

Teil B: Leistungsbeschreibung

A. Hintergrund und Beschreibung des Vorhabens	2
B. Beteiligte, Weitere Planungsleistungen.....	2
C. Bestand und Umfeld	3
I. Gebäudebestand und Denkmalschutz	3
II. Brandschutz, Tragwerk und Barrierefreiheit	4
III. Planungsrecht, Immissionsschutz und Betrieb	5
D. Planungsziel und Aufgabenstellung.....	5
E. Grundstück, Gebäudebestand, Flächen und Abgrenzung des Planungsgegenstands	6
F. Leistungsumfang der Planungsleistungen	7
G. Kostenrahmen	8
H. Fördermittelrechtliche Rahmenbedingungen	9
I. Stufenweise Beauftragung.....	9
J. Zeitplan für die Erbringung der Planungsleistungen.....	10
Anlagen	11

A. Hintergrund und Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Syke hat die im Stadtkern gelegenen Grundstücke Hauptstraße 31 und 33 aus einer Erbmasse erworben. Auf dem Grundstück Hauptstraße 33 befindet sich das ehemalige, denkmalgeschützte „Wessel's Hotel" nebst rückwärtigen Anbauten, darunter ein ehemaliger Schießstand; auf dem Grundstück Hauptstraße 31 befindet sich ein weiteres Bestandsgebäude. Die Stadt Syke beabsichtigt, das ehemalige, denkmalgeschützte Wessel's Hotel auf dem Grundstück Hauptstraße 33 in 28857 Syke einschließlich der für das Vorhaben vorgesehenen rückwärtigen Gebäudeteile und Ergänzungsbauten zu einem öffentlichen Bibliotheks- und Kulturzentrum umzunutzen. Das Vorhaben soll einen zentralen, niedrigrschwellig zugänglichen Ort für Bibliothek, Bildung, Begegnung, Kultur und Veranstaltungen schaffen und die historische Bausubstanz dauerhaft einer tragfähigen öffentlichen Nutzung zuführen.

Das benachbarte Vorhaben auf dem Grundstück Hauptstraße 31 („Vorhaben Martinsclub“) ist nicht Gegenstand dieses Auftrags; die für das Bibliotheks- und Kulturzentrum erforderlichen Schnittstellen sind jedoch zu ermitteln, abzustimmen und in der Planung zu berücksichtigen. Nach dem der Machbarkeitsstudie zugrunde liegenden Projektstand ist eine Vermietung des Gebäudes Hauptstraße 31 nebst anschließenden Gebäuden an den Martinsclub beabsichtigt; hieraus können sich Nutzungen im vorderen Gartenbereich (Café-Garten) sowie ein Gastronomie- und Biergartenbereich ergeben, die bei der Planung des Bibliotheks- und Kulturzentrums insbesondere hinsichtlich Immissionsschutz, Erschließung und Außenraumnutzung zu berücksichtigen sind.

Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens sind Leistungen des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude und Innenräume (§§ 34 ff. HOAI). Der Auftrag umfasst die planerische Bearbeitung des denkmalgeschützten Bestands, die Planung der erforderlichen Neu- und Ergänzungsbauten – insbesondere des als „Forum“ bezeichneten Verbindungs- und Veranstaltungsbereichs einschließlich Treppenhaus und WC-Anlagen sowie der neuen Aufzugsanlage – und die innenräumliche Konzeption für das Bibliotheks- und Kulturzentrum.

Zur Vorbereitung des Vorhabens beauftragte die Stadt Syke das Büro FRANKE Architektur | Innenarchitektur mit einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Hotels Wessel zu einem Bibliotheks- und Kulturzentrum mit Anbau eines Forums inklusive WC-Anlagen. Die Studie liegt in der fortgeschriebenen Fassung vom 26.06.2026 (Anlage B01) vor. Sie untersucht den Bestand und entwickelt städtebauliche, funktionale und gestalterische Lösungsansätze einschließlich eines Nutzungskonzepts, eines Katalogs erforderlicher Maßnahmen je Geschoss sowie einer Kostenschätzung auf Grundlage der BKI-Kostenkennwerte (Neubau 2026, Altbau 2025).

B. Beteiligte, Weitere Planungsleistungen

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Syke, die als Bauherrin für die Durchführung des Vorhabens verantwortlich ist.

