

**Vergabe von Planungsleistungen für das Zentrum für regionale Erzeugnisse
Lübbenau/Spreewald (Gurkenwelt)
(Sanierung/Umbau/Neunutzung eines bestehenden Lokschuppens)**

Objektplanungen

Objektplanung Gebäude und Innenräume gem. § 34 HOAI

Objektplanung Freianlagen gem. § 39 HOAI

Inhalt

1. Ausgangssituation / Anlass der Planung	2
2. Ziel der Planung.....	4
3. Beschreibung der Bestandssituation.....	6
4. Vorgesehene Beauftragungsart.....	8
5. Zeitplan.....	9
6. Besondere Anforderungen	9
7. Bereitgestellte Unterlagen	10

1. Ausgangssituation / Anlass der Planung

Der Spreewald zählt innerhalb der Lausitz mit jährlich rund 6 Millionen Gästen zu den beliebtesten Reisezielen Deutschlands. Neben seiner einzigartigen Kulturlandschaft, den Fließen und der traditionellen Lebensweise hat vor allem ein Produkt die Region weit über ihre Grenzen hinaus bekannt gemacht, die Spreewaldgurke. Sie steht nicht nur für Geschmack und Qualität, sondern für Herkunft, Handwerk, Identität und regionale Wertschöpfung.

Mit dem Zentrum für regionale Erzeugnisse (ZfrE), der „Gurkenwelt“, soll ein immersiver Erlebnisort entstehen, der dieser Bedeutung gerecht wird. Ziel ist es, eine ganzheitliche Markenerlebniswelt zu schaffen, die die Spreewaldgurke nicht als Souvenir oder statisches Ausstellungsobjekt begreift, sondern als lebendiges Symbol der Region Lausitz. Die Gurkenwelt versteht sich bewusst nicht als Museum, sondern als moderner Sehnsuchtsort, der Tradition und Zukunft miteinander verbindet.

Modernste Erlebnisformate wie Augmented Reality und Virtual Reality sollen gezielt eingesetzt werden, um Geschichten erlebbar zu machen, die mit klassischen Mitteln nicht erzählbar wären. Besucher können in digitale Erlebnisräume eintauchen, Wachstumsprozesse erleben, historische Perspektiven einnehmen oder die Arbeit der Gurkenbauern aus neuen Blickwinkeln nachvollziehen. Die Technologie tritt dabei bewusst in den Hintergrund und dient als unsichtbarer Verstärker für Emotion, Verständnis und Begeisterung.

Das ZfrE verbindet Handel, Genuss, Spiel, Veranstaltungen, Wissensvermittlung und Mitmachangebote zu einem multisensorischen Erlebnis. Die Gurke wird mit allen Sinnen erfahrbar, visuell, auditiv, haptisch und geschmacklich. Interaktive Inszenierungen, digitale Layer und spielerische Elemente schaffen individuelle Erlebnisse für unterschiedliche Zielgruppen, von Familien über Schulklassen bis hin zu genuss- und kulturinteressierten Erwachsenen.

Edutainment-Angebote vermitteln Wissen niedrigschwellig und zeitgemäß, etwa zu regionaler Landwirtschaft, Nachhaltigkeit, geschützter Herkunft und wirtschaftlicher Bedeutung der Spreewaldgurke. Durch digitale Erweiterungen können Inhalte flexibel aktualisiert, saisonal angepasst und personalisiert ausgespielt werden, was die Gurkenwelt dauerhaft relevant und lebendig hält.

Ergänzt wird das Erlebnis durch einen hochwertigen Retail- und Genussbereich mit regionalen Produkten, exklusiven Markenartikeln und kuratierten Angeboten. Veranstaltungen, saisonale Formate und thematische Events schaffen Abwechslung, emotionale Höhepunkte und wiederkehrende Besuchsanlässe über das ganze Jahr hinweg.

Das ZfrE wird damit zu einem identitätsstiftenden Ort für die Lausitz und zugleich zu einer zeitgemäßen Markenplattform. Sie stärkt die Marke „Spreewälder Gurken“, verlängert Aufenthaltsdauern, erzeugt emotionale Bindung und positioniert den Spreewald als Region, die ihre Wurzeln kennt und gleichzeitig mutig neue Wege geht.

