

Offenes Verfahren gemäß § 15 VgV



## Objektplanung Gebäude, sowie Fachplanung TGA HLS & ELT

### Anbau Quartierszentrum, Umnutzung einer Sporthalle und Abbruch Jugendzentrum

## Leistungsbeschreibung

(Stand: 27.05.2026)

#### Inhalt

A.	Beschreibung des Vorhabens .....	2
1.	Anlass und allgemeine Ziele des Vorhabens .....	2
2.	Örtliche Gegebenheiten .....	4
3.	Stand der Vorbereitung .....	4
3.1	Umnutzung Sporthalle .....	4
3.2	Neubau Quartierszentrum .....	5
4.	Konkrete Planungs- und Überwachungsziele des Auftraggebers .....	5
4.1	Funktionale und bauliche Zielsetzungen .....	6
4.2	Technische und energetische Zielsetzungen .....	6
4.3	Wirtschaftlichkeit und Qualität .....	6
4.4	Schnittstellen- und Koordinierungsanforderungen .....	7
5.	Finanzierung des Vorhabens .....	7
B.	Leistungen des Auftragnehmers .....	8
1.	Beauftragte Leistungsbilder und Leistungsphasen .....	8
2.	Stufenweise Beauftragung von Leistungsphasen .....	11
3.	Grundleistungen .....	11
4.	Besondere Leistungen .....	12
C.	Kosten .....	12
D.	Zeitliche Vorgaben .....	13
	Anlagen .....	13

## **A. Beschreibung des Vorhabens**

### **1. Anlass und allgemeine Ziele des Vorhabens**

Auf dem städtischen Flurstück 670 am Wetterweg befindet sich die Barbaraschule (Grundschule) mit derzeit 200 Schülerinnen und Schülern, davon 130 im offenen Ganztag (Tendenz steigend), eine unter Denkmalschutz stehende Sporthalle aus den 1920er-Jahren, sowie das Jugendzentrum Ost (JZO).

Die denkmalgeschützte Sporthalle wird aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben aktuell nur sehr eingeschränkt für den Sportunterricht genutzt. Zur Sicherstellung eines zeitgemäßen und bedarfsge- rechten Schul- und Vereinssports wird daher im nördlichen Bereich des Grundstücks eine neue Sport- halle errichtet. **Die Planung und Realisierung dieser neuen Sporthalle ist bereits vergeben und nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.** Mit der Erbringung der Planungsleistungen im Leistungs- bild Objektplanung Gebäude für dieses Vorhaben ist das Büro Heupel GmbH aus Münster beauftragt, im Leistungsbild Technische Ausrüstung HLS das Büro energielenker projects GmbH aus Münster, im Leistungsbild Technische Ausrüstung ELT/NT das Büro Ingenieurgesellschaft Rahder GmbH aus Hamm und im Leistungsbild Tragwerksplanung die assmann münster GmbH aus Münster.

Mit Inbetriebnahme der neuen Sporthalle entfällt die bisherige Nutzung der denkmalgeschützten Halle als Sportstätte. Ziel des Vorhabens ist es, die historische Sporthalle denkmalgerecht zu sanieren und zu einem flexibel nutzbaren Veranstaltungsraum mit integrierter Mensa für den Schulbetrieb umzu- bauen. Ergänzend ist für den OGS-Mittagstisch in einer „Küchen-Box“ eine Aufwärmküche vorgesehen, räumlich abgetrennt vom Veranstaltungsraum, damit in diesem auch außerschulische Veranstaltungen stattfinden können. Des Weiteren werden eine Händewaschstation mit Wasserspender, ein Personal- raum und Lagerräume eingerichtet.

Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist darüber hinaus der Rückbau einer nachträglich an die denkmal- geschützte Sporthalle angebauten Großgarage. Der Rückbau erfolgt in Abstimmung mit der Denkmal- pflege und ist im Rahmen der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die planerische und organi- satorische Einbindung der Abbruchmaßnahme gehört zum Leistungsumfang des Auftragnehmers.

Im Zuge der neuen Nutzung sind die einschlägig öffentlich-rechtlichen Anforderungen umzusetzen. Hierzu gehören unter anderem WC-Anlagen einschließlich einer barrierefreien Toilette innerhalb der denkmalgeschützten Sporthalle. Durch die Verlagerung und Neuorganisation der Sanitäranlagen wer- den die bestehenden Toilettenräume im Untergeschoss der Grundschule künftig nicht mehr benötigt. Diese Flächen sollen im Anschluss an die Sanierung der Sporthalle umgenutzt werden. Vorgesehen ist die Einrichtung eines Werkraumes für den Hausmeister, sowie ein separater Putzmittelraum mit Waschmaschine. Auch diese Maßnahmen sind Bestandteil der Gesamtaufgabe. Der aktuelle Bestands- plan (Anlage B01-2), Fotos des aktuellen Bestands (Anlage B01-3), sowie der entsprechende Raumbe- darfsplan (Anlage B01-4) sind der Leistungsbeschreibung beigelegt.

