

Angebotsaufforderung

Stadt Saalfeld/Saale

Nutzungskonzept/Machbarkeitsstudie Klubhaus in Saalfeld/Saale

Ausschreibung für die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes



Auftraggeber: Stadt Saalfeld/Saale
vertreten durch das Hochbauamt der Stadt Saalfeld/Saale
Markt 1, 07318 Saalfeld/Saale

Ansprechpartner: Hochbauamt
Frau Schaar 03671-598 340
Frau Röppischer 03671-598 343
Email hochbau@stadt-saalfeld.de

1. Nutzungskonzept Klubhaus der Jugend

Allgemeines

Die derzeitige Nutzung des Klubhauses ist sehr vielfältig und aus den unterschiedlichen Bedürfnissen herrührend nicht konfliktfrei. In den letzten Jahren fanden hauptsächlich sporadisch Reparaturmaßnahmen am und im Gebäude statt. Insgesamt besteht jedoch ein erheblicher und dringend erforderlicher Investitionsbedarf. Schlechte Bausubstanz, die überalterte Ausstattung wie auch die hohen Energiekosten des Gebäudes stellen weitere Probleme dar.

Folgende öffentliche und teilöffentliche Nutzungen finden im Gebäude statt:

- Veranstaltungssaal mit Bühne und Empore für kulturelle Aufführungen, Konzerte etc.,
- soziale Jugendarbeit mit Indoor-Skaterbahn,
- Vereinsnutzung verschiedener Vereine,
- Bandproberäume und Kreativräume.

Des Weiteren gibt es über das gesamte Gebäude verteilt 8 Wohnungen, 4 davon sind derzeit belegt.

Der Charakter des Klubhauses als Ort der Subkultur und des selbstbestimmten Wirkens junger Menschen soll unbedingt erhalten werden. Bei der Erstellung der Nutzungskonzeption und der Sanierung ist daher die Beteiligung der Nutzer unabdingbar.

Die bisherige Nutzungsvielfalt ist schwierig. Die baulichen Gegebenheiten erfüllen bisher nicht das Ruhebedürfnis der Mieter bei Veranstaltungstätigkeiten im Haus. Insbesondere die Wohnnutzung und die gleichzeitige Veranstaltungsnutzung stellen eine große Herausforderung dar.

Generell ist im Nutzungskonzept zu klären, welche Nutzungen möglich und sinnvoll sind, sich ergänzen und kompatibel sind bzw. welche sich ausschließen, problematisch sind oder erhöhten Kostenaufwand bei der Sanierung bedeuten. Es ist zu prüfen, welche Möglichkeiten ein Nebeneinander der Nutzungsarten gestatten und welcher bauliche und finanzielle Aufwand damit verbunden ist.

Raumnutzung und Überlegungen von Nutzern

- EG:
- Räumliche Verlagerung der Jugendarbeit aus dem Flurbereich EG in die ehemalige Kommunikationsstube EG- Zugang Breitscheidstraße 1a, Abtrennung Flurbereich zu den Wohnungen nicht vorhanden
 - Küche zum Selbstkochen weiterhin erforderlich
 - Erhaltung der Indoor-Skatebahn wird von den Nutzern gewünscht
 - Öffnung der vermauerten Tür zum Flurbereich erforderlich!
 - Rückbau des Anbaus (jetziger Eingangsbereich) um eine Entspannung der Eingangssituation im Straßenbereich zu erzeugen
- Saal:
- multifunktionale Nutzung für Musikveranstaltungen, Workshops, Tagungen; Fremdvermietung (Theater, Kleinkunst etc.), Projektarbeit mit Schulen
 - Schaffung ausreichender Lagermöglichkeiten
 - Neugestaltung Bar/Tresenbereich
 - Zugang zur Empore
- 1.OG:
- Etage als Veranstaltungsbereich für kleinere Veranstaltungen
 - Schaffung Backstagebereich mit multifunktionalem Aufenthaltsraum
 - Küche, Sanitär, Kreativräume/-Büro und Beratungsraum für die Vereine

2. OG: Vermietung an Vereine (Bedarf prüfen)

3. OG: Wohnungen (Prüfung der Kompatibilität mit Veranstaltungsnutzung !!!)

Prüfung der Vereinsnutzung:

Gegenwärtig nutzen Vereine und Einzelpersonen Räume des Klubhauses.