Dafür ist der alte Lokschuppen am Lübbenauer Bahnhof ein idealer Ort:

Gemarkung Lübbenau, Flur 023, Flurstücke 263 und 95/5 sowie Flur 025 Flurstücke 940 und 5

Adresse: Güterbahnhofstraße, 03222 Lübbenau/Spreewald



Das leerstehende Gebäude liegt auf einem ca. 14.700,00 m² großen Grundstück in Lübbenau an der Schnittstelle von Alt- und Neustadt (Anlage 1). Mit ca. 3.400 m² hat das halbkreisförmige, denkmalgeschützte Gebäude eine optimale Größe, um die geplante Gurkenwelt an diesem zentralen Standort in Lübbenau anzusiedeln. Die Geometrie des Gebäudes in seiner radialen Achsenentwicklung, bietet die Möglichkeit einer geometrischen baulichen Erweiterung an beiden Stirnseiten bis zu den Bahnschienen. Der Außenraum um die Drehscheibe herum wird dadurch weiter geschützt und im Innenraum der Gurkenwelt entsteht mehr Platz, um die Programmgestaltung adäquat anzuordnen. Im straßenseitigen Bereich könnte eine Erweiterung die interne Erschließung flexibler gestalten und optimieren. Alle potenziellen Erweiterungen müssen den Anforderungen des Denkmalschutzes optimal folgen.

In enger Abstimmung zwischen der Spreewelten GmbH, der Stadt Lübbenau/Spreewald und den Fördermittelgebern wurde das Konzept für Entwicklung des ZfrE vorbereitet und im Rahmen einer Konzeptstudie untersetzt (Anlage 2). Diese Konzeptstudie zeigt sehr gut auf, wie das attraktive Erlebnis- und Informationsangebot umgesetzt werden soll. Die vorliegende Konzeptstudie ist planungsrelevant und bildet die Grundlage der weiteren Bearbeitung. Sie soll durch die zu beauftragenden Planer ausdrücklich weiterentwickelt und vertieft werden. Eine gestalterische Weiterentwicklung ist gewünscht und ausdrücklich zugelassen.

Gegenüber dem ursprünglichen Konzept ergibt sich zudem eine wesentlich vergrößerte Außenfläche, die sich aus der Änderung der Straßenführung der zukünftigen Landesstraße ergibt (s. Anlage 3). Diese Fläche ist vollständig in die Freiraumplanung einzubeziehen und neu zu überplanen.

Durch die neue Straßenführung und die Neugestaltung des ruhenden Verkehrs, welche in Form eines Parkhauses angedacht ist (s. Anlage 4) ergeben sich neue Flächenzuordnungen im Außenbereich für das zu beplanende Grundstück. Die Idee ist, dass das neu zu errichtende Parkhaus, die Stellplätze für P&R und dem ZfrE beinhaltet. Das Parkhaus ist nicht Bestandteil dieser Planungsaufgabe. Die Änderung der Straßenführung führt nicht nur zur Vergrößerung der Außenanlagen, welche durch das ZfrE genutzt werden, sondern es entsteht eine große öffentliche Platzsituation in Anschluss an die Unterführung vom Bahnhof. Dies bietet neue Möglichkeiten für die Gestaltung des Eingangsbereiches der Gurkenwelt. Die Gestaltung des Zuganges ist unbedingt mit der Neugestaltung des Platzes vor dem bestehenden Kulturhof / Gleis 3 zu denken und zu planen.

2. Ziel der Planung

Aufgabe für die zu vergebenden Objektplanungen sind die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Lokschuppens und der angrenzenden Flächen. Dabei sollen einzigartige Räume und ein unverwechselbarer Ort gestaltet werden. Es soll eine Geschichte erzählt werden, Wissen soll intuitiv und kurzweilig vermittelt werden. Es sollen neue Wege gegangen und ein zukunftsfähiges Projekt entwickelt werden, welches den Besuchern ein besonderes Erlebnis verschafft.

Das Projekt soll unter Beachtung der Anforderungen an die Nachhaltigkeit gestaltet werden. Das bedeutet Verwendung umweltfreundlicher Materialien und die Integration von erneuerbaren Energien in das Bauprojekt.

Die Freianlagenplanung ist Teil der Erlebniswelt und ist die Verbindung von innen nach außen. Die Planung im Außenbereich muss die Fortführung des Erlebnisraumes im Gebäude sein. In sämtlichen Bereichen werden erlebnisintegrierte Points of Sale etabliert, die inhaltlich, gestalterisch und dramaturgisch auf das jeweilige Themenfeld abgestimmt sind.

