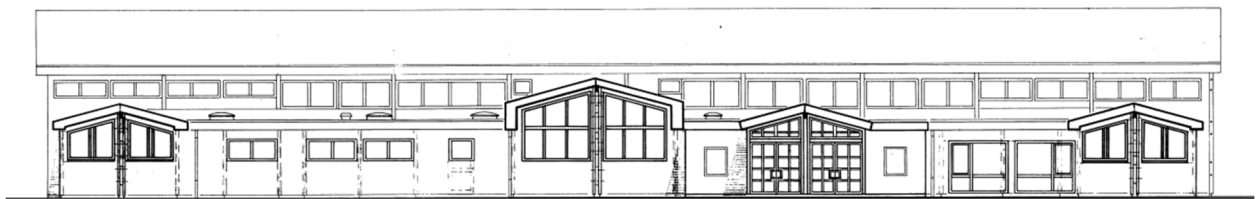




Stadt
Osterburken

Sanierung & Modernisierung der Festhalle „Baulandhalle“ in Osterburken



Verhandlungsverfahren nach VgV mit Lösungsvorschlägen

Aufgabenstellung

Stand 06.07.2026

Betreut durch:

Kubus360 GmbH
Vogelrainstraße 25
D-70199 Stuttgart
0711/ 66 48 15 0
www.kubus360.de

Inhalt

Allgemeine Bedingungen – Teil A	5
1. Kontakte.....	5
2. Allgemeines	5
3. Datenschutz	5
4. Art des Verfahrens.....	6
5. Zulassungsbereich, Sprache des Verfahrens.....	6
6. Anlass & Aufgabe.....	6
7. Auswahl der Teilnehmenden.....	6
8. Unterlagen	6
9. Nutzungsbedingungen.....	7
10. Zu erbringende Leistungen	8
11. Bewertungsgremium	10
12. Beurteilungskriterien der Lösungsvorschläge.....	10
13. Zuschlagskriterien.....	10
14. Bearbeitungshonorar	10
15. Modalitäten der Abgabe (Arbeiten).....	10
16. Verpflichtung der Bietenden	11
17. Abschluss des Verfahrens	11
18. Rückfragen	11
19. Termine	12
Aufgabenstellung – Teil B	13
20. Ausgangssituation.....	13
21. Nutzergruppen.....	13
22. Städtebauliche Situation, Umgebung & Plangebiet.....	14
23. Aufgabe	14
24. Umgang mit dem Bestand.....	15

25. Raumprogramm	16
26. Erläuterungen zum Raumprogramm	17
27. Wirtschaftlichkeit.....	21
28. Nachhaltigkeit, Ressourcen & Energie.....	21
29. Dachtragwerk	23
30. Barrierefreiheit.....	23
31. Brandschutz & Rettungswege	23
32. Hochwasserschutz	23
33. Freianlagen	24
34. Bauzeit	24
35. Rechtliche Grundlagen	24

Allgemeine Bedingungen – Teil A

1. Kontakte

Auftraggeberin



Stadt
Osterburken

Stadt Osterburken
Projektleitung: Matthias Steinmacher, Bauamtsleitung

Marktplatz 3
74706 Osterburken

Betreuung und Vorprüfung

KUBUS360

Kubus360 GmbH
Vogelrainstraße 25
D-70199 Stuttgart
www.kubus360.de

Ansprechpartnerin: Frau Denise Steinhilber
+49 (0)711 / 66 48 15 74
d.steinhilber@kubus360.de

2. Allgemeines

Gegenstand des Verhandlungsverfahrens sind Leistungen zur Vergabe eines Planungsauftrags für die Planungsleistungen der Objektplanung im Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ für die Sanierung & Modernisierung der Festhalle „Baulandhalle“ in Osterburken, gemäß HOAI 2021 §§ 33 – 37.

Die Leistungen werden stufenweise beauftragt: Zunächst die Stufe 1 mit Leistungsphasen 1-4 nach HOAI.

3. Datenschutz

Gemäß Art 13 DSGVO teilt die Auftraggeberin allen am Verfahren beteiligten Personen mit, dass die von der Verfahrensbetreuung/Auftraggeberin, im Rahmen der Durchführung des Verfahrens erhobenen personenbezogenen Daten (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail-Adresse, Kammermitgliedschaft, Berufsbezeichnung) für folgende Zwecke verwendet werden:

- Weitergabe an die Auftraggeberin (u.a. Veröffentlichung auf deren Homepage)
- Veröffentlichung im Rahmen von EU-Bekanntmachungen
- Veröffentlichungen in Fachmedien und Presse sowie auf der Homepage der Auftraggeberin und der Verfahrensbetreuung

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zur Verfügung gestellten Unterlagen vertraulich zu behandeln sind und ausschließlich für die Zwecke dieses Verfahrens verwendet werden dürfen soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung der Verfahrensbeteiligten bekannt gemacht wurden.

