

Vergabe von Ingenieurleistungen für Technische Ausrüstung für den An- und Umbau des Bürgerzentrums Steinbergkirche, Gintofter Str. 1a und 1b

Leistungsbeschreibung



Vergabestelle:

BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Gemeinde Steinbergkirche
Büro Kiel
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

(Stand: 07.10.2026)

1. Vorbemerkungen

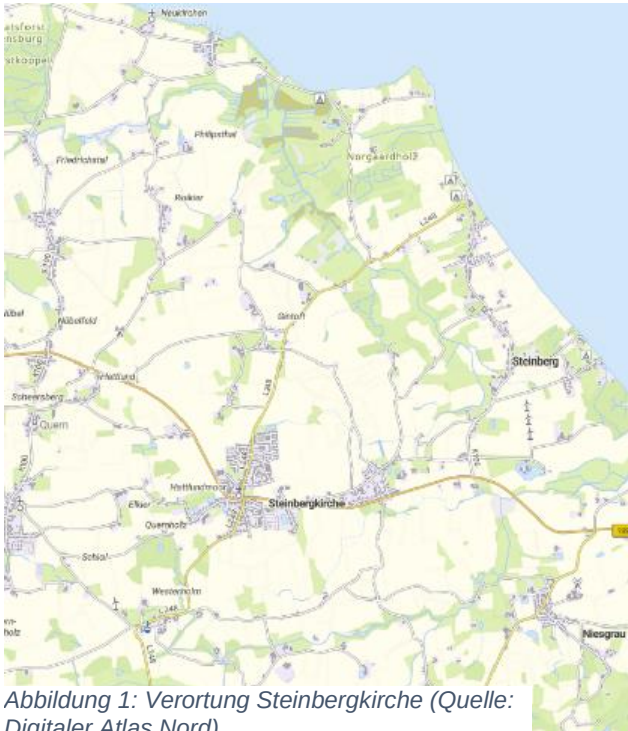


Abbildung 1: Verortung Steinbergkirche (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Die Gemeinde Steinbergkirche befindet sich im Kreis Schleswig-Flensburg. Auf einer Fläche von 35,7 km² beherbergt Steinbergkirche 2.803 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022). Der Ort Steinbergkirche, welcher zudem Verwaltungssitz des Amtes Geltinger Bucht ist, ist entlang der Bundesstraße 199 gelegen mit Anbindung an Flensburg und zur Bundesautobahn.

In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur ist Steinbergkirche touristisch sowie landwirtschaftlich geprägt. Es sind mehrere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in Steinbergkirche ansässig und machen die Gemeinde auf diese Weise zu einem ländlichen Zentralort. Steinbergkirche nimmt eine nicht unbedeutende Rolle für die Gemeinden im Nahbereich in Bezug auf die Versorgungsfunktion des täglichen Bedarfs ein.

Blickt man jedoch in die jüngere Vergangenheit, ist ein zunehmender Bedeutungsverlust des

alten Ortskerns in seiner Funktion als Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort zu erkennen. Um diesen Entwicklungen entgegen zu wirken und auch künftig ausreichend Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorzuhalten, wurde die Gemeinde Steinbergkirche 2017 vom Land, dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, in die Städtebauförderung aufgenommen.

Ein wichtiges Leitziel ist es den Ort für Freizeit und Kultur mit einem attraktiven Ortsmittelpunkt zu entwickeln. Beabsichtigt dafür ist u. a. die Umnutzung des ehemaligen und überwiegend leerstehenden Kindergartengebäudes zu einem Bürgerzentrum. Es soll ein Ort für alle werden, der sowohl für kulturelle Veranstaltungen als auch private Treffen dient. Hier könnten ein Seniorentreff, Jugendtreff, Vorführraum für die Theatergruppe, Räumlichkeiten für die VHS und Amtskulturring sowie Räumlichkeiten für (private) Veranstaltungen Platz finden.

2. Projektbeschreibung

Lage, Grundstück und Bebauung

Nach Erwerb des 5375 m² großen Grundstückes Gintofter Straße 1a und 1b durch die Gemeinde sind die Voraussetzungen geschaffen, ein Bürgerzentrum in zentraler Lage unmittelbar neben der aus dem 13. Jahrhundert stammenden Kirche St. Martin zu errichten.