Der geschätzte Auftragswert für die zu vergebenden Planungsleistungen übersteigt den geltenden EU-Schwellenwert von 216.000 € netto für Liefer- und Dienstleistungen für öffentliche Auftraggeber. Damit sind die betr. Planungsleistungen EU-weit nach § 17 VgV in einem zweistufigen Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb auszuschreiben.

Die Objektplanungsleistungen umfassen folgende Leistungsbereiche (Flächenansätze s. Anlage 5)

Objektplanung Gebäude

- Sanierung
- Besuchererlebniszentrum
- Verwaltung
- Nebenräume

Objektplanung Innenarchitektur

- Gastronomie
- Retail
- Wissensvermittlungsräume
- Besuchererlebniskonzept
- Exponat Entwicklung

Objektplanung Freianlagen

- a) Innenhof
 - Außengastronomie
 - Eventflächen
 - Attraktionen
- b) Themen und Erlebnispark
 - Fahrgeschäfte
 - Spielplätze
 - Eventflächen
- c) Öffentliche Erschließung
 - Plaza
 - Zuwegung

Weitere Planungsleistungen wie Tragwerk, Planung TA sowie erforderliche Gutachten etc. werden separat im Zuge von VgV- oder UVgO-Verfahren ausgeschrieben/vergeben. Die Ausschreibung und Vergabe der Fachplanungen ist ab Ende 4. Quartal 2026 vorgesehen.

3. Beschreibung der Bestandssituation

Grundstück und Gebäude

Das Grundstück und der Lokschuppen befinden sich auf einem ehemaligen Bahngelände, angrenzend an die Bahnlinie zwischen Cottbus und Lübbenau, welche ab Herbst 2026 zweigleisig ausgebaut wird. Die Deutsche Bahn hat die Nutzung des Lokschuppens im Jahre 1996 eingestellt. Seitdem ist das Gebäude ungenutzt und befindet sich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Der fortschreitende Zerfall der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere der Holzdachkonstruktion, ist als problematisch einzuordnen.

Tragwerk

Ein Gutachten zur Standsicherheit der Bestandskonstruktion wird durch den Bauherrn für die Angebotsphase bereitgestellt, s. u.

Bauphysikalische, gebäudetechnischen Anforderungen etc.

Das bestehende Gebäude wird umfunktioniert und zukünftig als Markthalle, Gastronomie-, Ausstellungs- und Erlebnisfläche genutzt. Darüber hinaus sollen Schulungen und Veranstaltungen (Events) stattfinden können. Daraus ergeben sich folgende besondere Anforderungen:

Bauphysik/Klimatechnik: Aufgrund der Lebensmittelnutzung (Markthalle, Gastronomie) ist eine gleichbleibende Raumtemperatur zu gewährleisten. Die Planung der Klimatisierung und Lüftung hat die entsprechenden hygienerechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Akustik: Da auf vergleichsweise kleiner Fläche viele Menschen zusammentreffen, wird davon ausgegangen, dass bis zu 1000 Personen gleichzeitig sich auf dem Gelände der Gurkenwelt aufhalten, ist ein akustisches Konzept zur Eindämmung des Schallpegels (Raumakustik, Schallabsorption) vorzusehen.

Beleuchtung/Medientechnik: Es ist ein besonderes, erlebnisorientiertes Beleuchtungskonzept zu planen, dass bis hin zu modernster virtueller Projektionstechnik reicht und die Ausstellungs- und Erlebnisflächen in Szene setzt.

Schadstoffe

Bedingt durch die jahrzehntelange Nutzung als Lokschuppen kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude schadstoffbelastet ist. Hier muss gemeinsam mit einem Büro für Bau- und Schadstoffuntersuchung ein Konzept für die Entsorgung erstellt und durchgeführt werden. Das Gutachten zur Schadstoffuntersuchung wird separat beauftragt.

Denkmalschutz

Der Lokschuppen als Einzelbauwerk steht mit seinen Funktionsgebäuden und technischen Einrichtung unter Denkmalschutz. Für die weitere Bearbeitung muss eine abgestimmte Planung auch bzgl. Abriss und Wiederverwendung mit dem Denkmalschutzamt vorgenommen werden. Die Ergebnisse der bisherigen Abstimmung werden den Bietern in der Angebotsphase zur Verfügung gestellt.