- 4. Art des Verfahrens** Das Verfahren findet in zwei Stufen statt:
Stufe 1: Teilnahmewettbewerb (Ausschluss- und Eignungskriterien), Auswahl von 5 Büros
Stufe 2: Verhandlungsverfahren mit Erstellung von Lösungsvorschlägen für die Findung eines geeigneten Büros für die Objektplanung im Leistungsbild Gebäude.
Dabei wird das Bewertungsergebnis des Lösungsvorschlages als Zuschlagskriterium in die Bewertung mit eingehen. Die Zusammenstellung der Zuschlagskriterien mit ihrer jeweiligen Gewichtung liegt als Anlage dem Teil C dieser Aufgabenbeschreibung bei.
- 5. Zulassungsbereich, Sprache des Verfahrens** Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.
Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Dies gilt auch für die mögliche Weiterbearbeitung.
- 6. Anlass & Aufgabe** Die Stadt Osterburken beabsichtigt, die bestehende Baulandhalle im Stadtzentrum grundlegend zu sanieren und zu modernisieren, um sie langfristig als zentralen Veranstaltungsort für Kultur, Vereine und öffentliche Nutzungen zu sichern.
Die bestehende Halle weist sowohl bauliche, funktionale und gestalterische Defizite als auch technische Mängel auf und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen, flexiblen und wirtschaftlichen Veranstaltungsbau. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde gezeigt, dass eine Sanierung mit Teilabriss und gezielter Erneuerung einzelner Gebäudeteile eine mögliche Entwicklungsstrategie darstellt.
Gegenstand des Verfahrens ist die Erarbeitung einer konzeptionellen Entwurfsidee, welche die Baulandhalle architektonisch, funktional und energetisch zukunftsfähig weiterentwickelt. Dabei sind die Anforderungen aus Nutzerfeedback, Raumprogramm und den funktionalen sowie technischen Rahmenbedingungen zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zu verbinden.
Ziel ist ein robuster, flexibel nutzbarer und nachhaltig betreibbarer Baukörper, der den Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen gerecht wird und die Baulandhalle als identitätsstiftenden Ort im Stadtgefüge stärkt.
- 7. Auswahl der Teilnehmenden** Unter allen Bewerbungen der Verfahrensstufe 1 (Teilnahmewettbewerb) werden 5 Teilnehmer für dieses Verhandlungsverfahren nach VgV mit Erstellung von Lösungsvorschlägen gesucht.
- 8. Unterlagen** Die Unterlagen („Aufgabenstellung“) bestehen aus den allgemeinen Bedingungen (Teil A), der Beschreibung der Verfahrensaufgabe (Teil B) und den nachfolgend aufgeführten Anlagen (Teil C):

Anlagen Teil C

- Anlage 1 Lageplan & Plangebiet (.pdf & .dwg)
- Anlage 2 Informationen zur Bestandshalle (.pdf & .dwg)
- Anlage 3 Machbarkeitsstudie zum Umbau & Sanierung der Baulandhalle (.pdf)
- Anlage 4 Vorlage Erläuterungsbericht (.xls)
- Anlage 5 Vorlage Flächenprüfdatei (.vwx & .dwg)
- Anlage 6 Flächenangaben zum Raumprogramm (.xls)
- Anlage 7 Überflutungsflächen (.pdf)
- Anlage 8 Zuschlagskriterien

9. Nutzungsbedingungen

Die oben beschriebenen Daten werden dem Datenempfänger unter folgenden Bedingungen weitergegeben:

1. Die Erlaubnis zur Nutzung der Daten wird nur für den angegebenen Verwendungszweck und Zeitraum erteilt.

Eine darüber hinaus gehende Nutzung ist nicht gestattet.

2. Die interne Nutzung schließt das Recht ein, die Daten an die Teilnehmenden der Mehrfachbeauftragung weiterzugeben. Der Datenempfänger hat dafür Sorge zu tragen, dass Dritte keinen unberechtigten Zugriff auf die Daten nehmen können und Bedienstete die Daten weder für ihre eigenen Zwecke nutzen noch Dritten zugänglich machen.

Die Daten (auch Zwischenprodukte) sind nach Auftragsabwicklung zu löschen.

