

01. JULI 2026

Offenes Verfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV)
Objektplanung Freianlagen

B – PROJEKTbeschreibung

INHALT

| | | |
|-------|--------------------------------------|----|
| 1 / | Projektbeteiligte..... | 3 |
| 1.1 / | Auftraggeber | 3 |
| 1.2 / | Vergabemanagement | 3 |
| 2 / | Projektbeschreibung | 4 |
| 2.1 / | Auftragsgegenstand | 5 |
| 2.2 / | Planungs- und Bauaufgabe | 5 |
| 2.3 / | Besondere Planungsanforderungen..... | 6 |
| 2.4 / | Zeitraumen | 8 |
| 2.5 / | Kostenrahmen | 8 |
| 3 / | Leistungsbild | 9 |
| 3.1 / | Grundleistungen | 9 |
| 3.2 / | Besondere Leistungen..... | 9 |
| 3.3 / | Sonstiges | 10 |
| 4 / | Anlagen | 11 |

1 / PROJEKT BETEILIGTE

1.1 / AUFTRAGGEBER

Vorliegende Ausschreibung erfolgt durch:

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Der Magistrat

Luisenplatz 5A

64283 Darmstadt

Ansprechpartner auf Seiten des Auftraggebers und ausschreibende Stelle:

Darmstädter Stadtentwicklungs GmbH & Co.KG (DSE)

Elke Fleck – Aylin Akgöz-Logemann

Mina-Rees-Straße 10

64295 Darmstadt

1.2 / VERGABEMANAGEMENT

Betreuung des Verfahrens erfolgt durch:

PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH

Hedderichstraße 108-110

60596 Frankfurt a.M.

www.proprojekt.de

vergaben@proprojekt.de

2 / PROJEKTbeschreibung

Das Stadthaus in der Grafenstraße 30 in Darmstadt ist ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1958. Bis zum Jahr 2022 wurde es vom Bürger- und Ordnungsamt genutzt. Nach dem Auszug der bisherigen Nutzer ist eine umfassende Sanierung und Umnutzung des Gebäudes geplant.

Die künftige Nutzung des Gebäudes sieht eine gemischte Belegung durch städtische und kulturelle Institutionen vor. Im Erdgeschoss entstehen Ausstellungsflächen sowie Büroräume für den Verband deutscher Sinti und Roma, Landesverband Hessen. Die Büroflächen in den Obergeschossen (1. bis 3. OG) werden von der Finanzverwaltung der Wissenschaftsstadt Darmstadt genutzt. Im Dachgeschoss sind Räumlichkeiten für das Kulturamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt vorgesehen. Im Untergeschoss befindet sich aktuell noch der zentrale IT-Knoten der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

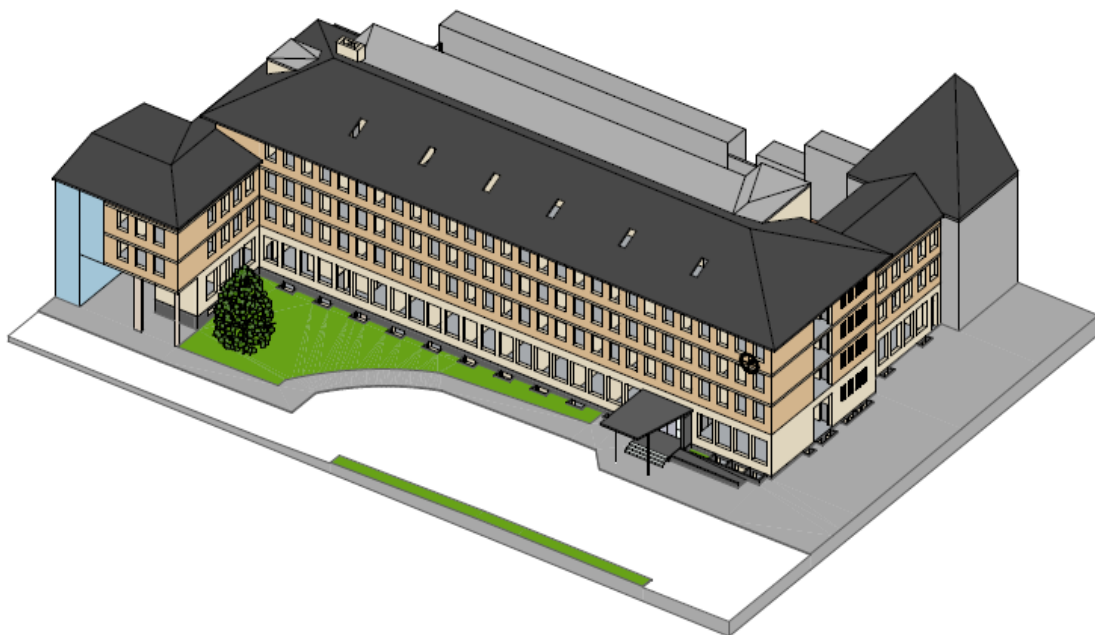


Abbildung 01: Isometrie; Eßmann | Gärtner | Nieper | Architekten GbR

ECKDATEN

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ◆ Adresse: | Grafenstraße 30, 64283 Darmstadt |
| ◆ Flurstück: | 725/9 |
| ◆ Grundstück: | ca. 2.900 m ² |
| ◆ BGF des bestehenden Gebäudes: | ca. 6.430 m |

