



MARKT TEISENDORF

Sanierung und funktionale Neuordnung der Turnhalle Neukirchen

Vergabe von freiberuflichen Leistungen nach § 34 HOAI
Objektplanung Gebäude und Innenräume

1_VU / AUFGABENBESCHREIBUNG

Stand 22.08.2026

Situation und Anlass	3
Bedarf	3
Planungsgrundlagen	3
Projektziele	4
Generalsanierung	4
Funktionale und Technische Qualitätsziele	4
<i>Gewährleistung der Funktionalität</i>	4
<i>Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung</i>	4
<i>Anforderungen an den Gebäudebetrieb</i>	4
Wirtschaftliche Ziele	5
Terminziele	5
Leistungen des Auftraggebers	5
Kommunikation und Information	5
Anzubietende Leistungen nach § 34 HOAI	5
Grundleistungen	5
Honorarparameter	6
Besondere Leistungen	6
Stufenweise Beauftragung	7

Situation und Anlass

Bedarf

Die Turnhalle in Neukirchen wurde im Jahr 1970 errichtet und seitdem nur in Teilbereichen instandgesetzt.

Vor dem Hintergrund des Alters der Anlage, der erkennbaren baulichen Schäden sowie der heutigen Anforderungen an Schul- und Vereinssport wird eine umfassende Sanierung und funktionale Neuordnung des Bestandsgebäudes angestrebt.

Auf die Machbarkeitsstudie mit Darstellung des baulichen und funktionalen Ist-Zustands, der wesentlichen Ergebnisse der vorliegenden Tragwerksuntersuchung sowie der aus planerischer Sicht möglichen Umstrukturierung wird Bezug genommen, anbei als

- **Anl. 2_VU / Machbarkeitsstudie**

Im Ergebnis wurden hieraus folgende Bedarfe festgelegt:

- die Instandsetzung der konstruktiven Bauteile (Mauerwerk, Stahlbetonstützen, Binderauflager, Dachabdichtung),
- der Rückbau und Neubau der Innenräume im Hallenbereich und in den Nebenräumen
- die Umstrukturierung der Umkleide- und Sanitärbereiche im südlichen Anbau,
- die bauliche Erweiterung im nördlichen Bereich zur Aufnahme eines größeren Geräteraums und ggf. Technikflächen
- die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Beleuchtung),
- die energetischen Maßnahmen an Gebäudehülle und technischen Anlagen
- die Ausstattung des Halleninnenraums (Sportboden, Prallwände, sporttechnische Einrichtungen)

Das Terminziel besitzt für die Bauherrschaft sehr hohe Priorität.

Planungsgrundlagen

Hinsichtlich der bestehenden vor-Ort-Situation und des Bestandsgebäudes wird auf die beigefügten Planunterlagen verwiesen, anbei als

- **Anlage 3_VU / Bestandsplan**

Projektziele

Generalsanierung

Die Generalsanierung soll die in der Machbarkeitsstudie dargestellten Sanierungsmaßnahmen und die funktionale Ertüchtigung umfassen.

Funktionale und Technische Qualitätsziele

Folgende funktionale und technische Ziele sind in der Umsetzung der Planungsaufgabe insbesondere zu berücksichtigen:

Gewährleistung der Funktionalität

- Flächeneffizienz
- Barrierefreiheit
- Nutzungsangebote
- Erschließung und Infrastruktur
- Schwerpunkt Gebäudeunterhalt / Nutzungskosten
- Variabilität der Raumnutzungen (Multinutzungen)

Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung

- Schallschutz
- Brandschutz
- Belichtung und Beleuchtung
- Sonnenschutz
- Raumakustik
- Schadensfreiheit / Bauqualität
- Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit

Anforderungen an den Gebäudebetrieb

- energieoptimierte Anlagentechnik
- nutzerspezifische Abläufe
- Anpassungsfähigkeit und Bedienbarkeit der technischen Systeme
- Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit

Wirtschaftliche Ziele

Die Baumaßnahme wird u.a. mit öffentlichen Fördermitteln / Zuschüssen gem. SKS „Sanierung kommunaler Sportstätten“ finanziert. Die Grobkosten für das vorgesehene Projekt ergeben sich aus beigefügter Kostenschätzung, anbei als

- **Anlage 4_VU / Kostendaten, Stand 12/2025**

Im Übrigen hat sich die Planung an den Vorgaben für die förderfähigen Bedingungen nach dem Bundesförderprogramm SKS „Sanierung kommunaler Sportstätten“ zu orientieren.

Terminziele

Als terminliche Meilensteine sind nachstehende Meilensteine vorgesehen:

Der Inbetriebnahmetermin zum 01.09.2028 ist in jedem Fall einzuhalten.