10. Zu erbringende Leistungen

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sind folgende Leistungen von den Bietenden zu erbringen und jeweils in Papierform und zusätzlich auf einem digitalen Datenträger einzureichen:

Zeichnungen

Plansatz von max. 2 DIN A0 Plänen

Lageplan	M 1:500
Grundrisse	M 1:200
Schnitte	M 1:200
Ansichten	M 1:200
Perspektivische Darstellung	max. DIN A3

Weitere Unterlagen

Verzeichnis eingereicherter Unterlagen	Auflistung aller eingereichten Unterlagen zu Prüfung der vollständigen Übermittlung.
Raumprogramm	Auflistung aller Räume in vorgegebener Excel-Tabelle (Anlage 6)
Erläuterungen zur Entwurfsidee	Textlich in vorgegebener Excel-Datei (Anlage 4)
Grundrisse für Flächenprüfung	Als .vwx- (max. vwx 2024) / .dxf- / .dwg-Datei

Erläuterungen zu den Leistungen

Lageplan	Darzustellen ist der genordnete Baukörper mit Dachform sowie dessen Erschließung. Insbesondere sind im Lageplan folgende Bereiche darzustellen: <ul style="list-style-type: none">- Vorplatz- Erschließung Publikum- Erschließung Anlieferung- Adressbildung
Grundrisse	Darstellung inklusive Höhenmarkierungen und Schnittachsen. Alle Pläne sind in einer Detailtiefe von 1:200 darzustellen. Die Grundrisse müssen nicht genordet werden. Die Raumbezeichnungen aus dem Raumprogramm sind zu übernehmen und in den Zeichnungen anzugeben.

- Schnitte** Zwei zur Darstellung der Maßnahme relevanten Schnitte (ein Längsschnitt, ein Querschnitt) sind in einer Detailtiefe von 1:200 darzustellen.
- Ansichten** Alle zur Darstellung der Maßnahme relevanten Ansichten sind in einer Detailtiefe von 1:200 darzustellen.
- Perspektivische Darstellungen** Es wird eine perspektivische Darstellung gewünscht.
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen** Es wird eine Auflistung aller eingereichten Unterlagen zur Prüfung der vollständigen Übermittlung gewünscht.
- Raumprogramm** Auflistung aller Räume in vorgegebener Excel-Tabelle (Anlage 6).
- Erläuterungen zur Entwurfsidee** Es wird eine textliche Erläuterung in vorgegebener Excel-Datei (Anlage 4) gewünscht.
Es sind 2 Tabellen;
eine, die stichwortartig auszufüllen ist zu den Themen:
- (Trag-)Konstruktion
 - Materialien Fassade
 - Materialien Innenraum
 - Klimaanpassung
 - Klimaschutz
- Und die zweite, die in kurzen Fließtexten auszufüllen ist zu den Themen:
- Entwurfsleitende Idee
 - Städtebauliche Qualität
 - Hochbauliche Qualität
 - Ökologische Qualität
 - Wirtschaftlichkeit
 - Zusammenfassung
- Grundrisse für Flächenprüfung** Als .vwx- (max. vwx 2024) / .dxf- / .dwg-Datei
Folgende Formalitäten sind einzuhalten:
- In jedem Raum ist die Raumnummer gemäß Raumprogramm anzugeben.
 - In jedem Raum ist die Netto-Fläche anzugeben.
 - Jeder Raum ist als geschlossenes Polygon anzulegen.
 - Jedes Flächenpolygon soll entsprechend der jeweiligen Flächenkategorie (NUF, VF, TF, KGF, BGF) eingefärbt sein. Die jeweiligen Farben sind der Vorlagedatei zu entnehmen (Anlage 5).

- Die Konstruktionsgrundfläche (KGF) und die Brutto-Grundfläche (BGF) sind zeichnerisch nachzuweisen.
 - Pro Flächenkategorie (NUF, VF, TF, KGF, BGF) soll ein/e extra Layer/Klasse angelegt sein. Die Polygone müssen entsprechend auf die Klassen/Layer verteilt sein.
 - Es ist ein Referenzmaß für die richtige Skalierung anzugeben.
- 11. Bewertungsgremium** Das Bewertungsgremium der Lösungsvorschläge / des Verhandlungsverfahrens wird noch bekannt gegeben.
- 12. Beurteilungskriterien der Lösungsvorschläge** Das Gremium wird bei der Beurteilung der Arbeiten die folgenden Kriterien anwenden.
Die nachfolgende Auflistung erfolgt unabhängig der Gewichtung:
- Architektonische und gestalterische Qualität (Adressbildung, Eingangsbereich, Identität)
 - Funktionale & räumliche Qualität (Erfüllung Raumprogramm, innere Organisation, Erschließung, innere Raumbezüge)
 - Nutzungsqualität (Eignung für Nutzergruppen & Veranstaltungsformate)
 - Nachhaltigkeit & Energie (Klimaschutz, Klimaanpassung, Dauerhaftigkeit, Kreislauffähigkeit)
 - Wirtschaftlichkeit (zu erwartende Investitions- & Betriebskosten)
 - Umsetzbarkeit (Realisierbarkeit im Bestand, kurze/effiziente Bauzeit)
- 13. Zuschlagskriterien** Die Zuschlagskriterien werden mit dieser Aufgabenstellung separat verteilt (siehe Anlage 8).
- 14. Bearbeitungshonorar** Den Anbietenden der 2. Verfahrensstufe steht jeweils für die Leistungen im Rahmen des Lösungsvorschlages ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 7.000,- EUR netto bzw. 8.330,- EUR brutto inkl. Nebenkosten zu, sofern die geforderten Leistungen vollständig erbracht und fristgerecht eingereicht werden.
Für die perspektivische Darstellung werden darüber hinaus 1.000,- Euro netto bzw. 1.190,- EUR brutto inkl. Nebenkosten vergütet.
Bei Nicht-Einreichung eines Lösungsvorschlages besteht kein Anspruch auf Zahlung, bei fehlenden Leistungen wird das Honorar entsprechend gekürzt. Das Bearbeitungshonorar wird nach Beauftragung im Zuge der Abrechnung der Leistungsphase 2 angerechnet.
- 15. Modalitäten der Abgabe (Arbeiten)** Alle einzureichenden Inhalte müssen **bis spätestens 26.10.2026 um 16.00 Uhr vollständig** beim Verfahrensbetreuer vorliegen:
Kubus360 GmbH
Vogelrainstr. 25
70199 Stuttgart
Büro-Öffnungszeiten
Mo. – Fr. von 08:30 – 12.00 Uhr und von 13.30 - 17.00 Uhr
Oder nach telefonischer Absprache unter 0711 664815-0 (Sekretariat)