Parallel hierzu soll das bestehende Jugendzentrum Ost, Baujahr 1981, perspektivisch ersetzt werden. Das JZO ist ein offener Treffpunkt für Kinder und Jugendliche im Stadtgebiet Ahlen Süd/Ost und ver- steht sich als unabhängiger, schützender und akzeptierter Raum der Jugendarbeit. Fotos des aktuellen Bestands sind als Anlage B01-5 beigelegt. Im Rahmen der Städtebauförderung für das Programmjahr 2025 wurden Fördermittel für die Entwicklung eines Quartierszentrums im Stadtteil Ahlen Süd/Ost beantragt. Grundlage hierfür bildeten eine Bedarfsstudie der Nutzenden des Jugendzentrums sowie eine im Jahr 2024 durch das Büro modulatorbeat erstellte Machbarkeitsstudie, in der die baulichen Ent- wicklungsoptionen vertiefend untersucht wurden. In mehreren Workshops wurden die Anforderungen der beteiligten Akteure gebündelt, abgestimmt und schrittweise konkretisiert. Das Ergebnis ist ein funktionsorientiertes und multifunktionales Raumprogramm (Anlage B01-6), das sich an sogenannten Nutzungsclustern orientiert (u. a. Lernen, Bewegung, Begegnung, Veranstaltungen).

Im Zuge der Weiterentwicklung des Gesamtstandorts wurde entschieden, das neue Quartierszentrum nicht als freistehenden Solitärbau, sondern als funktional und baulich integrierten Gebäudeteil der bereits geplanten neuen Sporthalle zu realisieren. Die neue Sporthalle befindet sich derzeit in Leistungsphase 3. Die Planung und architektonische Konzeption der Sporthalle bilden die verbindliche Grundlage für die weitere Planung des Quartierszentrums.

Ziel ist die Entwicklung eines gestalterisch, funktional und technisch zusammenhängenden Gesamtensembles. Das Quartierszentrum ist daher hinsichtlich Kubatur, Materialität, Fassadengliederung, Dachform, Innenraumgestaltung, technischer Infrastruktur sowie konstruktiver und gestalterischer Details auf die Planung der neuen Sporthalle abzustimmen.

Die bereits vorliegende Entwurfsplanung der Sporthalle (Anlage B01-7) einschließlich Perspektiven (Anlage B01-8) ist verbindlich zu berücksichtigen. Änderungen an der genehmigungsreifen Planung der Sporthalle sind ausdrücklich nicht vorgesehen.

Die Planung des Quartierszentrums hat aufgrund des geplanten Anbaus unter kontinuierlicher und enger Abstimmung mit dem Objektplaner und den Fachplanern der neuen Sporthalle zu erfolgen. Dies gilt insbesondere für:

- sämtliche architektonischen Schnittstellen,
- die technische Gebäudeausrüstung,
- die Tragwerksplanung,
- den Bauablauf,
- die Erschließung,
- die Freianlagen,
- die gemeinsame Medienversorgung,
- brandschutztechnische Anforderungen,
- sowie die Termin- und Fördermittelkoordination.

Die Umsetzung des Gesamtvorhabens erfolgt in aufeinander abgestimmten Bauabschnitten:

- 1. Bauabschnitt: Realisierung des Anbaus an die neue Sporthalle für das Quartierszentrum
- 2. Bauabschnitt: Denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung der historischen Sporthalle zur Mensa- und Veranstaltungsstätte, incl. der erforderlichen Sanitäranlagen.
- 3. Bauabschnitt:
  - Umbau der freiwerdenden Toilettenflächen im Untergeschoss der Grundschule zu einem Werkraum für den Hausmeister sowie zu einem Putzmittelraum
  - Abbruch des bestehenden Jugendzentrums

Übergeordnetes Ziel des Vorhabens ist die nachhaltige städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung des Schul- und Quartiersstandorts am Wetterweg. Durch die denkmalgerechte Umnutzung der historischen Sporthalle, die bedarfsgerechte Neuorganisation der schulischen Infrastruktur sowie die Realisierung eines wirtschaftlich tragfähigen Anbaus an die Sporthalle für die Jugendarbeit entsteht ein zukunftsfähiger Bildungs-, Begegnungs- und Veranstaltungsort für den Stadtteil Ahlen Süd/Ost.

## 2. Örtliche Gegebenheiten

Das Flurstück 670 liegt im Ahlener Osten. Auf dem Grundstück befindet sich direkt am Wetterweg das Jugendzentrum Ost, im östlichen Grundstücksbereich die Barbaraschule sowie im Süden die denkmalgeschützte Sporthalle. Im Norden des Grundstücks wird die neue Sporthalle platziert. Der Schulhof dient als zentrale Verbindungsfläche.