(Bandprobenraum, Kreativräume, Sportverein etc.)

Welche Bedarfsmeldungen gibt es von anderen Vereinen, Initiativen für eine Raumnutzung im Klubhaus?

Prüfung der Wohnnutzung im Klubhaus:

Generell sollte geprüft werden, ob eine Wohnungsnutzung weiter sinnvoll ist. Sind die Anforderungen unter anderem auch in Bezug auf den erforderlichen Brandschutz, Fluchtwege, Schallschutz für Mietwohnungen in der Mischnutzung einzuhalten.

Ist eine Begrenzung Wegfall der Wohnnutzung sinnvoll?

Zu prüfen ist, ob die Wohnnutzung auf einen Bereich konzentriert werden kann und ob Wohnbereiche getrennt vom Veranstaltungsbetrieb zugänglich sind. Gegenwärtig gibt es mehrfach Mischnutzungen (Bühnenzugang = Zugang zu Wohnungen, Klubhauseingang = Eingang zum Treppenhaus zu den Wohnungen)

Alternative Nutzungen:

Untersucht werden sollte zudem, ob für junge Gründer, Startups und gemeinwohlorientierte Gründer ein Coworkingspace attraktiv sein könnte.

Kellerbereich: Ist eine Nutzungserweiterung der Kellerräume möglich, sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar, z.B. als Proberäume für Bands?

Beteiligungen: Zu prüfen sind im Nutzungskonzept/Machbarkeitsstudie die Einbeziehung, Kooperation mit verschiedenen Trägern. Die Rechtsform der Trägerschaft bringt unter anderem Vorteile für Fördermittelbeantragung und die Verantwortung der Betreibung, des Weiteren verteilt sich die Finanzierung auf mehrere Kostenträger.

Ziel

Erwartet werden Variantenuntersuchungen (mind. 2) mit Kostengegenüberstellung (Kostenermittlung nach DIN 276, zweite Ebene) und Sanierungsvorschlag (grober Zeitablauf und kurze Maßnahmenbeschreibung).

Die Stadt Saalfeld/Saale beabsichtigt, das Klubhaus umfassend zu sanieren, um altersbedingte, technische und bauliche Mängel zu beseitigen. Gleichzeitig sollen auch die nutzungsbedingten Defizite beseitigt, als das sich durch die Nutzer und die Öffentlichkeit bestätigte Profil des Hauses positiv gestärkt werden. D.h. einerseits soll eine Funktionsstärkung, andererseits eine Nutzungserweiterung bzw. -änderung geplant werden, die parallel mit der baulichen Modernisierung erfolgen soll, um dem Haus eine Zukunftsperspektive zu eröffnen, die das Haus wieder stärker zu einem Erlebnisort für alle Bürgerinnen und Bürger sowie Gäste der Stadt entwickelt.

Ziel ist es, für die dringend anstehenden Sicherungs- und Sanierungsarbeiten eine Aufgabenstellung, Kostenprognose und Grundlagen für Fördermittelbeantragungen zu erarbeiten. Zur Vorbereitung soll also ein Nutzungskonzept erarbeitet werden, das eine langfristige und vollständige Nutzung des gesamten Gebäudekomplexes zum Ziel hat. Die zukünftige grundsätzliche Funktionsstruktur des Klubhauses soll durch die Analyse der baulich-räumlichen Gegebenheiten, der Potenziale der Raumstruktur, die Zuordnung der Räume, die Zugänglichkeit der Gebäude, die

un- oder untergenutzten Räume und die Betreibung konkret bewertet und genauer dargestellt werden. Aufgrund des Denkmalstatus als Ensembledenkmal in Verbindung mit Altstadt, Oberem Tor und der Stadtmauer sind Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde notwendig.

Als Ergebnis soll das Nutzungskonzept in einem politischen Beschluss bestätigt und vom Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale beschlossen werden.

2. Aufgabenstellung Planer – Leistungsumfang

Es wird beabsichtigt, die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes an ein Planungsbüro zu vergeben. Die Förderzusage liegt bereits vor.