Unter Angabe von folgendem Betreff: „Baulandhalle Osterburken“

Die Arbeiten können persönlich oder durch die Post oder ein anderes Transportunternehmen bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.

WICHTIG: Als Zeitpunkt der Abgabe gilt, die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe der Verfahrensbetreuung.

Es besteht kein Anspruch auf (teilweise) Nachlieferung von Unterlagen!

16. Verpflichtung der Bietenden

Die Teilnehmenden verpflichten sich, im Falle der Beauftragung durch die Auftraggeberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

17. Abschluss des Verfahrens

Die Auftraggeberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis zeitnah mit. Die Nutzungsrechte an den Planungsergebnissen gehen mit Beauftragung auf die Auftraggeberin über.

Nicht beauftragte Arbeiten verbleiben bei der Auftraggeberin; es erfolgt keine Rücksendung der Entwürfe.

18. Rückfragen

Rückfragen bezüglich des Lösungsvorschlags sind bis spätestens 25.09.2026 ausschließlich über die verwendete Vergabeplattform zu stellen. Sie werden schriftlich beantwortet und auf der Plattform allen Bietenden zur Verfügung gestellt. Die Antworten auf die Rückfragen werden Bestandteil der Aufgabenstellung.

19. Termine

**Möglichkeit einer Ortsbe-
sichtigung** **11.09.2026**

Frist für Rückfragen **25.09.2026, 16:00 Uhr**
über die verwendete Vergabeplattform

**Postalische Abgabe
der Arbeiten** **26.10.2026, 16.00 Uhr**

Abgabeort:

Kubus360 GmbH, Vogelrainstraße 25, D-70199 Stuttgart

Öffnungszeiten:

10.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr nach Ankündigung

Ansprechpartnerin:

Sekretariat, Frau Cornelia Rist, Tel. +49(0) 711 664815-10

Verhandlungsgespräche **Voraussichtlich 18.11.2026**

inklusive Präsentation der Lösungsvorschläge durch die Bietenden

Eine individuelle Einladung erfolgt zu gegebener Zeit.

Beauftragung **Voraussichtlich 12/2026 bzw. 01/2027**

Aufgabenstellung – Teil B

20. Ausgangssituation Die Baulandhalle ist der zentrale Veranstaltungsort für Kultur, Theater und öffentliche Veranstaltungen in der Stadt Osterburken. Sie liegt im Stadtzentrum und übernimmt eine bedeutende Rolle als Hauptspielstätte für kulturelle Veranstaltungen unterschiedlicher Art und Größe.

Mit ihrer groß dimensionierten Bühne bietet die Baulandhalle grundsätzlich eine hohe Flexibilität für verschiedenste Veranstaltungsformate sowie für unterschiedliche Ensemble- und Besuchergrößen. Als Versammlungsstätte wird die Halle regelmäßig für Veranstaltungen mit bis zu rund 600 Besucher*innen und genutzt.

Die Baulandhalle befindet sich innerhalb eines städtebaulichen Sanierungsgebiets und soll im Zuge dessen grundsätzlich saniert und modernisiert werden. Die bauliche Anlage hat das Ende ihrer wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer erreicht. Sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht entspricht die Halle heute nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Veranstaltungs- und Kulturbau.

Der bauliche Zustand, funktionale Defizite sowie gestalterische und technische Mängel machen eine umfassende Sanierung notwendig.

Ziel ist es, die Baulandhalle langfristig als leistungsfähigen, attraktiven und zukunftsfähigen Veranstaltungsort für die Stadt Osterburken zu sichern.