Baugrund

Ein Bodengrundgutachten wird durch den Bauherrn bereitgestellt werden.

Erschließung

Medien: Der grundhafte Ausbau der Güterbahnhofstraße erfolgt bis Ende 2027. Alle Medien (Strom, Wasser, Schmutzwasser, Fernwärme) werden neu verlegt. Übergabepunkte können noch während der Ausführung abgestimmt werden.

Verkehr: Die derzeit angrenzende Güterbahnhofstraße wird umverlegt und zur Landesstraße ausgebaut. Die Arbeiten sollen im Jahr 2028 abgeschlossen werden.

Die Anbindung durch den ÖPNV ist durch die direkte Nähe zu Bus und Bahn gegeben.

Des Weiteren ist der Bau eines Parkhauses geplant, welches ausreichend Stellplätze für Park & Ride und die Besucher der Gurkenwelt zur Verfügung stellt.

Städtebauliche Situation / Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für diesen Bereich wurde gefasst, der Vorentwurf liegt vor (s. Anlagen 6a und 6b). Die öffentliche Auslegung des ersten Entwurfes ist im ersten Halbjahr 2026 durch die Stadt Lübbenau/Spreewald vorgesehen. Der B- Plan soll bis Ende 2027 rechtskräftig sein.

Im Zuge des Entwurfes sollen städtebauliche Vorgaben in die Planung mit aufgenommen werden. Eine stärkere Einbindung des neu zu gestaltenden ZfrE in den städtebaulichen Kontext und somit die Schaffung einer Verbindung der Alt- und Neustadt und einer hohen Aufenthaltsqualität des öffentlichen und halböffentlichen Raumes ist gewünscht. Die Planung und Realisierung des Projektes bedarf einer detaillierten Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und der Stadt Lübbenau.

Einbeziehung von Fachämtern etc.

Bei der Planung sind neben den Denkmalschutzbehörden weitere Fachämter (im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens) einzubeziehen, u. a.:

- Untere Naturschutzbehörde
- Wasser- und Abwasserzweckverband Calau (WAC)
- Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucher und Gesundheit (LAVG)
- Landesamt Umwelt – TA Lärm (LfU)
- Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg – ggf. Photovoltaik (LuBB)

Zudem ist die DB AG in der weiteren Planung zu beteiligen.

4. Vorgesehene Beauftragungsart

Für die Vergabe der Objektplanungsleistungen wird von folgenden anrechenbaren Kosten ausgegangen (s. Anlage 7):

Kostengruppe 300	6.973.500,00 €
Kostengruppe 400	4.649.000,00 €
Kostengruppe 500	7.500.000,00 €
Kostengruppe 600 (Innenräume)	3.957.250,00 €

Diese Kostenansätze bilden die Grundlage für die Honorarermittlung. Entsprechend der Bewertung des Auftraggebers werden alle drei Objektplanungen in die Honorarzone IV (Basissatz) eingestuft.

Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung (zunächst Stufe 1, LP 2-4 gem. HOAI 2021 §§ 34/39) in den drei Objektplanungen. Mit den vorliegenden Unterlagen wird die LP 1 jeweils als erbracht angesehen. Die weiteren Stufen der Beauftragung (optional, in Abhängigkeit eines zweiten Förderbescheides, der erst nach LP 4 eingereicht werden kann) sollen sich nach aktuellem Stand wie folgt gliedern:

Stufe 2: LP 5-7

Stufe 3: LP 8-9

Ein Rechtsanspruch auf Gesamtbeauftragung besteht nicht. Die Geltendmachung einer zusätzlichen Vergütung in Folge der stufenweisen bzw. optionalen Beauftragung wird ausgeschlossen.

Für die einzelnen Leistungsphasen geht der Auftraggeber aufgrund der eigenen Erbringung von Teilleistungen von folgenden Ansätzen aus:

Leistungsphasen	% nach HOAI §34 (Gebäude, Innenräume)	% vorgesehen	% nach HOAI §39 (Freianla- gen)	% vorgesehen
2. Vorplanung	7	7	10	10
3. Entwurfsplanung	15	15	16	16
4. Genehmigungsplanung	3	3	4	4
Summe	27 %	27 %	33 %	33 %

Optionale Grundleistungen gem. HOAI (Stufen 2-3, s. o.)