Folgende Schwerpunkte sollten bearbeitet werden:

- Recherche und Analyse zu inhaltlichen Impulsen für die Entwicklung
- Überprüfung/Präzisierung der o. g. Zielstellung der Funktionsstruktur und Darstellung eines Leitbildes unter Einbeziehung des stadträumlichen Umfeldes, insbesondere der städtischen Infrastruktur und der gegenwärtigen Nutzer
- Darstellung der Funktionszuordnung der einzelnen Funktionsbereiche mit Darlegung der Umnutzung von Räumen und Sonderflächen unter Beachtung der Besucherwege, der Logistik sowie Nutzungsverflechtungen bzw. zu erwartender Konflikte
- Erarbeitung verschiedener Varianten/Szenarien zu Nutzungsmöglichkeiten über die derzeitige Nutzung hinaus mit der Erarbeitung einer Stärken- und Schwächenanalyse sowie Ableitung von Chancen und Risiken
- Darstellung von räumlichen Trennungen für unterschiedliche Funktionseinheiten
- Darlegung verbesserter Bedingungen der Öffnung des Gebäudes zum öffentlichen Raum
- Betrachtungen zur Verbesserung der Barrierefreiheit
- Darstellung der Nutzungsplanung durch geeignete Pläne, Präsentation sowie eines Erläuterungsberichts
- Erarbeitung von Vorschlägen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit mit dem Ziel, eine höhere Effizienz in der Betreibung zu erreichen
- Grobterminplan für Projektentwicklung und Bau
- Überlegungen zu Fördermöglichkeiten wie z.B. EFRE-Förderperiode 2021 – 2027, Städtebauförderprogramm sowie Mittel des Denkmalschutzes

Wir bitten um ein Honorarangebot für besondere Leistungen nach §§ 33 - 35 HOAI zur Erstellung eines Nutzungskonzeptes/einer Machbarkeitsstudie mit Kostenermittlung und Sanierungsvorschlag für ein Kinder-, Jugend- und Vereinshaus mit einer

- Bruttogeschossfläche von 3.895 m² (BGF) und
- geschätzte Sanierungskosten von 7.000.000 €.

3. Forderung des Auftraggebers an den Planer

Anforderungen:

- Aussage zu Leistungsfähigkeit und Fachkunde
- Aussage zu Realisierbarkeit im angegebenen Zeitrahmen
- Referenzobjekte für Nutzungsstudie/Machbarkeitsstudien
- Honorarangebot nach HOAI 2021, sowie Angebot für Stundensätze

Bewertungsmatrix:

Kriterien	Max. Punktzahl
Darstellung der Projektmethode	3
Leistungsfähigkeit und Fachkunde	6
• fachliche Qualifikation • Berufserfahrung	
Realisierbarkeit/Zeitraumen	3
• Termineinhaltung	
Referenzobjekte	6
• Öffentlicher Auftraggeber o. ä. • Nutzungskonzepte /Machbarkeitsstudien	
Vergütung	3
• Honorar/ Besondere Leistungen nach HOAI • Stundensätze • Nebenkosten, Zuschläge, sonst. Besondere Leistungen	

Punktvergabe:

keine Angaben/ungenügend	0
zufriedenstellend	1
gut	2
Sehr gut	3

Zu der Punktevergabe bei der Vergütung wird eine Rangfolge vergeben (günstigste Gesamtvergütung = 3 Punkte, Platz 2 = 2 Punkte, Platz 3 = 1 Punkt).

4. Termine

Konzepterstellung:	Januar 2022 – August 2022
Versand Aufforderung:	06.12.2021
Bewerbungsfrist:	28.12.2021
Angebotsöffnung:	29.12.2021
Bindefrist:	11.02.2022
Auftragsvergabe:	frühestens ab dem 08.02.2022

5. Einzureichende Unterlagen

- Anschreiben
- Darstellung der Projektmethode
- Leistungsfähigkeit und Fachkunde der Bearbeiter
- Aussagen zu Realisierbarkeit und Zeitrahmen der Konzepterstellung
- mind. 2 Referenzen (Schwerpunkte Kultur/Soziale Objekte + Öffentliche Auftraggeber) auf je max. 2 A3 Blättern
- Honorarangebot

6. Abgabe

Die geforderten Unterlagen sind auf Grund der epidemischen Lage nur per E-Mail im pdf - Format einzureichen:

Abgabetermin: Dienstag, den 28.12.2021
E-Mail: vergabestelle@stadt-saalfeld.de

7. Anlagen

Inhaltliche Unterlagen:

- Objektbeschreibung

Saalfeld/Saale, den 06.12.2021



gez. Claudia Schaar
Dipl. Ing. Architektin
Leiterin Hochbauamt