Für verschiedene technische und fachplanerische Bereiche werden vom Auftraggeber gesondert Fachplaner beauftragt. Dies betrifft insbesondere:

- Technische Ausrüstung nach §§ 53 ff. HOAI (Elektrotechnik, Heizung, Lüftung, Sanitär);
- Tragwerksplanung nach §§ 49 ff. HOAI;
- Sonstige Planungsleistungen (z. B. Vermessungsbüro, Brandschutzplaner, Bauphysik, ggf. Baugrunduntersuchung, Lärmschutzgutachten, SiGeKo).

Diese Leistungen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Auftrags. Die Leistungen aller Planer sind vom Auftragnehmer (Objektplanung) im Rahmen der Grundleistungen nach der HOAI zu koordinieren. Er hat insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass die Abstimmung zwischen den einzelnen Fachdisziplinen frühzeitig erfolgt, Informationen vollständig weitergegeben werden und Planungsstände rechtzeitig aufeinander abgestimmt sind.

Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber über eine etwa erkannte Notwendigkeit der Einschaltung bzw. weitergehenden Einschaltung von weiteren Sonderfachleuten, Fachexperten und Fachplanern so rechtzeitig unterrichten, dass diese Personen ohne Verzögerung für das Bauvorhaben beauftragt werden können.

C. Bestand und Umfeld

I. Gebäudebestand und Denkmalschutz

Das ehemalige Hotel- und Gaststättengebäude Hauptstraße 33 steht unter Denkmalschutz. Der Schutz betrifft nach den vorliegenden Erkenntnissen das äußere Erscheinungsbild und wesentliche Teile der Innenausstattung bzw. Innenraumgestaltung. Historische Decken, Wandverkleidungen, Türen, Fassaden und Fenster sind in der Planung besonders zu berücksichtigen. Erforderliche Eingriffe sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen und frühzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss sowie drei oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Die Machbarkeitsstudie benennt für die einzelnen Geschosse insbesondere folgende Maßnahmen, die in der weiteren Planung zu überprüfen und fortzuschreiben sind:

- Kellergeschoss: Rückbau und Entsorgung, Ertüchtigung der Installationen (Heizung/Sanitär, Elektro), Prüfung einer neuen Heizungsanlage, Instandsetzung der Oberflächen, energetische Ertüchtigung;
- Erdgeschoss: erforderlicher Rückbau und Entsorgung, Modernisierung der Oberflächen unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange, neue Raumaufteilung, Neubau

des „Forums“ als Erweiterung, Neubau der Aufzugsanlage für den barrierefreien Zugang, Abbruch des Schießstands, Koordination der gebäudebezogenen Schnittstellen zu den Außenanlagen, Ertüchtigung der Installationen und brandschutztechnische Maßnahmen;

- Obergeschoss: Rückbau und Entsorgung, Modernisierung der Oberflächen unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange, neue Raumaufteilung, Neubau einer Dachterrasse mit Blick auf die Freiflächen, Ertüchtigung der Installationen, brandschutztechnische Maßnahmen;
- Dachgeschoss: Rückbau und Entsorgung, Instandsetzung und Modernisierung der Oberflächen unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange, Ausbau des großen Dachraums mit energetischer Ertüchtigung und Integration von Dachflächenfenstern, Nutzung des Raumpotenzials für Gruppenveranstaltungen und Kurse, Ertüchtigung und Anpassung der Installationen, brandschutztechnische Maßnahmen.

Abweichend von der Darstellung in der Machbarkeitsstudie ist das bestehende Treppenhaus grundsätzlich zu erhalten. Ein vollständiger oder teilweiser Rückbau kommt nur in Betracht, soweit sich hierfür im weiteren Planungsprozess insbesondere aus funktionalen, konstruktiven, brandschutztechnischen oder genehmigungsrechtlichen Gründen ein Bedarf ergibt und der Auftraggeber zustimmt. Von den bestehenden WC-Anlagen ist lediglich der für die Umsetzung des abgestimmten Planungskonzepts erforderliche Teil zurückzubauen. Der ehemalige Schießstand ist vollständig abzureißen. Die erforderlichen Abbruch-, Demontage- und Entsorgungsleistungen sind in der Planung und Kostenermittlung zu erfassen; die Kostenansätze der Machbarkeitsstudie enthalten diese Leistungen nicht („bauseits“).