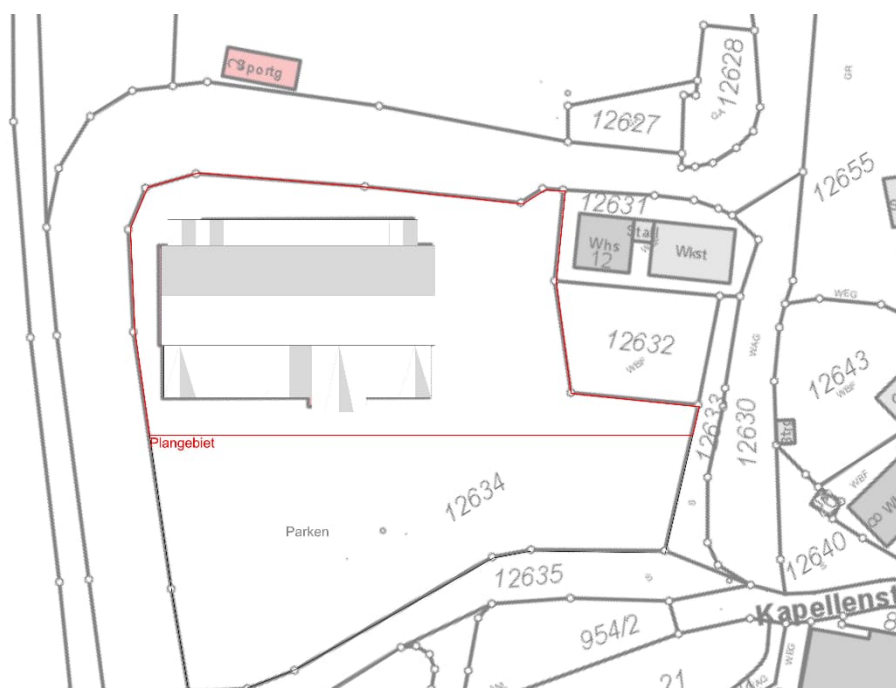
In einer ersten Machbarkeitsstudie wurden unterschiedliche Optionen zur Beseitigung der funktionalen und baulichen Mängel untersucht. Als grundsätzlich mögliche Lösung zeichnet sich eine Sanierung mit Teilabriss und Teilerneuerung einzelner Gebäudeteile ab. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind jedoch noch nicht im Detail festgelegt und sollen im weiteren Planungsprozess entwickelt und konkretisiert werden.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Osterburken, im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens ein geeignetes Planungsteam zu finden, das die Baulandhalle im Dialog mit der Auftraggeberin architektonisch, funktional, technisch und wirtschaftlich überzeugend weiterentwickelt und die Sanierung und Modernisierung der Halle plant und umsetzt. Eine moderne Bühnentechnik gilt als integraler Bestandteil der Aufgabe.

21. Nutzergruppen Die Baulandhalle wird aktuell und auch weiterhin regelmäßig von folgenden Gruppen genutzt:

- Sport- & Tanzvereine (Training & Aufführungen)
- Deutsches Rotes Kreuz (Blutspenden)
- Musikverein (Proben & Aufführungen)
- Kulturvereine (Landestheater & Fasching)
- Betriebsversammlungen

22. Städtebauliche Situation, Umgebung & Plangebiet



23. Aufgabe

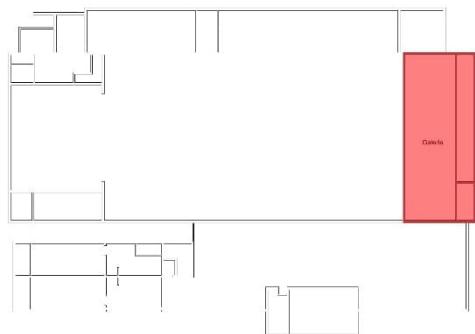
Zu erstellen ist eine Entwurfsidee zur Sanierung und Modernisierung der Baulandhalle, mit dem Ziel, diese funktional, architektonisch, und energetisch zukunftsfähig weiterzuentwickeln und als zentralen Veranstaltungsort der Stadt Osterburken nachhaltig zu stärken.

Die bestehende Halle kann dabei grundsätzlich erhalten und saniert werden oder – entwurfsabhängig – teilweise abgebrochen und durch Neubauten ergänzt werden. Der Umgang mit dem Bestand ist Bestandteil des Entwurfskonzepts.

Alle für die Bearbeitung relevanten Anforderungen und Rahmenbedingungen werden in den folgenden Kapiteln beschrieben.

24. Umgang mit dem Bestand

Die folgenden Erläuterungen beschreiben die zentralen Anforderungen und Spielräume im Umgang mit dem Bestand. Sie sind als planerische Leitlinien zu verstehen.