Auf dem Grundstück befindet sich das ehemalige Pastorenhaus von 1863, später auch Pastor-Sohrt-Haus genannt. Es wurde 1969 zu einem Kindergarten umgebaut. Ca. 1990 erfolgte die Erweiterung um einen Anbau und der Umbau des Bestandsgebäudes. Im Laufe der vergangenen Jahre wurde das Gebäude teilweise auch als Gemeindezentrum der Kirche genutzt und als Möbellager. Eine Wohnung im OG des Gebäudes ist bewohnt, eine weitere steht leer. Das Gebäude sowie die Anbauten weisen allesamt einen erheblichen Sanierungsaufwand auf. Kubatur und Fassaden stellen zusammen mit der Kirche ein baukulturelles Zeugnis dar und prägen das Ortszentrum noch heute.

Neben Garagenbauten und weiteren Nebengebäuden ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Walmdach bebaut, errichtet wurde es 1968 und 2008 umfassend modernisiert.

Das Grundstück selbst ist nahezu eben. Die Stellplatzflächen sind asphaltiert, die Einfriedungen bestehen ringsum überwiegend aus einem Doppelstabmattenzaun, teilweise auch aus Mauerwerk oder Feldsteinsockel mit Bepflanzung. Überwiegend sind Rasenflächen angelegt, teilweise ist älterer Baumbestand vorhanden. Auf dem östlichen Grundstücksteil wurde ein Teich mit Umzäunung angelegt.

Die Zufahrt für beide Objekte erfolgt östlich von der Gintofter Straße über eine schmale Zuwegung zwischen Kirchengrundstück und Wohngrundstücken.



Abbildung 2: Luftbild Grundstück Bürgerzentrum (Quelle: Digitaler Atlas Nord), siehe zusätzlich Anhang 1 und 2



Abbildung 4: Ansicht Kirche

Das Grundstück Gintofter Straße 1a und 1b grenzen an das Kirchengrundstück der evang.-luth. Kirchengemeinde Nieharde. Die Ende des 12. Jahrhunderts errichtete Kirche St. Martin wurde aus geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen Gründen und als die Kulturlandschaft prägend unter Denkmalschutz gestellt und als Kulturdenkmal Steinbergkirches eingetragen. Dabei wurde der Kirchhof mit den zugehörigen Kirchhofs-Pforten, der Feldsteinmauer und der Lindenreihe unter Denkmalschutz gestellt. Für das Gebäude Gintofter Straße 1b, besteht kein Denkmalschutz.

Das Vorhaben liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Gemeinde Steinbergkirche. Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern-Bereich Mitte“ wird gemäß §142 BauGB Abs.4 BauGB nach dem sog. „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Zur Umsetzung der Sanierungsziele werden u. a. auch Städtebauförderungsmittel eingesetzt. Das Vorhaben Bürgerzentrum soll als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien SH 2026 in Verbindung mit den Überleitungsbestimmungen Nr. 4.2 vom 17.12.2025, siehe: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/S/stadtenwicklung-staedtebau/Downloads/staedtebaufoerili.pdf?__blob=publicationFile&v=11

Ein Bürgerzentrum für Steinbergkirche

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen äußerten rund 80 % der Befragten, dass es an kulturellen Einrichtungen und Treffpunkten für Erwachsenen und zum Teil für Jugendliche und Senioren mangelt. Seit langem besteht der Wunsch in der Gemeinde einen kulturellen und sozialen Treffpunkt, der sich auch für private Veranstaltungen und Feiern eignet, zu etablieren. Dieser soll nun in Form eines Bürgerzentrums entstehen. Das Gebäude Gintofter Straße 1b, das „Pastor-Sohr-Haus“, ist ein wichtiger Begegnungsort und soll als solcher weiter ausgebaut werden. Das ehemalige und leerstehende Kindergartengebäude soll umgenutzt werden. Durch Einbeziehung des angrenzenden Einfamilienhauses Gintofter Straße 1a und/oder durch einen Anbau soll der weitere Platzbedarf gedeckt werden. Derzeit wird das Raumprogramm erstellt.