SANIERUNG STADTHAUS GRAFENSTRASSE DARMSTADT

B – PROJEKTBE SCHREIBUNG | FREIANLAGEN

- ◆ Fläche Außenanlage: ca. 1.740 m²
 - > Hofseite: ca. 1.100 m²
 - > Straßenseite: ca. 640 m²

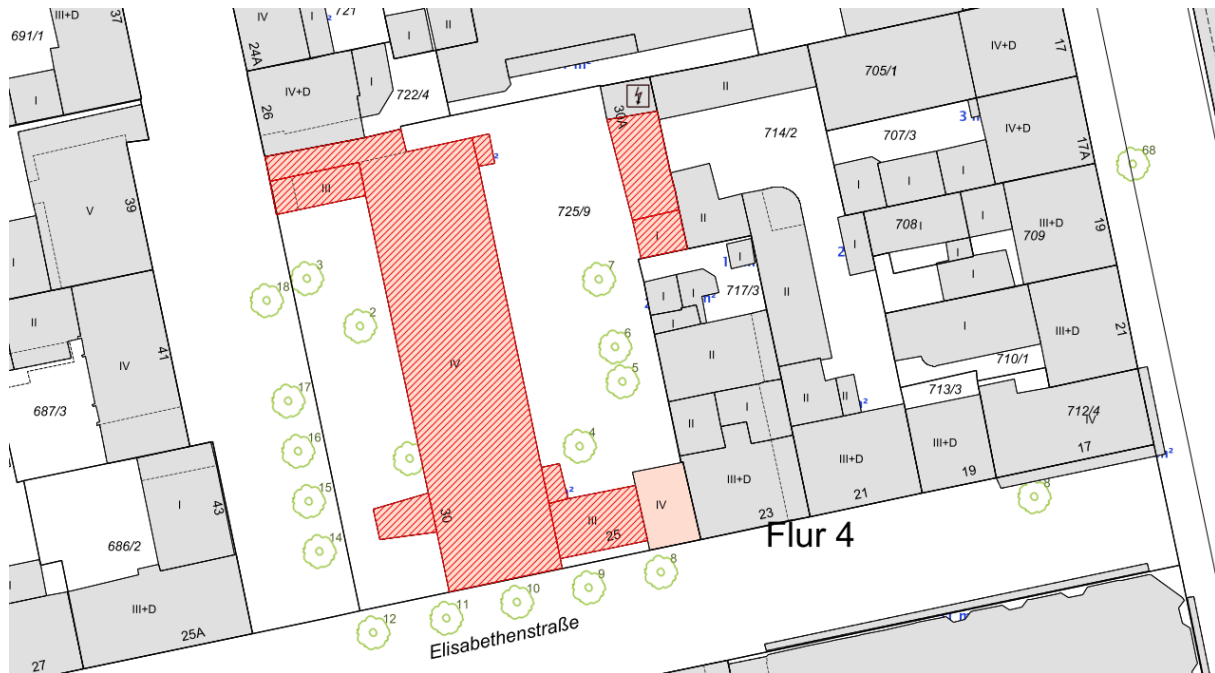


Abbildung 02: Lageplan; Stadthaus Grafenstraße 30, Darmstadt

2.1 / AUFTRAGSGEGENSTAND

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Vergabe von Fachplanungsleistungen im Rahmen eines offenen Verfahrens gemäß der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV):

- ◆ Objektplanung Freianlagen gemäß § 39 HOAI in den Leistungsphasen 1-9

Neben der im Rahmen dieses Verhandlungsverfahrens ausgeschriebenen Leistung beabsichtigt der AG, weitere Fachplanungsleistungen zu beauftragen.

2.2 / PLANUNGS- UND BAUAUFGABE

Die zentrale Herausforderung des Projekts besteht in der denkmalgerechten Planung und Umsetzung einer Sanierung, die gleichzeitig den Anforderungen moderner Arbeits- und Nutzungsstrukturen entspricht sowie den Anforderungen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeitsvorgaben der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Zur Vorbereitung der Maßnahme liegen ein orientierendes Schadstoffgutachten sowie eine restauratorische Voruntersuchung vor.