Die vorhandenen Bestandsunterlagen ersetzen kein verformungsgerechtes Aufmaß und keine fachgerechte Bestandsuntersuchung. Der Auftragnehmer hat den für seine Leistungen erforderlichen Untersuchungsbedarf zu bestimmen, vorhandene Unterlagen auf Plausibilität zu prüfen und den Auftraggeber rechtzeitig auf erforderliche Aufmäße, Bauteilöffnungen, Schadstoffuntersuchungen, Tragwerksprüfungen oder sonstige Erkundungen hinzuweisen.

II. Brandschutz, Tragwerk und Barrierefreiheit

Die Umnutzung ist nach den bei Genehmigung geltenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu planen. Das Protokoll der Brandschutzbegehung aus Januar 2022 (Anlage B03) enthält nur eine frühe Einschätzung. Ein belastbares Brandschutzkonzept ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde und dem gesondert beauftragten Brandschutzplaner zu entwickeln. Besondere Aufmerksamkeit erfordern die denkmalgeschützten Holzbalkendecken, Rettungswege, das bestehende und das gegebenenfalls ergänzende Treppenhaus, Brandabschnitte sowie die Schnittstelle zum Nachbarvorhaben.

Die Tragfähigkeit vorhandener Decken ist unter Berücksichtigung der hohen Lasten einer Bibliotheksnutzung zu prüfen. Sämtliche öffentlich zugänglichen Bereiche sind barrierefrei und möglichst inklusiv zu planen. Hierzu gehören insbesondere stufenlose Erschließung, Aufzug,

barrierefreie Sanitärräume, ausreichende Bewegungsflächen, kontrastreiche und verständliche Orientierung sowie die Berücksichtigung sensorischer Einschränkungen.

III. Planungsrecht, Immissionsschutz und Betrieb

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Fragen sind frühzeitig mit den zuständigen Stellen zu klären. Nach dem Abstimmungsstand vom 03.12.2025 betrifft dies insbesondere Bauweise und Abstandsflächen, gemeinsame Grundstücks- und Stellplatznachweise, mögliche Baulasten, die Lage des Forums und des Aufzugs sowie die Wechselwirkungen mit dem Vorhaben Hauptstraße 31.

Für Forum, Terrasse, Dachterrasse, Innenhof und bzw. Veranstaltungsflächen und technische Anlagen ist eine belastbare Betriebsbeschreibung zu entwickeln. Veranstaltungsgrößen, Betriebszeiten, Außenaufenthalt, Anlieferung, Verkehr und technische Schallquellen sind mit dem Immissionsschutz abzugleichen. Die fachtechnische Stellungnahme zum Lärmschutz (Anlage B06) und das Stellplatz-Nutzungskonzept (Anlage B07) betrachten die Nutzungen der Hauptstraße 31 und 33 gemeinsam. Ihre für das Bibliotheks- und Kulturzentrum sowie dessen Schnittstellen zum Vorhaben Martinsclub maßgeblichen Annahmen, Vorgaben und Ergebnisse sind zu prüfen, in der Planung zu berücksichtigen und bei Änderungen fortzuschreiben. Erforderliche weitere Gutachten sind fachlich vorzubereiten und in die Planung einzubinden.

Die Ergebnisse der planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Klärungen sind in die Genehmigungsplanung und die Bauantragsunterlagen zu überführen. Der Auftragnehmer hat hierzu frühzeitig eine mit dem Auftraggeber und den zuständigen Behörden abgestimmte Genehmigungsstrategie zu entwickeln. Dabei ist insbesondere zu klären, ob das Vorhaben Gegenstand eines einheitlichen Bauantrags sein kann oder für einzelne Maßnahmen, Nutzungen oder Bauabschnitte getrennte Anträge oder sonstige Genehmigungsverfahren erforderlich beziehungsweise zweckmäßig sind. Die für den Bauantrag erforderliche Betriebsbeschreibung ist mit den Fachplanungen und Gutachten abzustimmen.

D. Planungsziel und Aufgabenstellung

Es ist ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln, das Bibliotheks-, Kultur-, Bildungs-, Begegnungs- und Veranstaltungsnutzungen verbindet, ohne betriebliche, akustische oder sicherheitsrelevante Konflikte zu erzeugen. Die Räume sollen flexibel, robust und für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen geeignet sein. Öffentliche, halböffentliche, interne und technische Bereiche sind klar zu zonieren. Leitbild der Machbarkeitsstudie ist der „Dritte Ort“ als niedrigschwelliger, inklusiver Sozialraum („öffentliches Wohnzimmer“) mit visueller und akustischer Privatsphäre unterschiedlichen Grades; dieses Leitbild ist planerisch umzusetzen.