Die Lagepläne sind dieser Leistungsbeschreibung als Anlage B01-9 beigelegt.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Der Geotechnische Bericht ist als Anlage B01-10 beigelegt.

Ebenfalls beigelegt sind der Kanalbestand (Anlage B01-11) und die Planauskunft der Stadtwerke (Anlage B01-12).

## 3. Stand der Vorbereitung

### 3.1 Umnutzung Sporthalle

Für die denkmalgeschützte Sporthalle liegt ein Vorentwurf in Form eines ausgearbeiteten Grundrisses mit Raum- und Funktionszuordnung vor (Siehe Anlage B01-6). Dieser bildet die Grundlage für die weitere planerische Vertiefung im Rahmen der anstehenden Objekt- und Fachplanungen.

Kern der Planung ist die Umnutzung der Halle zu einem multifunktionalen Speise- und Veranstaltungsraum mit insgesamt 120 Sitzplätzen. In die bestehende Hallenstruktur wird eine sogenannte „Küchen-Box“ als Raum- in-Raum-Konstruktion eingestellt (Anlage B01-13). Diese nimmt die Funktion der Aufwärmküche auf. Die Dachfläche dieser Box ist begehbar und über zwei Treppenanlagen erschlossen; sie dient als zusätzliche Aufenthalts- und „Chill-Area“.

Darüber hinaus umfasst der Vorentwurf folgende Raumbausteine:

- Teeküche auf der Rückseite der Küchen-Box
- neue WC-Anlagen einschließlich barrierefreiem WC
- Personalumkleide mit WC
- Stuhl- und Tischlager
- Vorraum mit drei HWB und Wasserspender sowie Garderobenleiste
- Lagerraum
- Putzmittelraum
- großer Technikraum

Vorgesehen ist die Schaffung eines zweiten Rettungsweges aus der Halle. Darüber hinaus wird ein zusätzlicher, funktional getrennter Zugang für die Anlieferung des Mensa-Essens benötigt.

Neben der funktionalen Neuorganisation ist eine umfassende energetische Sanierung der denkmalgeschützten Sporthalle erforderlich. Aufgrund des Denkmalstatus sind Maßnahmen im Spannungsfeld zwischen bauphysikalischer Ertüchtigung und Erhalt der historischen Substanz zu entwickeln. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit eine Innendämmung der Außenwände denkmalverträglich umsetzbar ist. Darüber hinaus sind die Erneuerung bzw. Optimierung der Gebäudehülle, der Außentüren und Fenster, der Dachkonstruktion sowie der technischen Gebäudeausrüstung, integraler Bestandteil der weiteren Planung. Ziel ist eine deutliche energetische Verbesserung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen und der denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen. Die Gutachten zur

orientierenden Bauschadstoffhebung der denkmalgeschützten Sporthalle und des Jugendzentrums liegen bereits vor und sind als Anlagen B01-14 und B01-15 beigelegt.

Die vorliegenden Unterlagen stellen einen funktionalen Vorentwurf dar und sind im weiteren Verfahren insbesondere unter denkmalrechtlichen, energetischen, brandschutztechnischen, haustechnischen sowie statisch-konstruktiven Gesichtspunkten zu überprüfen und fortzuschreiben.

### **3.2 Neubau Quartierszentrum**

Für das Quartierszentrums liegt ein abgestimmter Vorentwurf einschließlich Grundrisskonzeption, Raumzuordnung und funktionaler Clusterbildung (Anlagen B01-16, B01-17 und B01-18) vor. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planung der angrenzenden neuen Sporthalle sind die wesentlichen städtebaulichen, funktionalen und architektonischen Rahmenbedingungen bereits definiert.

Der vorliegende Vorentwurf einschließlich der vorgegebenen Grundstruktur, Gebäudeanbindung und wesentlichen Erschließungsbeziehungen ist verbindliche Grundlage der weiteren Planung und im Wesentlichen einzuhalten.

Die Planung des Quartierszentrums ist hinsichtlich:

- Fassadenmaterialien,
- Dachgestaltung,
- Öffnungsanteilen,
- Farb- und Materialkonzept,
- Boden- und Wandoberflächen,
- Beleuchtungskonzept,
- barrierefreier Erschließung,
- technischer Infrastruktur,
- sowie konstruktiver Details

an die Entwurfsplanung der neuen Sporthalle anzupassen.

Abweichungen hiervon bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Auftraggebers sowie der Zustimmung des Objektplaners der neuen Sporthalle.

Die Planung ist so fortzuführen, dass ein architektonisch einheitliches Gesamtensemble entsteht.