SANIERUNG STADTHAUS GRAFENSTRASSE DARMSTADT

B – PROJEKTBE SCHREIBUNG | FREIANLAGEN

Die künftige Nutzung des Gebäudes sieht eine gemischte Belegung städtische und kulturellen Institutionen vor. Dabei wird das Erdgeschoss als Ausstellungsfläche umgenutzt, während die Obergeschosse künftig einer Verwaltungsnutzung dienen:

- ◆ Erdgeschoss (EG): Ausstellungsfläche und Büroräume für den Verband deutscher Sinti und Roma, Landesverband Hessen.
- ◆ 1. Bis 3. Obergeschoss (OG): Büronutzung durch die Finanzverwaltung der Wissenschaftsstadt Darmstadt
- ◆ Dachgeschoss (DG): Räumlichkeiten für das Kulturamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt sowie eine hausinterne Cafeteria
- ◆ Untergeschoss (UG): Im UG befindet sich der IT-Knoten der Stadt Darmstadt und wird derzeit umgebaut und umstrukturiert. Zugänglichkeiten im UG sind eingeschränkt und müssen abgestimmt werden. Sämtliche Arbeiten auch in der OGs sind gemeinsam mit dem AG und der IT abzustimmen.

Die Außenanlagen sind Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen. Das erforderliche Regenwassermanagement, einschließlich der Planung von Versickerungsanlagen sowie der Versorgungsleitungen, wird durch die Fachplanung Infrastruktur und die TGA-Planung abgedeckt. Die hierfür notwendigen Schnittstellen sind innerhalb der Planungsgruppe eng zu koordinieren und kontinuierlich abzustimmen. Zudem sind die Anforderungen der Nachhaltigkeitsrichtlinien der Wissenschaftsstadt Darmstadt sowie des Amtes für Klimaschutz und Klimaanpassung (Anlage B2) verbindlich zu berücksichtigen.

2.3 / BESONDERE PLANUNGSANFORDERUNGEN

Die wesentliche Herausforderung besteht darin, die Anforderungen aus den Bereichen Nachhaltigkeit/Klimaschutz und Denkmalschutz in einer vorhandenen Bausubstanz in Einklang zu bringen sowie innovative Ansätze und neue Ideen in die Planung und Umsetzung der Sanierung einzubringen. Die Planung hat zudem die nutzerspezifischen Anforderungen unter Einbezug der Ergebnisse der vorausgegangenen Bedarfsplanung zu berücksichtigen und im weiteren Planungsprozess fortzuschreiben. Dabei sind mögliche Zielkonflikte, insbesondere zwischen Anforderungen aus Nutzung, Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und technischen Belangen, frühzeitig zu identifizieren und angemessen zu lösen.

Zur Vorbereitung der Maßnahme liegen ein orientierendes Schadstoffgutachten sowie eine restauratorische Voruntersuchung vor. Eine Bestandsaufnahme ist vorgesehen. Es stehen Pläne zur Orientierung zur Verfügung nach Auftragsvergabe.

NACHHALTIGKEIT UND KLIMASCHUTZ

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung sind die kommunalen Gebäude in Zukunft klimaneutral zu betreiben. Die Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele der Wissenschaftsstadt Darmstadt sind zu berücksichtigen. Die entsprechenden Unterlagen werden zur Verfügung gestellt.

SANIERUNG STADTHAUS GRAFENSTRASSE DARMSTADT

B – PROJEKT BESCHREIBUNG | FREIANLAGEN

DENKMALSCHUTZ

Das Gebäude ist gemäß § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes als Kulturdenkmal eingestuft. Der Denkmalschutz bezieht sich auf das gesamte Gebäude – sowohl auf das äußere Erscheinungsbild als auch auf die innere Struktur und Ausstattung. Die Sanierung erfolgt daher unter besonderer Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen und in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Ziel ist es, die denkmalgeschützte Substanz zu bewahren und zugleich eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind dabei integrativ in das Gesamtensemble einzubinden und im Planungsprozess in enger Abstimmung mit allen Fachplanungen zu berücksichtigen. Die hierfür erforderliche interdisziplinäre Koordination, insbesondere an den Schnittstellen zur technischen Infrastrukturplanung, ist sicherzustellen.

SCHNITTSTELLEN

Die Stadt Darmstadt beabsichtigt, für technische Einbauten sowie Leitungsführungen und Versickerungsanlagen im Außenbereich einen Infrastrukturplaner zu beauftragen.

Die Infrastrukturplanung umfasst die technische Planung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur innerhalb der Freianlagen. Hierzu gehören insbesondere das Regenwassermanagement, Versickerungs- und Retentionsanlagen sowie die Planung und Koordination sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund.

Die Freianlagenplanung verantwortet die funktionale und gestalterische Planung der oberirdischen Freiräume. Dazu zählen die Gestaltung von Wege- und Platzflächen, Pflanz- und Vegetationsflächen, Aufenthaltsbereichen sowie die Integration verkehrlicher Infrastruktur wie Fahrradabstellanlagen, Stellplätze, Ladeinfrastruktur für Kraftfahrzeuge, Freisitze und klimawirksame Aufenthaltszonen.