Architektur und Innenraumplanung sind als gestalterische Einheit zu bearbeiten. Die historische Identität des Wessel's Hotel soll ablesbar bleiben; neue Bauteile sollen sich eigenständig,

qualitätsvoll und denkmalverträglich einfügen. Möblierung, Regalsysteme, Beleuchtung, Akustik, Farb- und Materialkonzept, Orientierung und technische Einbauten sind frühzeitig integriert zu planen.

Für den in der Machbarkeitsstudie dargestellten Forums-/Veranstaltungsbereich ist ein zweigeschossiger Verbindungsbau mit Treppenhaus und WC-Anlagen zugrunde zu legen; der Basisentwurf sieht auf Wunsch des Auftraggebers eine Glasfassade vor. Diese Vorgabe ist gestalterisch, bauphysikalisch, energetisch, denkmalverträglich und wirtschaftlich zu überprüfen; Alternativen sind aufzuzeigen. Zu untersuchen sind insbesondere Lage, Größe, Erschließung, Anbindung an den Bestand, Rettungswege, Abstandsflächen, Belichtung, Akustik, Flexibilität, konstruktives System, technische Versorgung und Kosten. Das bestehende Treppenhaus ist grundsätzlich zu erhalten und nur bei nachgewiesenem Bedarf und nach Zustimmung des Auftraggebers ganz oder teilweise zurückzubauen; von den bestehenden WC-Anlagen ist nur der erforderliche Teil zurückzubauen. Der ehemalige Schießstand ist vollständig abzubauen; eine Umnutzung des Schießstands zu Ausstellungs- oder Veranstaltungsflächen ist nicht (mehr) vorgesehen. Der Auftragnehmer hat den Abbruch einschließlich Demontage und Entsorgung sowie die daraus folgende Neuordnung der rückwärtigen Freiflächen zu planen. Der Umgang mit den sonstigen rückwärtigen Gebäudeteilen ist auf Grundlage der aktuellen Nutzungs- und Genehmigungsziele zu klären.

Die Übergänge zu Innenhof, Terrasse, Dachterrasse, rückwärtiger Erschließung, Fahrradabstellanlagen und Nachbargrundstücken sind funktional und gestalterisch mitzuplanen. Die eigentliche Freianlagenplanung bleibt – soweit gesondert vergeben – Aufgabe des Freianlagenplaners; der Objektplaner definiert und koordiniert die gebäudebezogenen Schnittstellen.

Vorrangiges Nachhaltigkeitsziel ist der ressourcenschonende Erhalt nutzbarer Bausubstanz. Ergänzend sind langlebige, reparaturfreundliche, schadstoffarme und kreislauffähige Materialien, ein geringer Betriebs- und Instandhaltungsaufwand sowie eine angemessene energetische Verbesserung unter Wahrung des Denkmalschutzes anzustreben. Technische Systeme sind auf den tatsächlichen Nutzungsbedarf auszulegen. Varianten sind nicht nur nach Herstellungskosten, sondern auch nach Betrieb, Wartung, Lebensdauer und Anpassungsfähigkeit zu bewerten.

E. Grundstück, Gebäudebestand, Flächen und Abgrenzung des Planungsgegenstands

Das Plangebiet liegt im Stadtkern von Syke. Gegenstand der ausgeschriebenen Objektplanung sind das denkmalgeschützte ehemalige Wessel's Hotel auf dem Grundstück Hauptstraße 33 (Flurstück 190/33), der geplante Neubau des Forums als Verbindungs- und Veranstaltungsbereich einschließlich Treppenhaus und WC-Anlagen, die neue Aufzugsanlage, der Abbruch des ehemaligen Schießstands, der nur im erforderlichen Umfang vorzusehende Teilrückbau der bestehenden WC-Anlagen und – soweit im weiteren Planungsprozess erforderlich

und vom Auftraggeber freigegeben – ein vollständiger oder teilweiser Rückbau des bestehenden Treppenhauses sowie die zugehörige Innenraumplanung.