### **4. Konkrete Planungs- und Überwachungsziele des Auftraggebers**

Für das Vorhaben gelten die folgenden fachlich-inhaltlichen (insbesondere die Qualitäten und Quantitäten betreffenden) Planungs- und Überwachungsziele. Die finanziellen und zeitlichen Planungs- und Überwachungsziele ergeben sich aus den Teilen C und D dieser Leistungsbeschreibung.

Für das Vorhaben gelten die folgenden fachlich-inhaltlichen, insbesondere die Qualitäten und Quantitäten betreffenden Planungs- und Überwachungsziele. Die finanziellen und zeitlichen Planungs- und Überwachungsziele ergeben sich aus den Teilen C und D dieser Leistungsbeschreibung.

Nach Fertigstellung des Anbaus des Quartierszentrums an die neue Sporthalle erfolgt die Sanierung der denkmalgeschützten Sporthalle. Danach erfolgt der Abbruch des Jugendzentrums sowie die

Sanierung der WC-Anlagen im Untergeschoss des Schulgebäudes. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für bis Mitte 2031 vorgesehen.

Die Sanierung der bestehenden Sporthalle sowie die Weiterentwicklung des Jugendzentrums sind Bestandteil der Städtebauförderung „Stadterneuerungsgebiet Ahlen-Süd/Ost“, Programmfeld „Sozialer Zusammenhalt“ und unterliegen entsprechenden Förderbedingungen und zeitlichen Vorgaben. Eine enge Termin- und Mittelsteuerung unter Berücksichtigung der Förderregularien ist daher zwingend erforderlich.

#### **4.1 Funktionale und bauliche Zielsetzungen**

Ziel ist eine qualitätsvolle, nachhaltige und wirtschaftliche Umsetzung der folgenden Maßnahmen:

- Denkmalgerechte Sanierung und funktionale Umnutzung der historischen Sporthalle zur Versammlungsstätte mit Mensanutzung,
- Bauliche und technische Ertüchtigung unter Berücksichtigung der Anforderungen aus Versammlungsstättenrecht, Brandschutz, Barrierefreiheit und Schulbetrieb,
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle im Einklang mit denkmalrechtlichen Vorgaben,
- Realisierung eines wirtschaftlich optimierten Anbaus an die neue Sporthalle für das Quartierszentrum,
- klare funktionale und bauliche Trennung der Bauabschnitte bei gleichzeitiger gesamtheitlicher Betrachtung des Standorts.

Die Planung hat den laufenden Schulbetrieb angemessen zu berücksichtigen.

#### **4.2 Technische und energetische Zielsetzungen**

Die Barbaraschule und die denkmalgeschützte Sporthalle werden derzeit über eine Pelletheizung versorgt, die nach aktuellem Stand nicht erneuert werden muss.

Die neue Sporthalle sowie das neue Quartierszentrum sollen künftig über einen gemeinsamen elektrischen Hausanschluss betrieben werden. Hierzu ist im Technikraum der neuen Sporthalle eine gemeinsame NSHV vorgesehen, sowie eine gemeinsame Wärmeerzeugung (z. B. Wärmepumpe). Das Quartierszentrum ist an diese anzubinden.

Alte Sporthalle: Hier ist zu prüfen, ob wir a) die Halle an die vorhandene Pelletanlage erneut anschließen oder b) eine separate Wärmeerzeugung beispielsweise über eine Wärmepumpe realisieren.

#### **4.3 Wirtschaftlichkeit und Qualität**

Ein wesentliches Ziel im Leistungsbild Objektplanung Gebäude ist es, Einsparpotentiale bei den Baukosten zu identifizieren und umzusetzen, ohne dass hierdurch die gestalterische Qualität, die Dauerhaftigkeit, die Funktionalität oder die städtebauliche Wirkung der Gebäude beeinträchtigt werden.

Gefordert wird eine kostenbewusste, nachhaltige und langlebige Planung mit klarer Priorisierung der wesentlichen Qualitäten. Optimierungspotentiale sind frühzeitig aufzuzeigen und transparent mit dem Auftraggeber abzustimmen.

#### 4.4 Schnittstellen- und Koordinierungsanforderungen

Aufgrund der unmittelbaren funktionalen, technischen und baulichen Verknüpfung mit der bereits in Planung befindlichen neuen Sporthalle kommt der Schnittstellenkoordination eine besondere Bedeutung zu.

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen fortlaufend und eigenverantwortlich mit den bereits beauftragten Planungsbeteiligten der neuen Sporthalle abzustimmen. Dies betrifft insbesondere:

- Objektplanung Gebäude,
- Fachplanung Technische Ausrüstung HLS,
- Fachplanung Technische Ausrüstung ELT,
- Tragwerksplanung,
- Brandschutzplanung,
- sowie die Bauablauf- und Terminplanung.

Die bereits vorliegenden Planungsstände der neuen Sporthalle (Anlage B01-7) sind verbindliche Grundlage der weiteren Planung und zu übernehmen. Eigene, hiervon abweichende Systemansätze oder technische Gesamtkonzepte sind nur zulässig, soweit diese ausdrücklich durch den Auftraggeber freigegeben werden.