Leistungen des Auftraggebers

Kommunikation und Information

Durch den Auftraggeber werden im Auftragsfalle während der Bearbeitungszeit verantwortliche Ansprechpartner zur Abstimmung benannt.

Bestandsunterlagen werden, soweit vorhanden, übergeben und kostenlos zur Verfügung gestellt. Kosten und Gebühren für zusätzlich notwendige Unterlagen (Vermessungsverwaltung, Luftbilder, u. ä.) trägt der Auftraggeber.

Die Betretungsrechte des Planungsgebiets werden vom Auftraggeber für den Auftragnehmer sichergestellt. Die Leistungen zur Vergabe von zusätzlich erforderlich werdenden Fachplanungen und Gutachten sowie deren Aktualisierung (mit Ausnahme der Leistungen dieser Ausschreibung) erfolgt durch den Auftraggeber.

Anzubietende Leistungen nach § 34 HOAI

Grundleistungen

Das zu erbringende Leistungsbild entspricht den Grundleistungen des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß HOAI § 34 für die LPH 1 - bis LPH 9 auf Basis der hierzu ermittelten anrechenbaren Kosten.

Honorarparameter

- Gemäß § 11 HOAI handelt es sich um **1 Objekt**
- Anrechenbare Kosten gem. Kostenberechnung mit Abschluss der LPH_3, davor gem. vorläufiger Kostendaten wie folgt:

OBJ	KGR 300	KGR 400	KGR 600
Objektplanung Gebäude & Innenräume			
Kosten nach Kostengruppe	1.233.255 €	468.908 €	68.067 €
anrechenbare Kosten gem. § 33 HOAI	1.698.441 €		

- Schwierigkeitsgrad gem. Anlage 10 HOAI
- Umbauszuschlag
- Die Nebenkosten sind als Prozentsatzpauschale anzubieten. Hierin sind insbesondere Versandkosten und Kosten für Datenübertragungen, Kosten für schriftliche Unterlagen (ausgenommen Vervielfältigung von Plänen und Baueingabeunterlagen, diese werden vom Bauherrn direkt vergütet) sowie sämtliche Fahrtkosten und Reisezeiten zu Ortsterminen und zur Wahrnehmung der Bauüberwachung (Jour Fixe, Planerbesprechungen, etc.) einzukalkulieren. Weiterhin umfassen die Nebenkosten auch die Nutzung des Portals der e-Vergabe zum Download der Angebote. Außerdem sind fünf Präsentationstermine in kommunalen Ausschüssen inkl. deren Vorbereitung und Wahrnehmung vor Ort einzukalkulieren.

Besondere Leistungen

Es ist vorgesehen dem Auftragnehmer optional folgende Besonderen Leistungen und Zusätzlichen Leistungen zu übertragen:

- Unterstützung und Mitwirkung beim gesamten **Fördermittelverfahren** (d.h. Mitwirkung bei der Erstellung des Fördermittelantrags, ggf. erforderliche Optimierung des Raum- & Bedarfsprogramms gem. Vorgaben der Fördermittelgeber, Mitwirkung an der Fortschreibung sowie Mitwirkung bei der Zusammenstellung der Unterlagen für den **Verwendungsnachweis** nach SKS „Sanierung kommunaler Sportstätten“ (inkl. Integration der KG 400, 500 und 600), Beantwortung von Fragen der Förderstelle im Prüfungszeitraum >> anzubieten als Aufschlag mittels %-Pauschale aus dem Grundhonorar
- Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten >> anzubieten als %-Pauschale als Aufschlag auf die Grundleistungen

- Erstellen Gesamtübersicht aller gesetzlich erforderlichen und gewährleistungsverlängernden Wartungen inklusive Nachführen bis einschließlich LPH 8 >> anzubieten als Pauschale

Ggf. darüber hinaus noch weitere anfallende Besondere Leistungen sind ebenfalls optional und werden ausschließlich bei Bedarf gesondert mit dem Auftraggeber vereinbart. Hierfür sind Stundensätze für den Auftragnehmer / Projektleitung, für Projektmitarbeit (Dipl. Ing. / Master) sowie für technische Zeichnung und Projektassistenz, zu benennen.

Stufenweise Beauftragung

Es erfolgt eine stufenweise Beauftragung mit Optionen, zunächst die Leistungen der LPH 1 – 4, daran anschließend optional und vorbehaltlich der Bewilligung der Fördermittel die LPH 5–7, sowie optional und in Abhängigkeit der Zusage zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn die LPH 8, abschließend optional die LPH 9.

Ggf. können dabei die Abrufzeitpunkte mit einem zeitlichen Versatz von mehreren Monaten sein. Mit den Leistungen der LPH 1 ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung zu beginnen.

Einzelheiten ergeben sich aus beigefügtem Vertragsentwurf inkl. dessen Anlagen, anbei als

- **Anl. 7_VU / Vertragsentwurf inkl. Anlagen**