Die überschlägigen Brutto-Geschossflächen (BGF) der zum Planungsgegenstand gehörenden Gebäude- und Bauteile stellen sich nach der Machbarkeitsstudie wie folgt dar:

Planungsgegenstand/Objekt	Geschossigkeit/Ebenen	Fläche
Wessel's Hotel (Bibliothek/Kultur), Hauptstraße 33	Kellergeschoss sowie drei oberirdische Geschosse (EG, OG und ausgebaut DG)	BGF 927,00 m ² (davon KG ca. 77 m ² , EG ca. 353 m ² , OG ca. 347 m ² , DG ca. 150 m ²)
Neubau „Forum“ mit Nebenraum (Verbindungsbau)	2-geschossig	BGF ca. 160,00 m ²

Nicht Gegenstand der ausgeschriebenen Objektplanung sind das Vorhaben auf dem Grundstück Hauptstraße 31 und die eigentliche Freianlagenplanung.

Die Flächenangaben beruhen auf der Machbarkeitsstudie vom 26.06.2026 und dienen ausschließlich der überschlägigen Beschreibung des Planungsgegenstands und seiner Schnittstellen. Abweichungen und Widersprüche zu neueren Bestandsunterlagen sind vom Auftragnehmer frühzeitig aufzuzeigen und mit dem Auftraggeber zu klären.

Die Flächen und Nutzungen auf dem Grundstück Hauptstraße 31 sind nach dem bisherigen Projektstand für ein gesondertes Vorhaben beziehungsweise eine Nutzung durch einen Dritten vorgesehen. Der Auftragnehmer hat die für das Bibliotheks- und Kulturzentrum erforderlichen Schnittstellen insbesondere hinsichtlich Erschließung, Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplätzen, Immissionsschutz, Außenraumgestaltung und technischer Versorgung zu ermitteln und zu koordinieren.

F. Leistungsumfang der Planungsleistungen

Der Leistungsumfang ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

LP	Leistungsbild Objektplanung Gebäude und Innenräume
1-9	Alle Grundleistungen, § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10.1, linke Spalte.

Zusätzliche Leistungen
Weitere besondere Leistungen bzgl. der vorgenannten Leistungsbilder sowie zusätzliche Leistungen, die vom Auftraggeber im Laufe der Planung nach Bedarf ggf. noch beauftragt werden.

Die Objektplanung umfasst gleichrangig die Gebäudeplanung und die Planung der Innenräume. Im Hinblick auf die in der Machbarkeitsstudie hervorgehobene Bedeutung einer zeitgemäßen, atmosphärischen Innenarchitektur in denkmalgeschützter Substanz ist die Innenraumgestaltung durchgängiger Bestandteil aller Leistungsphasen. Hierzu zählt auch die bibliothekstechnische Fachplanung (Regalsysteme, Medienpräsentation, Medientröge) in Abstimmung mit der Bibliotheksleitung.

G. Kostenrahmen

Die Machbarkeitsstudie vom 26.06.2026 enthält zur Beschreibung der wirtschaftlichen Größenordnung des Vorhabens folgende grobe Projektkostenansätze. Sämtliche Beträge sind Bruttobeträge und beruhen auf dem dortigen Planungs- und Preisstand (BKI-Kostenkennwerte, Neubau 2026, Altbau 2025). Abbruch-, Demontage- und Entsorgungsleistungen sind in diesen Ansätzen nicht enthalten.

Teilmaßnahme	Grobe Projektkosten, brutto
Wessel's Hotel / Bibliothek	ca. 3.250.000,00 EUR
Neubau Forum	ca. 705.200,00 EUR
Außenanlagen	ca. 252.500,00EUR (in den vorgenannten Beträgen als KG 500 enthalten)
Zwischensumme Bau- und Außenanlagen	ca. 3.955.200,00 EUR
Baunebenkosten (pauschal ca. 25 %)	ca. 988.800,00 EUR
Gesamtsumme	ca. 4.943.800,00 EUR

Für die Angebotskalkulation sind die nachfolgend getrennt ausgewiesenen vorläufigen anrechenbaren Kosten maßgeblich.

Leistungs-/Objektbereich	Vorläufige anrechenbare Kosten, netto
Gebäude – Neubau Forum	353.483,00 EUR
Gebäude – Bestand (Wessel's Hotel und ehemaliger Schießstand)	2.242.337,50 EUR