Die Schnittstelle zwischen beiden Fachplanungen besteht in der räumlichen und funktionalen Abstimmung von unterirdischen Infrastrukturmaßnahmen und oberirdischen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen. Ziel ist die Sicherstellung einer technisch funktionsfähigen, wirtschaftlichen und gestalterisch hochwertigen Freianlage, bei der die Anforderungen an Entwässerung, Leitungsführung, Vegetation, Verkehr und Aufenthalt frühzeitig koordiniert und integriert werden.

Ein Bodengutachter wurde bereits mit Bodenbeprobungen und Kampfmittelsondierungen beauftragt; die entsprechenden Untersuchungen wurden durchgeführt.

LEISTUNGSABGRENZUNG UND KOORDINIERUNG

Die fachliche Verantwortung für die Planung der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie des Regenwassermanagements liegt bei der Infrastrukturplanung. Die fachliche Verantwortung für die Gestaltung, Funktionalität und Nutzungsqualität der Freianlagen liegt bei der Freianlagenplanung.

Beide Fachplanungen sind über sämtliche Leistungsphasen hinweg eng zu koordinieren. Die planerischen Grundlagen, Flächenbedarfe, technischen Anforderungen und Gestaltungsvorgaben sind gegenseitig bereitzustellen und fortzuschreiben.

2.4 / ZEITRAHMEN

Die Ausführung der Leistung kann unmittelbar nach Abschluss des Vergabeverfahrens beginnen. Die Objektplanung, die Tragwerksplanung, der Brandschutz sowie die Bauphysik wurden in separaten Verfahren vergeben und bereits beauftragt; die entsprechenden Planungsleistungen werden derzeit erbracht. Das geplante Projektende ist für Dezember 2030 vorgesehen.

2.5 / KOSTENRAHMEN

Die voraussichtlichen Bauwerkskosten (brutto) wurden seitens AG wie folgt geschätzt:

- ◆ Kostengruppe 300: ca. 10.000.000 €
- ◆ Kostengruppe 400: ca. 5.000.000 €
- ◆ Kostengruppe 500: ca. 1.000.000 €

3 / LEISTUNGSBILD

3.1 / GRUNDLEISTUNGEN

Basis der zu erbringenden Leistung ist das Leistungsbild auf Grundlage der HOAI (2021):

- ◆ Objektplanung Freianlagen: Grundleistungen der Leistungsphasen 1-9 gemäß § 39 HOAI i.V.m. Anlage 11 Nr. 11.1 HOAI

zuzüglich der nachfolgend aufgelisteten besonderen Leistungen (vgl. Ziffer 3.2).

STUFENWEISE BEAUFTRAGUNG

Für die zu erbringenden Planungsleistungen erfolgt ein stufenweiser Abruf nach Leistungsphasen gem. HOAI:

- ◆ Leistungsstufe 1: Leistungsphasen 1-2
- ◆ Leistungsstufe 2: Leistungsphasen 3-4
- ◆ Leistungsstufe 3: Leistungsphasen 5-8

Hinweis: Es ist vorgesehen, dass die Leistungsphase 9 durch den Betreiber beauftragt wird. Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung aller Leistungsstufen besteht nicht.

HONORARZONE

Die Grundleistungen werden der Honorarzone III zugeordnet.

3.2 / BESONDERE LEISTUNGEN

Diese werden im Projektverlauf entsprechend der Notwendigkeit beauftragt und können zum Teil auch entfallen. Bei Entfall einer Leistung besteht kein Anspruch auf Anerkennung des angebotenen Honorars zur entsprechenden Leistung.

LEISTUNGSPHASE 2

- ◆ Aufbereitung und vertiefte Auswertung von Vermessungsdaten
- ◆ Vegetationskundliche Bestandsanalyse und Bewertung (insbesondere Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit von Gehölzen und Vegetationsbeständen)

LEISTUNGSPHASE 4

- ◆ Erfassung, fachliche Bewertung und planliche Darstellung des Bestandes gemäß Ortssatzung
- ◆ Erstellung eines Überflutungsnachweises einschließlich erforderlicher Berechnungen und Nachweise

3.3 / SONSTIGES

Die Teilnahme am Projektraum ist verpflichtend. Sämtliche Arbeitsergebnisse sind vollständig im Projektraum Smino bereitzustellen. Bitte beachten Sie hierzu die Anlage A3.

4 / ANLAGEN

- ◆ B1 – Flurkarte mit Vermessungsangaben (Bestandsplan)
- ◆ B2 – Klimavorbehalt der Wissenschaftsstadt Darmstadt – Kriterienkatalog Hochbau