



## **MARKT TEISENDORF**

---

### **Sanierung und funktionale Neuordnung der Turnhalle Neukirchen**

Vergabe von freiberuflichen Leistungen nach § 55 HOAI  
Technische Ausrüstung Anlgr. 1 – 3 und 8

#### **1\_VU / AUFGABENBESCHREIBUNG**

Stand 11.09.2026

|                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Situation und Anlass</b>                                   | <b>3</b> |
| Bedarf                                                        | 3        |
| Planungsgrundlagen                                            | 3        |
| <b>Projektziele</b>                                           | <b>4</b> |
| 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        |
| <b>Leistungen des Auftraggebers</b>                           | <b>5</b> |
| Kommunikation und Information                                 | 5        |
| <b>Anzubietende Leistungen nach § 55 HOAI</b>                 | <b>5</b> |
| Grundleistungen                                               | 5        |
| Honorarparameter                                              | 6        |
| Besondere Leistungen                                          | 7        |
| 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 § 55 HOAI

### Grundleistungen

Das zu erbringende Leistungsbild entspricht den Grundleistungen des Leistungsbildes Tragwerksplanung gemäß HOAI § 55 für die LPH 1 - bis LPH 9 auf Basis der hierzu ermittelten anrechenbaren Kosten.

### Honorarparameter

- Gemäß § 11 HOAI handelt es sich um **mehrere Objekte**
- Anrechenbare Kosten gem. Kostenberechnung mit Abschluss der LPH\_3, davor gem. vorläufiger Kostendaten wie folgt:

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| <b>TA_410</b>                                    | KGR 410          |
| <b>Sanierung Turnhalle</b>                       |                  |
| Kosten nach Kostengruppe                         | 103.361 €        |
| <b>anrechenbare Kosten gem. § 42 Abs. 2 HOAI</b> | <b>103.361 €</b> |

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TA_420</b>                                         | KGR 420         |
| <b>Sanierung Turnhalle</b>                            |                 |
| Kosten nach Kostengruppe                              | 95.798 €        |
| <b>anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI</b> | <b>95.798 €</b> |

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>TA_430</b> / KGR_490 zu 50% wg. Geringfügigkeit zu KGR 430 | KGR 430          |
| <b>Sanierung Turnhalle</b>                                    |                  |
| Kosten nach Kostengruppe                                      | 109.664 €        |
| <b>anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI</b>         | <b>109.664 €</b> |

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TA_480</b>                                         | KGR 480         |
| <b>Sanierung Turnhalle</b>                            |                 |
| Kosten nach Kostengruppe                              | 29.244 €        |
| <b>anrechenbare Kosten gem. § 54 Abs. 1 u. 2 HOAI</b> | <b>29.244 €</b> |

- Der Schwierigkeitsgrad gem. Anlage 15 HOAI wird vom Auftraggeber vorläufig für die KGR 410 – 430 der HZ II (Basissatz) und für die KGR 480 der HZ III zugeordnet, es können Auf- und Abschläge angeboten werden
- Umbauschlag als Aufschlag mittels Prozentpauschale auf die Grundleistungen
- 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.

### Besondere Leistungen

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

- Unterstützung zur **Finalisierung der Bedarfsermittlung** >> anzubieten als vorläufiges Stundenkontingent für 30 Std.
- Zuarbeit Objektplanung beim gesamten **Fördermittelverfahren** und Zuarbeit bei der Zusammenstellung der Unterlagen für den **Verwendungsnachweis** nach SKS „Sanierung kommunaler Sportstätten“ >> anzubieten als vorläufiges Stundenkontingent für 40 Std.
- **Mängelüberwachung** im Rahmen der LPH\_9 >> anzubieten als vorläufiges Stundenkontingent für 20 Std.
- Erstellen eines **Wartungs- und Inspektionsplan** >> anzubieten als vorläufiges Stundenkontingent für 20 Std.

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, Projektmitarbeit 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 Leistungen der LPH 8, optional 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**