

Aufgabenstellung

**Vergabe von Planungsleistungen für das Vorhaben
„Wohnen im Rathausquartier“, Brücktorstraße 3, Buttstädt**

Inhalt

1. Ausgangssituation und Ziel der Planung	1
2. Vorgesehene Beauftragung	2
3. Kostenrahmen.....	2
4. Weitere Anforderungen	2
5. Zusätzlich bereitgestellte Unterlagen für die Bewerber	3

1. Ausgangssituation und Ziel der Planung

Die Gemeinde Buttstädt beabsichtigt, das Bestandsgebäude im Rathausquartier zu einem Wohngebäude umzubauen und damit langfristig einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Zur Umsetzung des Vorhabens sollen Fördermittel in Anspruch genommen werden. Aufgrund des geschätzten Auftragswerts werden die erforderlichen Planungsleistungen im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens nach der Vergabeverordnung vergeben.

Die Leistungen werden in drei Lose gegliedert:

- Los 1: Objektplanung Gebäude gem. § 34 HOAI (LP 1–4, optional 5–9), inkl. Besonderer Leistung: Erarbeitung Brandschutzkonzept und Brandschutzplanung mit dazugehöriger Baubetreuung (Grundleistungen Brandschutz LP 4-8) sowie Planung Grundrisse mit Ausstattung Feuerlöscher (als Pauschale) im Rahmen der LP 5
- Los 2: Fachplanung Tragwerk gem. § 51 HOAI (LP 1–4, optional 5–6)
- Los 3: Fachplanung Technische Ausrüstung HLS und ELT gem. § 55 HOAI (LP 1–4, opt. 5–9)

Das Gebäude befindet sich innerhalb eines Denkmalensembles und weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Es verfügt über ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Ziel ist die Umnutzung zu Wohnzwecken. Derzeit ist die Schaffung von drei Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnung im Erdgeschoss wird über den öffentlichen Straßenraum erschlossen. Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss werden über die bestehende Brückenverbindung des angrenzenden Ärztehauses erschlossen. Das Dachgeschoss soll gemeinsam mit dem zweiten Obergeschoss als Maisonette-Wohnung ausgebildet werden. Bei sämtlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes, der Barrierefreiheit sowie des wirtschaftlichen Bauens zu berücksichtigen.



2. Vorgesehene Beauftragung

Gegenstand der Vergabe sind sämtliche erforderlichen Planungsleistungen zur Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung und des Umbaus:

- Im Los 1 sind die Leistungen der Objektplanung Gebäude der Leistungsphasen 1 bis 4 sowie optional der Leistungsphasen 5 bis 9 zu erbringen.
- Im Los 2 sind die Leistungen der Tragwerksplanung der Leistungsphasen 1 bis 4 sowie optional 5 bis 6 zu erbringen.
- Im Los 3 sind die Fachplanungen der Technischen Ausrüstung für die Anlagengruppen HLS und ELT der Leistungsphasen 1 bis 4 sowie optional 5 bis 9 zu erbringen.

Die Planungen sind eng mit dem Auftraggeber sowie den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Neben der unteren Bauaufsichtsbehörde ist, soweit erforderlich, die Denkmalbehörde einzubeziehen. Besondere Planungsleistungen (außer der o. g. Brandschutzplanung in Los 1) sind derzeit nicht vorgesehen. Die Planung hat wirtschaftlich, nachhaltig und fördermittelkonform zu erfolgen. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind im Rahmen der Möglichkeiten des Bestands umzusetzen.

Das Vergabeverfahren soll Ende 2026 abgeschlossen werden. Der detaillierte Projektterminplan wird gemeinsam mit dem beauftragten Planungsteam erarbeitet. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist bis zum 31.12.2028 vorgesehen.

3. Kostenrahmen

Grundlage der Planung ist der Kostenrahmen des Büros ABML vom 26.11.2025. Für die Kostengruppen 300 bis 600 ist ein Kostenrahmen von rund 1,3 Mio. € brutto einzuhalten. Die Planungsbeteiligten haben die Einhaltung der Kostenvorgaben während sämtlicher Planungsphasen kontinuierlich zu überwachen und den Auftraggeber frühzeitig über Kostenabweichungen zu informieren.

4. Weitere Anforderungen

Das Vorhaben soll mit Fördermitteln umgesetzt werden. Daher sind sämtliche Planungs- und Vergabeleistungen fördermittelkonform zu erbringen. Besonderes Augenmerk ist auf die denkmalgerechte Sanierung, die Einhaltung des Kostenrahmens, die Wirtschaftlichkeit der Bauausführung, die spätere Betriebswirtschaftlichkeit sowie die Barrierefreiheit zu legen. Sämtliche Fachplanungen sind interdisziplinär zu koordinieren.

5. Zusätzlich bereitgestellte Unterlagen für die Bewerber

Für die Bieter werden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Verkehrswertgutachten
- Bestandsaufmaß,
- Entwurfspläne einschließlich Kostenrahmen des Büros ABML
- Voruntersuchung durch ABML: Kostenrahmen
- Voruntersuchung durch ABML: Variante Wohnen

Weitere Anlagen können im Laufe des Vergabeverfahrens ergänzt werden.

Anlagen:

1. Verkehrswertgutachten
2. Voruntersuchung durch ABML: Kostenrahmen
3. Voruntersuchung durch ABML: Variante Wohnen
4. Übersichtsplan Rathausquartier