Die Planung des Quartierszentrums ist in die bereits bestehende Gesamtplanung des Campus einzupassen. Die federführende Gesamtkoordination der technischen, konstruktiven und terminlichen Schnittstellen verbleibt bei den Planungsbeteiligten der neuen Sporthalle.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Planungs-, Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen laufend mit den Fachplanern der neuen Sporthalle abzustimmen und auf Kompatibilität mit den dort vorgesehenen Systemen, Materialien, Standards und technischen Vorgaben sicherzustellen.

#### 5. Finanzierung des Vorhabens

Das Quartierszentrum und die Sanierung der alten Sporthalle (anteilig ohne OGS) werden finanziert über das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt, Integriertes Handlungskonzept Ahlen Süd/Ost“, Teilmaßnahme „Quartierszentrum Süd/Ost mit denkmalgeschützter Sporthalle“ mit einer 70 % Förderquote. Gemäß den Nebenbestimmungen zur Städtebauförderung ist Ende 2026 der abschließende Förderantrag für die Gesamtmaßnahme „Sozialer Zusammenhalt Ahlen Süd/Ost“ einschließlich aller zugehörigen Teilmaßnahmen einzureichen.

Voraussetzung hierfür ist, dass für die vorgenannte Teilmaßnahme **bis Ende 2026 eine prüffähige Kostenberechnung auf Grundlage der Leistungsphase 3** (Entwurfsplanung) der HOAI vorliegt.

Dabei sind die innerhalb der Teilmaßnahme beschriebenen Gebäude (Quartierszentrum und denkmalgeschützte Sporthalle) im Rahmen des Nutzungskonzeptes funktional als ein gemeinsames Quartierszentrum zu betrachten.

Die Kostenberechnung, Ausschreibung, Vergabe, Kostenverfolgung sowie Rechnungsprüfung sind so zu strukturieren, dass die Kostenanteile der nicht förderfähigen OGS-Flächen in der alten Sporthalle gesondert nachvollziehbar ausgewiesen werden können.

Dies betrifft insbesondere:

- die Kostenberechnung nach DIN 276,
- Leistungsverzeichnisse,
- Preisspiegel,
- Vergabevorschläge,
- Kostenfeststellungen,
- Abschlags- und Schlussrechnungen,
- Verwendungsnachweise,
- sowie sämtliche Unterlagen für den Fördermittelgeber.

Die auf die nicht förderfähigen Nutzungsanteile entfallenden Kosten sind in prüffähiger Form gesondert darzustellen und fortlaufend dokumentierbar aufzubereiten.

Der Auftragnehmer hat seine Ausschreibungs- und Abrechnungsstruktur hierauf abzustimmen und die hierfür erforderlichen Differenzierungen bereits im Rahmen der Planung und Ausschreibung zu berücksichtigen.

Etwaige hieraus resultierende Koordinierungs-, Abgrenzungs- und Dokumentationsaufwände sind Bestandteil der ausgeschriebenen Leistungen.

Der Auftragnehmer hat die künftig für das Vorhaben ergehenden und ihm vom Auftraggeber übermittelten Zuwendungsbescheide, insbesondere deren Auflagen und sonstige Nebenbestimmungen, bei der Erbringung seiner Leistungen für das Vorhaben zu beachten und im Rahmen seiner Leistungsverantwortung für deren Einhaltung Sorge zu tragen.

## **B. Leistungen des Auftragnehmers**

### **1. Beauftragte Leistungsbilder und Leistungsphasen**

Gegenstand des Auftrags sind die zur Umsetzung des in Teil A beschriebenen Vorhabens erforderlichen Objektplanungsleistungen für das Leistungsbild Gebäude (Los 1), sowie die Fachplanungsleistungen für die technische Ausrüstung HLS und ELT in den Anlagegruppen 1 bis 3 und 8 (Los 2 HLS) und in den Anlagegruppen 4 und 5 (Los 3 ELT). Diese Planungsleistungen werden in drei verschiedene Lose aufgeteilt, die nachfolgend beschrieben werden.

Weitere Planungsleistungen werden – soweit erforderlich – separat zu einem späteren Zeitpunkt vergeben und sind daher nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Im Rahmen der Fördermaßnahme sind sämtliche Planungs-, Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsunterlagen so aufzubereiten, dass eine eindeutige Zuordnung förderfähiger und nicht förderfähiger Kostenbestandteile möglich ist (siehe hierzu auch vorstehend unter Ziffer A. 5.).

Sämtliche Planungsleistungen sind unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Planung der neuen Sporthalle sowie in enger und fortlaufender Abstimmung mit den dort bereits beauftragten



Planungsbeteiligten zu erbringen. Ziel ist die Sicherstellung eines technisch, funktional, gestalterisch und terminlich integrierten Gesamtprojektes.