H. Fördermittelrechtliche Rahmenbedingungen

Der Auftraggeber beabsichtigt, die Maßnahme unter Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebauförderung durchzuführen. Der Auftragnehmer hat bei seiner Leistungserbringung die für das Vorhaben einschlägigen Zuwendungsbescheide, Nebenbestimmungen, förderrechtlichen Vorgaben und Weisungen des Auftraggebers zu beachten.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber frühzeitig auf Planungsentscheidungen, Kostenentwicklungen, Terminverschiebungen und Änderungen des Leistungsumfangs hinzuweisen, die sich auf die Förderfähigkeit, den anerkannten Kostenrahmen oder Anzeige-, Zustimmungs- und Nachweispflichten auswirken können. Änderungen mit möglichen förderrechtlichen Auswirkungen sind vor ihrer planerischen Umsetzung mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Der Auftragnehmer wirkt im Rahmen seiner beauftragten Leistungen bei der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersichten, der Abgrenzung förderfähiger und nicht förderfähiger Kosten sowie bei der Erstellung erforderlicher planerischer, terminlicher und kostenbezogener Nachweise mit. Die Prüfung und abschließende Beurteilung der Förderfähigkeit sowie die Kommunikation mit dem Fördermittelgeber bleiben Aufgabe des Auftraggebers. Eine Gewähr des Auftragnehmers für die Gewährung oder Aufrechterhaltung der Förderung wird hierdurch nicht begründet.

Nach dem derzeitigen Stand der Fördermittelabstimmung dürfen Leistungen der Leistungsphasen 7 bis 9 erst abgerufen werden, wenn die hierfür erforderlichen förderrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, insbesondere der maßgebliche Kostenrahmen anerkannt und eine gegebenenfalls erforderliche Zustimmung oder Freigabe des Fördermittelgebers erteilt wurde.

I. Stufenweise Beauftragung

Der Auftraggeber beauftragt mit Zuschlag im vorliegenden Vergabeverfahren aus dem Leistungsumfang gemäß **F.** zunächst nur die Leistungen bis einschließlich der Leistungsphase 4, HOAI 2021 (Leistungsstufe 1).

Die Leistungsphasen 5 und 6 können durch den Auftraggeber optional als Stufe 2 abgerufen werden. Die Leistungsphasen 7 bis 9 können optional als Stufe 3 abgerufen werden. Der Abruf der Stufe 3 steht zusätzlich unter dem Vorbehalt, dass die hierfür erforderlichen förderrechtlichen Voraussetzungen gemäß Abschnitt H vorliegen.

Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Übertragung der optionalen Stufen oder einzelner Leistungen hieraus besteht nicht. Der Auftragnehmer ist im Fall der Optionsausübung verpflichtet, die ausdrücklich abgerufenen Leistungen zu erbringen. Der Auftraggeber kann die optionalen Leistungen stufenweise, teilweise oder vollständig abrufen. Näheres regelt der Architektenvertrag in Teil C der Vergabeunterlagen.

J. Zeitplan für die Erbringung der Planungsleistungen

Der Auftraggeber verfolgt das Ziel einer zeitnahen Realisierung der Maßnahme. Der Auftragnehmer muss daher unmittelbar nach Zuschlagserteilung mit seinen Leistungen beginnen.

Der Auftragnehmer muss innerhalb von vier Wochen nach Zuschlagserteilung ein Startgespräch mit dem Auftraggeber, sowie ggf. weiteren Fachplanern und weiteren, vom Auftraggeber zu benennenden Beteiligten zu organisieren und durchzuführen beziehungsweise hieran teilzunehmen.

Im Anschluss ist in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Projektbeteiligten ein belastbarer Rahmenterminplan zu erstellen. Die abgestimmten und vertraglich festgelegten Termine sind einzuhalten. Für optional abgerufene Leistungen der Stufen 2 und 3 wird die weitere Terminplanung nach der jeweiligen Optionsausübung fortgeschrieben; förderrechtliche Freigabe- und Zustimmungserfordernisse sind dabei zu berücksichtigen.

Soweit die optionale Weiterbeauftragung der Auftragnehmer mit den Leistungen der Leistungsphasen 5 ff. erfolgt (siehe I.), wird die weitere Terminplanung für diese Planungsleistungen nach erfolgter Optionsausübung vereinbart.

Anlagen

Nr.	Unterlage
B01	Machbarkeitsstudie des Büros FRANKE Architektur / Innenarchitektur vom 26.06.2026
B02	Protokoll IB Glüsenkamp über die brandschutztechnische Begehung vom 10.01.2022
B03	Lageplan des Gesamtgrundstücks (Stand 03.03.2026)
B04	Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) „Syker Gängeviertel“
B05	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 (3/75) „Syker Gängeviertel“
B06	Fachtechnische Stellungnahme zum Lärmschutz des Ing.-Büros Gerlach vom 27.04.2026
B07	Stellplatz-Nutzungskonzept des Büros Günther Glüsenkamp vom 28.05.2026