Anforderungen an die Planung

Die derzeitigen Nutzungsvorstellungen gehen von einem größeren Gemeinschaftsraum für ca. 60-100 Personen, mehrere Kleingruppenräume, Flächen und Schränke um Sachen und Materialien zu lagern, eine Küche sowie notwendige Sanitäreinrichtungen aus. Grundsätzlich ist auch ein einfacher Cafëbetrieb mit Bezug zum Außenraum zu ermöglichen. Die Freianlagen sind Mitbestandteil der Nutzungsüberlegungen und werden mit in die Planung einbezogen. Das Bürgerzentrum soll durch die Gemeinde betrieben und unterhalten werden.

Angestrebt wird eine schlichte und einfache aber nachhaltige und effiziente Ausstattung. Die Anforderungen an Zielgruppen spezifische Belange insbesondere von Menschen mit Behinderung sind zu berücksichtigen. Daher sollte ein entsprechender Aufzug bei der Planung berücksichtigt werden. Künftig ist eine schlichte Küche für das Cafë, als auch eine Küchennutzung für die Versorgung der Gruppenräume und des Saals vorgesehen. Ob dies durch eine Küche oder zwei Küchen erfolgt, ist abhängig von dem Entwurf.

Besonders für das Gebäude Gintofter Straße 1b ist davon auszugehen, dass die bestehenden Anlagen nicht zeitgemäß sind und nicht erhalten werden können. Ein Teil der Anbauten wird voraussichtlich abgerissen und durch neue Anbauten ersetzt.

Die Gebäude Gintofter Straße 1a und 1b stellen eine Nutzungseinheit dar und sind erschließungstechnisch verbunden. Beide Gebäude werden derzeit jeweils mit einer Ölheizung beheizt. Im Zuge des Umbaus und der Modernisierung ist von einem Neuaufbau der Heizungsanlage auszugehen.

Es wird davon ausgegangen, dass Erfahrungen mit Holzbau, mit Bauen im Bestand und mit zirkulären Bauweisen vorhanden sind.

Projektbeteiligte

Mit folgenden wichtigen Projektbeteiligten sind im Rahmen der Leistungserbringung Abstimmungen zu berücksichtigen:

- Gemeinde Steinbergkirche - Bauherrin, vertreten durch die BIG Städtebau
- BIG Städtebau – Auftraggeberin und treuhänderischer Sanierungsträger der Gemeinde Steinbergkirche
- graadwies GmbH - Architekt

Im Verlauf des Planungsprozesses werden Abstimmungen mit weitere Projektbeteiligten und Fachbehörden erforderlich werden.

Termine

Beigefügter Terminrahmenplan (Anhang 9) ist zu berücksichtigen. Mit den Arbeiten ist umgehend zu beginnen.

3. Zu erbringende Planungs- und sonstige Leistungen

Ingenieurleistungen für das Leistungsbild Technische Ausrüstung nach §55 HOAI:

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die zu erstellende Planung für die Technische Ausrüstung gem. §55 HOAI 2021 für den An- und Umbau des Bürgerzentrums Steinbergkirche. Die Vergabe umfasst die Grundleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung gem. HOAI.

Der Anwendungsbereich für Leistungen der Technischen Ausrüstung beziehen sich auf folgende Anlagegruppen:

1. Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
2. Wärmeversorgungsanlagen
3. Lufttechnische Anlagen
4. Starkstromanlagen
5. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
6. Förderanlagen
7. Nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen
8. Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken

Grundleistungen:

Zu erbringen sind die Planungsleistungen des Leistungsbildes Technische Ausrüstung gemäß §55 HOAI in Verbindung mit Anlage 15 HOAI. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Die Leistungsinhalte der Leistungsstufen werden im Folgenden benannt:

Leistungsstufe 1:

- Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung
- Leistungsphase 2: Vorplanung

Stufenweise:

- Leistungsphase 3: Entwurfsplanung
- Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung
- Leistungsphase 5: Ausführungsplanung
- Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe
- Leistungsphase 7: Mitwirkung der Vergabe
- Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung)
- Leistungsphase 9: Objektbetreuung

Mit Vertragsabschluss, d.h. mit Zuschlagserteilung, überträgt die Gemeinde Steinbergkirche dem Auftragnehmer die Leistungsstufe 1. Der Abruf weiterer Leistungsphasen erfolgt in Abhängigkeit des Planungsergebnisses und dem Vorliegen erforderlicher Gremienbeschlüsse. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung der weiteren Leistungsphasen über diese Leistungen hinaus, besteht nicht. Die Leistungen sind frei von Rechten Dritter zu erbringen.

Für bislang noch nicht absehbare Leistungen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Grundleistungen der Fachplanung Technische Ausrüstung sind Stundensätze nach Mitarbeiterkategorien anzubieten.

4. Kostenübersicht

Für die Maßnahme werden gem. überschlägiger Annahme der Auftraggeberin Gesamtkosten in Höhe von 2,7 Mio. Euro (netto) angenommen. Die Gesamtkosten (Gintofter Straße 1a, Gintofter Straße 1b und Anbau) verteilen sich wie folgt:

KG 100:	nicht berücksichtigt
KG 200:	60.000 Euro netto
KG 300:	1.200.000 Euro netto
KG 400:	600.000 Euro netto
KG 500:	235.000 Euro netto
KG 600:	nicht berücksichtigt
KG 700:	605.000 Euro netto

Davon entfallen für die vorliegende Ausschreibung als anrechenbare Kosten gemäß HOAI (400): 600.000 Euro netto

Davon entfallen auf die einzelnen Anlagengruppen folgende anrechenbare Kosten:

1. Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen: 91.200 Euro netto
2. Wärmeversorgungsanlagen: 144.000 Euro netto
3. Lufttechnische Anlagen: 54.600 Euro netto
4. Starkstromanlagen: 183.000 Euro netto
5. Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen: 31.800 Euro netto
6. Förderanlagen: 42.000 Euro netto
7. Nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen: 35.400 netto
8. Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken: 18.000 Euro netto

Die hier angegebenen anrechenbaren Kosten dienen als Grundlage für die Angebotserstellung und basieren auf einer groben Kostenannahme. Die Grundlage für die Honorarberechnung bildet die nach Abstimmung über die auszuführenden Leistungen und Zustimmung des Fördermittelgebers überarbeitete Honorarberechnung.

Für die Angebotserstellung ist das bereitgestellte Preisblatt zu nutzen.

Im Rahmen der Angebotsphase ist die Besichtigung der Objekte nach Absprache mit der Vergabestelle möglich.

5. Vorzulegende Unterlagen

Die Ergebnisse der Planungsphase sowie die Dokumentation der Überwachungsleistung sind nach Abschluss der Leistungen in einfacher Ausfertigung in kopier-/pausfähiger Ausführung sowie einmal in digitaler Form (in üblichen Datenformaten z. B. *dwg und *pdf) zu übergeben.

Für die Kostenberechnung ist zu beachten, dass die Kosten nach DIN 276 bis zur dritten Ebene darzustellen sind.

6. Verzeichnis der Anhänge

- Anhang 1 Luftbild mit Sanierungsgebieten
- Anhang 2 Auszug Liegenschaftskataster
- Anhang 3 Ergebnisdokumentation – Beteiligungsworkshop 06.02.2025
- Anhang 4 Ansichten Gintofter Str. 1a, EG und DG, Auszug aus Baugenehmigung
- Anhang 5 Ansichten Gintofter Str.1b, Auszug aus Baugenehmigung
- Anhang 6 EG Gintofter Str.1b, Auszug aus Baugenehmigung
- Anhang 7 DG Gintofter Str.1b, Auszug aus Baugenehmigung
- Anhang 8 Aufschlag Nutzungskonzept
- Anhang 9 Projektterminplan Stand 10.09.2026

Diese Unterlagen sind digital auf der Vergabeplattform Deutsches Vergabeportal bereitgestellt.