 2. März 1974

Der Auftragnehmer und seine mit der Leistung befassten Mitarbeiter werden mit der Auftragsvergabe gemäß § 1 Verpflichtungsgesetz verpflichtet. Der Einsatz anderer Mitarbeiter als der besonders Verpflichteten, darf nur nach deren Verpflichtung erfolgen.

Entwurf

6 Anlagen

- Anlage 1: …
- Anlage 2: …
- Anlage 3: …

Die Anlagen werden mit der Aufforderung zur Abgabe des Erstangebotes zur Verfügung gestellt.

Entwurf