Leistungsphasen	% nach HOAI §34 (Gebäude, Innenräume)	% vorgesehen	% nach HOAI §39 (Freianla- gen)	% vorgesehen
5. Ausführungsplanung	25	25	25	25

6. Vorbereitung der Vergabe	10	10	7	7
7. Mitwirken bei der Vergabe	4	3,3*	3	2,5*
8. Objektüberwachung	32	32	30	30
9. Objektbetreuung	2	2	2	2
Summe	73 %	72,3 %	67 %	66,5 %

*In der LP 7 werden folgende Leistungen durch den Bauherrn abgedeckt:

- Versenden/Veröffentlichen der Leistungsverzeichnisse,
- Durchführen von Bietergesprächen,
- Zusammenstellen der Vertragsunterlagen,
- Mitwirken bei der Auftragsvergabe.

Der Auftraggeber geht aktuell davon aus, dass keine besonderen Leistungen zu erbringen sind.

Sollten nach Auffassung der Bieter besondere Leistungen zu erwarten sein, werden im Angebot / in der Vergabeverhandlung Aussagen dazu erwartet. Weitere Abstimmungen dazu erfolgen dann auf der Basis der Stundensätze – möglichst mit Pauschalierung der Zeitaufwände.

Benennung, Beschreibung einfügen

5. Zeitplan

Folgende Zeitschiene ist für Planung/Bau nach der Ausschreibung und Vergabe der Objektplanungsleistungen bis zum Ende des 3. Quartals 2026 aktuell vorgesehen:

- | | |
|---|--------------------|
| - Einreichen Förderantrag mit Kostenberechnung: | 4. Quartal 2027 |
| - Einreichen der Bauantrag: | 1. Quartal 2028 |
| - Erhalt Baugenehmigung: | 3. Quartal 2028 |
| - Erhalt Förderbescheid: | 4. Quartal 2028 |
| - Ausführungsplanung/Ausschreibung: | ab 4. Quartal 2028 |
| - Ausführungsbeginn: Bauleistungen: | ab 1. Quartal 2029 |
| - Fertigstellung: | 2. Quartal 2031 |

6. Besondere Anforderungen

Das Vorhaben wird unter Verwendung von Fördermitteln finanziert werden. Mit Beginn der Planung sind die Vorgaben der Fördermittelgeber und folgender Bescheide etc. zu berücksichtigen (insbesondere ANBest-Gk 05/2019, NBest-Bau 08/2015, RZBau, Informationspflichten, Vergabeanforderungen, Mittelabrufe, Verwendungsnachweis und Dokumentation etc.). Die Anforderungen ergeben sich aus dem Zuwendungsbescheid und den Förderrichtlinien im Zusammenhang mit dem Strukturstärkungsgesetz Kohlereionen.

7. Bereitgestellte Unterlagen

Folgende Unterlagen sind als **Anlagen** beigelegt:

1. Lageplan (dwg, dxf, pdf)
2. Konzeptstudie ZfrE, 02/2023 (Verfasser dan pearlman)
3. Konzeptfortschreibung - Lageplan Flächenübersicht
4. Spreewaldplatz und Parkhauszufahrt (mks Architekten und Ingenieure, 08/2025)
5. Flächenzusammenstellung (4.4.2025)
- 6a) B-Plan-Vorentwurf (mks Architekten und Ingenieure, 08/2025)
- 6b) B-Plan-Begründung, Vorentwurf (mks Architekten und Ingenieure, 02/2026)
7. Kostenübersicht (13.5.2025)

Der Auftraggeber stellt den Bietern im Angebotsverfahren ergänzend folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundkonzept Sicherung 2020 und Einschätzung Bauzustand 2024 (IB Süß, pdf)
- Holz- und Bautenschutzgutachten (IB Jatzlauk, 2007, pdf)
- Schadstoffgutachten – Kontamination, Schadstoffe, Raumlufmessungen (IB ESPE 2021, pdf)

(Diese Unterlagen sollen zeitnah aktualisiert bzw. überarbeitet werden.)

- Unterlagen Denkmalpflege (Denkmalliste, Denkmalgutachten 1994, Aktennotiz Begehung 2/25)
- Entwurf für die Grundstücksteilung
- Vertragsentwurf (Wenn möglich wird dieser Vertragsentwurf noch im Zuge des Teilnahmewettbewerbs im Juni ergänzend bereitgestellt.)

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer ergänzend folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bestandsaufnahme - Grundrisse, Ansichten, Modell (BTU Cottbus, 2005, dwg)