### **Los 1: Objektplanung Gebäude**

Gegenstand dieses Loses sind die zur Umsetzung des in Teil A beschriebenen Vorhabens erforderlichen Architektenleistungen zum Leistungsbild **Objektplanung Gebäude und Innenräume** gemäß Teil 3 Abschnitt 1 der HOAI i. V. m. Anlage 10 zur HOAI in den **Leistungsphasen 1 bis 9**.

Die Beauftragung der einzelnen Leistungsphasen erfolgt stufenweise (siehe Abschnitt 2). Der genaue Leistungsumfang der zu erbringenden Grundleistungen und ggf. zu erbringender besonderer Leistungen ist in den Abschnitten 3 und 4 erläutert.

Besondere Anforderungen an die Leistungserbringung:

Der Auftragnehmer hat die Planung des Quartierszentrums auf Grundlage der bereits fortgeschrittenen Entwurfsplanung der neuen Sporthalle weiterzuführen. Eigene alternative Gesamtkonzepte oder abweichende architektonische Grundhaltungen sind nicht Gegenstand der Aufgabenstellung. Die Leistungen umfassen insbesondere die planerische Integration des Quartierszentrums in das bestehende architektonische und technische Gesamtkonzept der neuen Sporthalle. Der Auftragnehmer hat sämtliche Planungsunterlagen, Materialkonzepte, Detailplanungen und Ausschreibungsunterlagen mit dem bereits beauftragten Objektplaner der neuen Sporthalle abzustimmen.

### **Los 2: Fachplanung TGA HLS**

Gegenstand dieses Loses sind die zur Umsetzung des in Teil A beschriebenen Vorhabens erforderlichen Ingenieurleistungen zum Leistungsbild **Technische Ausrüstung** gemäß Teil 4 Abschnitt 2 der HOAI i. V. m. Anlage 15 zur HOAI für folgende Anlagengruppen gemäß § 53 Abs. 2 HOAI in den **Leistungsphasen 1 bis 9**:

- Anlagengruppe 1:..... Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
- Anlagengruppe 2:..... Wärmeversorgungsanlagen
- Anlagengruppe 3:..... Lufttechnische Anlagen
- Anlagengruppe 8:..... Gebäudeautomation

Der Auftragnehmer hat dabei alle Anlagen zu planen, die einer der genannten Anlagengruppen zuzuordnen sind, und zwar einschließlich der in den Außenanlagen befindlichen Anlagen (z. B. Leitungen, Außenbeleuchtungen) – auch soweit sie mehr als 1 m außerhalb des Gebäudes liegen – bis zum jeweiligen Anschlusspunkt an das Abwasser- bzw. Versorgungsnetz des Ver-/Entsorgers bzw. Netzbetreibers, mit dem die genaue Lage des jeweiligen Anschlusspunktes abzustimmen ist.

Die Beauftragung der einzelnen Leistungsphasen erfolgt stufenweise (siehe Abschnitt 2). Der genaue Leistungsumfang der zu erbringenden Grundleistungen und ggf. zu erbringender besonderer Leistungen ist in den Abschnitten 3 und 4 erläutert.

Besondere Anforderungen an die Leistungserbringung:

Die Planung der technischen Anlagen hat auf Grundlage der bereits fortgeschrittenen Fachplanung der neuen Sporthalle zu erfolgen. Die dort vorgesehenen technischen Systeme, Anlagenstandards, Fabrikatsphilosophien, Steuerungs- und Regelungskonzepte sowie die Mediienerschließung sind als verbindliche Planungsgrundlage zu berücksichtigen.

Das Quartierszentrum ist an die technischen Infrastrukturen der neuen Sporthalle anzubinden. Dies betrifft insbesondere:

- gemeinsame Mediienerschließungen,
- NSHV,
- Gebäudeautomation,
- Leitungsführungen,
- technische Zentralen,
- Steuerungs- und Regelungstechnik,
- sowie übergreifende Wartungs- und Betriebskonzepte.

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen fortlaufend mit dem Fachplaner HLS der neuen Sporthalle abzustimmen. Die federführende Koordination der technischen Gesamtanlage verbleibt bei der Fachplanung der neuen Sporthalle.