■ Umnutzung

Obergeschoss:

Die Empore / Galerie im Obergeschoss soll umgenutzt werden. Sie wird aktuell als Aufenthaltsbereich kaum genutzt und soll daher einer neuen, funktional sinnvollen Nutzung zugeführt werden.



■ Erhalt + Modernisierung
 ■ Umgestaltung oder ggf. Abbruch & Neubau
 ■ Umgestaltung

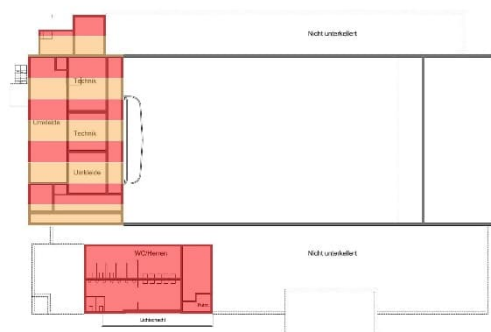
Erdgeschoss:

Das gesamte „Mittelschiff“ des Gebäudes ist zu erhalten. Der Saal / die Halle sowie die Bühne sind zu modernisieren und funktional zu ertüchtigen.

Die Räumlichkeiten an den Stirnseiten sind mit gezielten baulichen Eingriffen in ihrer Funktionalität zu verbessern.

Die Flügel an den Längsseiten können:

- durch Erhalt und Sanierung mit Anpassungen funktional verbessert werden oder
- alternativ entwurfsabhängig zurückgebaut und in geeigneter Form ersetzt werden.



■ Umgestaltung
 ■ Umnutzung

Untergeschoss:

Die bestehenden WC-Anlagen im Untergeschoss sind künftig im Erdgeschoss vorzusehen. Die freiwerdenden Flächen im Untergeschoss können neu genutzt werden.

Die Umkleide und Technikbereiche unter der Bühne sind

- Entweder durch gezielte bauliche Eingriffe funktional zu verbessern,
- Oder mit neuer Nutzung zu versehen.

Hierbei sind Rettungswege und Brandschutz zu beachten und ertüchtigen.

25. Raumprogramm

Nr.	Bezeichnung	Anzahl	NUF Soll einzel	NUF Soll gesamt	Kommentar / Erläuterung	
1.1	Windfang	1	10 m ²	10 m ²		
1.2	Sanitätsraum	1	10 m ²	10 m ²	Nähe zu Foyer & Halle	
1.3	Foyer	1	50 m ²	50 m ²	Als Eingangsbereich bei Veranstaltungen	
1.4	Foyer abtrennbar - Mehrzweckraum	1	150 m ²	150 m ²	separater Veranstaltungsraum // 4,5m lichte Raumhöhe // dem Foyer zuschaltbar als Erweiterungsmöglichkeit für Veranstaltungen im Foyer	Sichtschutz für Foyer & MZR gegen Einsehbarkeit von außen
1.5	Bar	1	15 m ²	15 m ²	Fläche für mobile Bar im Bereich des Foyer & MZR	Bar- & Garderobenfläche müssen ans Foyer angeschlossen sein
1.6	Garderobe	1	25 m ²	25 m ²	Fläche für mobile Garderobe oder Klapp-Garderobe	
1.7	WC D	1	40 m ²	40 m ²	10 WC + 4 Waschbecken	WCs mit zusätzlichem Zugang von außen, mit Möglichkeit autarker Nutzung von außen, ohne Durchgang nach Innen
1.8	WC H	1	31 m ²	31 m ²	4 WC + 6 Urinale + 4 Waschbecken	
1.9	WC barrierefrei / unisex / Wickelmöglichkeit	1	7 m ²	7 m ²	nahe Foyer	
1.10	Außen-WC barrierefrei / unisex / Wickelmöglichkeit	1	7 m ²	7 m ²	nur von außen zugänglich	
1.11	Kasse	1	8 m ²	8 m ²	Fläche oder Raum für Kasse bei Veranstaltungen mit Ticketkontrolle	
1.12	Putzraum	1	10 m ²	10 m ²	kann auch in 2 Räume aufgeteilt werden	
Summe Eingang / Allgemein				363 m²		
2.1	Saal	1	561 m ²	561 m ²	2-teilbar (auch akustisch) // Sonnenschutz gegen Überhitzung // Verdunklung für Nutzung eines Beamers	
2.2	Bühne	1	130 m ²	130 m ²		
2.3	Nebenräume Bühne	3	8 m ²	24 m ²	2-3 Nebenräume für Technik, Regie, Lager (in Summe ca 25 m ²)	
2.4	Umkleide Künstler*innen klein	1	15 m ²	15 m ²	Umkleide / Garderobe für kleine Gruppen / Einzelpersonen - inkl. WC	Umkleiden nahe Bühne bzw. mit direktem Zugang zur Bühne
2.5	Umkleide Künstler*innen groß	2	30 m ²	60 m ²	Umkleidebereich für größere Gruppen - inkl. WC & Dusche	
2.6	Instrumentelager	1	30 m ²	30 m ²	aktuell im Bestand unter der Bühne verortet - kann ggf. neu verortet werden	
2.7	Lagerflächen allgemein	2	65 m ²	130 m ²	2 getrennte Räume für Tische / Stühle / allgemeine Ausrüstung für Veranstaltungen	
2.8	Lagerflächen Vereine			50 m ²	abschließbare Bereiche / Räume für die Vereine	
2.9	Lagerflächen Küche	2	15 m ²	30 m ²	Lagerflächen für Küchenutensilien	
2.10	Kühlager	1	15 m ²	15 m ²	mit direktem Zugang zur Küche	
2.11	Küche	1	50 m ²	50 m ²	Aufwärmküche mit Möglichkeit zur Herstellung einfacher Speisen (z. B. Pommes) mit ausreichend Stauraum	
2.12	Getränkeausschank	1	10 m ²	10 m ²		
2.13	Müllraum	1	10 m ²	10 m ²	zugänglich von Küche & von außen	
2.14	Regie	1	10 m ²	10 m ²	eine Fläche für Regie soll im Bereich der Empore verortet werden.	
2.15	Empore (Potenzialfäche - Umnutzung)	1	98 m ²	98 m ²	Aktuell Aufenthaltsbereich, aber kaum genutzt - soll umgenutzt werden!	
Summe Halle & dazugehörige Räume				1.125 m²		

Nutzungsfläche (NUF)

1.488 m²

Technikfläche (rechnerisch ermittelt lt. BKI 2025 Neubau Sport- & MZH)

ca. 115 m²

Verkehrsfläche (rechnerisch ermittelt lt. BKI 2025 Neubau Sport- & MZH)

ca. 260 m²

Konstruktionsfläche (rechnerisch ermittelt lt. BKI 2025 Neubau Sport- & MZH)

ca. 260 m² inkl. Bestand (231 m²)

Bruttogrundfläche (BGF) - je nach Entwurf

2.123 m²

26. Erläuterungen zum Raumprogramm

Die aktuelle Baulandhalle hat eine Brutto-Grundfläche (BGF) von rund 2.100 m². Das aufgestellte Raumprogramm für die Modernisierte Halle hat ebenfalls eine BGF von rund 2.100 m²

Daraus ergibt sich, dass die neuen Räume mitsamt ihren Anforderungen in den Bestandsräumen -mit leichten inneren Anpassungen- untergebracht werden können.

Es besteht kein Zwang, aber die Möglichkeit eines Teilabbruchs und -neubaus.

Eingangsbereich / Foyer

1.1 Windfang Der Windfang dient als witterungsgeschützter Übergangsbereich zwischen Außenraum und Foyer. Er dient als klimatischer Puffer und zur Besucherführung bei Veranstaltungen und soll klar als Eingang erkennbar sein.

1.2 Sanitätsraum Der Sanitätsraum ist als eigenständiger Raum in direkter Nähe zu Foyer und Halle anzuordnen. Er dient der Erstversorgung bei Veranstaltungen und soll für Rettungsdienste gut auffindbar und erreichbar sein.

1.3 Foyer Das Foyer bildet den zentralen Empfangs- und Verteilerraum der Baulandhalle. Es dient als:

- Eingangsbereich bei Veranstaltungen,
- Aufenthalts- und Wartebereich,
- Erschließungsraum zu Saal, Mehrzweckraum und ggf. Nebenfunktionen.

Der Raum soll funktional, übersichtlich und robust gestaltet sein und eine flexible Nutzung im Veranstaltungsbetrieb ermöglichen.

Das Foyer soll mit dem abtrennbaren Foyer / Mehrzweckraum zu einem großen Foyer erweiterbar sein.

1.4 Abtrennbares Foyer / Mehrzweckraum Der Mehrzweckraum soll als abtrennbarer, eigenständig nutzbarer Veranstaltungsraum konzipiert werden. Er:

- Soll grundsätzlich mit dem Foyer zusammen einen großen Eingangsbereich bilden
- Kann vom Foyer abgetrennt werden und separat für kleinere Veranstaltungen genutzt werden.

Wesentliche Anforderungen:

- lichte Raumhöhe ca. 4,50 m,
- gute akustische Nutzbarkeit,
- flexible Trennung zum Foyer,
- Sichtschutz gegenüber dem Außenraum.

1.5 Bar Die Barfläche ist für eine mobile Bar vorgesehen und im Bereich von Foyer und Mehrzweckraum anzuordnen.

Eine feste Theke ist nicht erforderlich, jedoch sollen Anschlüsse und Raumproportionen eine flexible Bewirtung zulassen.