### Los 3: Fachplanung TGA ELT

Gegenstand dieses Loses sind die zur Umsetzung des in Teil A beschriebenen Vorhabens erforderlichen Ingenieurleistungen zum Leistungsbild **Technische Ausrüstung** gemäß Teil 4 Abschnitt 2 der HOAI i. V. m. Anlage 15 zur HOAI für folgende Anlagengruppen gemäß § 53 Abs. 2 HOAI in den **Leistungsphasen 1 bis 9**:

- Anlagengruppe 4:..... Starkstromanlagen
- Anlagengruppe 5: Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Der Auftragnehmer hat dabei alle Anlagen zu planen, die einer der genannten Anlagengruppen zuzuordnen sind, und zwar einschließlich der in den Außenanlagen befindlichen Anlagen (z. B. Leitungen, Außenbeleuchtungen) – auch soweit sie mehr als 1 m außerhalb des Gebäudes liegen – bis zum jeweiligen Anschlusspunkt an das Abwasser- bzw. Versorgungsnetz des Ver-/Entsorgers bzw. Netzbetreibers, mit dem die genaue Lage des jeweiligen Anschlusspunktes abzustimmen ist.

Die Planung und Mitwirkung bei der Einrichtung provisorischer technischer Anlagen gemäß KG 498 DIN 276 (z. B. Baustromversorgung, Baubeleuchtung, temporäre technische Anschlüsse) ist Bestandteil der Leistungen und den jeweiligen fachlich zugehörigen Anlagengruppen zuzuordnen.

Die Beauftragung der einzelnen Leistungsphasen erfolgt stufenweise (siehe Abschnitt 2). Der genaue Leistungsumfang der zu erbringenden Grundleistungen und ggf. zu erbringender besonderer Leistungen ist in den Abschnitten 3 und 4 erläutert.

Besondere Anforderungen an die Leistungserbringung:

Die elektrotechnische Planung des Quartierszentrums hat unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Planung der neuen Sporthalle zu erfolgen. Die dort definierten technischen Standards, Systemvorgaben und Infrastrukturkonzepte sind verbindlich zu übernehmen.

Dies gilt insbesondere für:

- die gemeinsame NSHV,
- Leitungs- und Trassenführung,
- Sicherheits- und Beleuchtungskonzepte,
- Gebäudeautomation,
- Datennetz- und Kommunikationsstruktur,
- Zutritts- und Schließsysteme,
- Brandmelde- und Sicherheitskonzepte,
- sowie die übergreifende Energie- und Betriebsstrategie.

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen fortlaufend mit dem Fachplaner ELT der neuen Sporthalle abzustimmen. Die technischen Gesamtkoordination der elektrotechnischen Infrastruktur erfolgt über die Planungsbeteiligten der neuen Sporthalle.

## **2. Stufenweise Beauftragung von Leistungsphasen**

Die Beauftragung erfolgt je Los stufenweise.

Es werden mit Vertragsabschluss zunächst nur die **Leistungsphasen 1 bis 3** beauftragt (Beauftragungsstufe 1).

Die weiteren Leistungsphasen sollen optional (stufenweise) später beauftragt werden, wobei folgende weitere Beauftragungsstufe vorgesehen ist:

### **Beauftragungsstufe 2: Leistungsphasen 4 bis 9.**

Die Einzelheiten zu dieser optionalen Beauftragung, insbesondere zur Art und Weise einer möglichen Weiterbeauftragung, sind in § 3 des Architektenvertrages bzw. Ingenieurvertrages geregelt. Ein Anspruch auf Folgebeauftragung besteht nicht. Die Folgebeauftragung ist für den Fall, dass das Vorhaben ohne grundlegende Veränderungen und im Rahmen der kalkulierten Kosten weiter durchgeführt werden kann, aber beabsichtigt.

## **3. Grundleistungen**

Der Auftragnehmer hat zu den gemäß Abschnitt 2 jeweils stufenweise beauftragten Leistungsphasen sämtliche Grundleistungen gemäß den Anlagen 10 und 15 zur HOAI zu erbringen, und zwar unabhängig davon, ob ihre Erbringung aus Sicht des Auftragnehmers für den vertraglich geschuldeten Erfolg notwendig ist oder nicht.

Von der Leistungspflicht des Auftragnehmers ausgenommen sind nur diejenigen Grundleistungen, die in den beigefügten Teilleistungsverzeichnissen für die beauftragten Leistungsbilder (Anlagen B01-1.1 und B01-1.2) ausdrücklich gestrichen sind.

#### 4. Besondere Leistungen

Darüber hinaus werden dem Auftragnehmer die in den Anlagen B01-1.1 und B01-1.2 und jeweils ausdrücklich aufgeführten besonderen Leistungen übertragen, und zwar jeweils mit Beauftragung der Leistungsphase (Beauftragungsstufe), welcher die besondere Leistung zugeordnet ist.

#### C. Kosten

Der Auftraggeber hat für das in Teil A beschriebene Vorhaben einen **Kostenrahmen** in Höhe von **4.830.189 EUR** inkl. MwSt. (Stand 2026) vorgesehen, der die **Kostengruppen 200 bis 500** gemäß DIN 276 umfasst mit folgender Aufteilung:

#### **Umnutzung einer Sporthalle, incl. Umbau der freiwerdenden Toilettenfläche im Schulgebäude (2.995.800 Euro BRUTTO):**

- Kostengruppe 200 Vorbereitende Maßnahmen: 60.000 Euro brutto
- Kostengruppe 300 Bauwerk - Baukonstruktion: 2.115.800 Euro brutto
- Kostengruppe 400 Bauwerk – Technische Anlagen: 705.000 Euro brutto
  - 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen: 150.000 Euro brutto
  - 420 Wärmeversorgungsanlagen: 150.000 Euro brutto
  - 430 Raumluftechnische Anlagen: 50.000 Euro brutto
  - 440 Elektrische Anlagen: 310.000 Euro brutto (inkl. PV-Anlage)
  - 450 Kommunikations-, Sicherheits- und Informationstechnik: 10.000 Euro brutto
  - 460 Förderanlagen: 0 Euro
  - 470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen: 0 Euro brutto
  - 480 Gebäude- und Anlagenautomation: 30.000 Euro
  - 490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen: 5.000 Euro
- Kostengruppe 500 Außenanlagen und Freiflächen: 115.000 Euro
  - 550 Technische Anlagen im Außenbereich: 25.000 Euro

#### **Anbau Quartierszentrum und Abbruch Jugendzentrum (1.834.389 Euro BRUTTO):**

- Kostengruppe 200 Vorbereitende Maßnahmen: 356.650 Euro brutto
- Kostengruppe 300 Bauwerk - Baukonstruktion: 1.156.029 Euro brutto
- Kostengruppe 400 Bauwerk – Technische Anlagen: 264.460 Euro brutto
  - 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen: 39.140 Euro brutto
  - 420 Wärmeversorgungsanlagen: 70.001 Euro brutto
  - 430 Raumluftechnische Anlagen: 40.551 Euro brutto
  - 440 Elektrische Anlagen: 79.445 Euro brutto (inkl. PV-Anlage)
  - 450 Kommunikations-, Sicherheits- und Informationstechnik: 17.175 Euro brutto
  - 460 Förderanlagen: 0 Euro
  - 470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen: 9.542 Euro brutto
  - 480 Gebäude- und Anlagenautomation: 6.698 Euro
  - 490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen: 1.908 Euro
- Kostengruppe 500 Außenanlagen und Freiflächen: 57.250 Euro

Die Einhaltung dieses – unter Berücksichtigung der allgemeinen Baukostensteigerungen fortzuschreibenden – Kostenrahmens wird ausdrücklich als Planungs- und Überwachungsziel vereinbart. Die genaue Aufteilung des Kostenrahmens bleibt den weiteren Planungen und Abstimmungen zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und sonstigen Planungsbeteiligten vorbehalten.

#### **D. Zeitliche Vorgaben**

Der Auftragnehmer hat mit der Erbringung seiner Leistungen unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen. Ein Projektterminplan ist als Anlage B01-19 beigelegt.

Als Planungs- und Überwachungsziele werden folgende Terminziele vereinbart:

- Einreichung der **Kostenberechnung** nach DIN 276 für den Fördermittelgeber ..... **21.12.2026**
- Einreichung aller bepreisten **Leistungsverzeichnisse** ..... **17.12.2027**
- Baubeginn Anbau Quartierszentrum (Bauabschnitt 1) ..... 10.04.2028
- bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens Quartierszentrum ..... 29.06.2029
- Baubeginn Umnutzung denkmalgeschützte Sporthalle (Bauabschnitt 2) ..... 02.07.2029
- bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens Umnutzung Sporthalle..... 19.07.2030
- Baubeginn Abriss JZO / Herstellung Freianlagen (Bauabschnitt 3)..... 24.06.2030
- **Fertigstellung** Gesamtprojekt ..... **30.06.2031**

#### **Anlagen**

- B01-1.1 Teilleistungsverzeichnis Gebäude und Innenräume
- B01-1.2 Teilleistungsverzeichnis Technische Gebäudeausrüstung
- B01-2 Alte Sporthalle Bestand
- B01-3 Fotos Bestand Sporthalle
- B01-4 alte Sporthalle Raumbedarf
- B01-5 Fotos Bestand Jugendzentrum
- B01-6 Raumbedarf Quartierszentrum
- B01-7 alte Sporthalle Entwurf
- B01-8 Perspektiven Rückseite\_Vorderseite
- B01-9 Lagepläne
- B01-10 Geotechnischer Bericht
- B01-11 Kanalbestand
- B01-12 Planauskunft Stadtwerke

- B01-13    Küchen-Box mit Lounge 3D
- B01-14    Alte Sporthalle Bauschadstofferhebung
- B01-15    Jugendzentrum Bauschadstofferhebung
- B01-16    Vorentwurf neue Sporthalle mit Quartierszentrum
- B01-17    Ansichten neue Sporthalle mit Quartierszentrum
- B01-18    Schnitte neue Sporthalle mit Quartierszentrum
- B01-19    Projektterminplan