- 1.6 Garderobe** Die Garderobenfläche dient der Aufnahme einer mobilen oder klappbaren Garderobe. Sie ist direkt an das Foyer anzubinden und so auszubilden, dass sie bei Bedarf zugeschaltet oder freigeräumt werden kann.
- 1.7 / 1.8 WCs Damen / Herren** Die WC-Anlagen sind für den Veranstaltungsbetrieb (Regelfall = 600 Personen) dimensioniert und funktional dem Foyer ebenerdig zugeordnet.
- Vorgesehen sind:
- WC Damen: ca. 10 WCs, 4 Waschbecken
 - WC Herren: ca. 4 WCs, 6 Urinale, 4 Waschbecken
- Die Anordnung soll kurze Wege, gute Orientierung und eine wirtschaftliche Erschließung ermöglichen.
- Eine Erschließung über einen Flur von außen soll ermöglicht werden. Bei Veranstaltungen im Freien soll der Toilettentrakt von außen nutzbar sein, ohne dass die Halle betreten werden kann.
- 1.9 Barrierefreies WC / unisex / Wickelmöglichkeit** Ein barrierefreies WC ist in unmittelbarer Nähe zum Foyer anzuordnen. Der Raum soll:
- geschlechtsneutral nutzbar sein,
 - eine Wickelmöglichkeit enthalten,
 - selbsterklärend auffindbar sein.
- 1.10 außen- WC / unisex / Wickelmöglichkeit** Eine zweite Toilette, analog zu 1.9 soll als Außentoilette hergestellt werden. Sie soll ausschließlich von außen begehbar sein.
- 1.11 Kasse** Für Veranstaltungen mit Ticketkontrolle ist eine separate Kassenfläche bzw. ein Kassenraum vorzusehen. Dieser soll in unmittelbarer Nähe zum Foyer liegen und flexibel in den Eingangsablauf integrierbar sein.
- 1.12 Putzraum** Der Putzraum dient der Bewirtschaftung und Reinigung der Halle. Er kann bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilt werden (z. B. Foyer/Halle) und soll gut erreichbar, jedoch nicht publikumswirksam liegen.

Halle und zugehörige Räume

- 2.1 Saal** Der Saal stellt den zentralen Veranstaltungsraum dar. Er ist für eine vielseitige Nutzung (Kultur, Vereine, Feste) konzipiert und soll:
- zweigeteilt werden können, auch mit akustischer Trennung,
 - über wirksamen Sonnenschutz gegen sommerliche Überhitzung verfügen,
 - vollständig verdunkelbar sein (z. B. für Beamer- und Bühnenbetrieb).
 - Über eine Vorrichtung zur Aufhängung von Deko und Werbung an den Wänden verfügen

Eine hohe räumliche und technische Flexibilität ist Ziel der Planung.

- 2.2 Bühne** Die Bühne ist fester Bestandteil des Saals und soll in seiner bestehenden Form grundsätzlich erhalten bleiben. Die Bühne ist für unterschiedliche Veranstaltungsformate ausgelegt. Sie soll funktional an die Nebenräume angebunden sein und für Künstler*innen, Technik und Logistik gut erschließbar sein.

- 2.3 Nebenräume Bühne** Für den Bühnenbetrieb sind 2–3 Nebenräume vorgesehen, u. a. für:
- Technik,
 - Regie,
 - Lager.

Die Gesamtfläche soll ca. 25 m² betragen. Die Räume sind unmittelbar der Bühne zuzuordnen.

- 2.4 Umkleide Künstler*innen – klein** Diese Umkleide dient Einzelpersonen oder kleinen Gruppen und ist mit einer eigenen WC-Einheit auszustatten. Die Lage soll einen direkten bzw. kurzen Weg zur Bühne ermöglichen.

- 2.5 Umkleiden Künstler*innen – groß** Die beiden größeren Umkleiden sind für Gruppen (z. B. Ensembles, Vereine) vorgesehen und umfassen:
- Umkleide- und Aufenthaltsbereich,
 - WC,
 - Dusche.

Hier ist die Nähe zur Bühne wünschenswert.

- 2.6 Instrumentenlager** Das Instrumentenlager dient der Aufbewahrung von Musikinstrumenten. Es ist derzeit im Bestand unter der Bühne verortet und wird als angemessen gewertet.

Eine neue Lage ist möglich, sofern:

- kurze Wege zur Bühne gewährleistet sind,
- gute Zugänglichkeit und Klimaverhältnisse sichergestellt werden.

- 2.7 Lagerflächen allgemein** Es sind zwei getrennte Allgemeinlager vorgesehen, hauptsächlich für:
- Tische,
 - Stühle,
 - allgemeines Veranstaltungsequipment.
- Eine gute Anbindung an Saal und Foyer ist sicherzustellen.
- 2.8 Lagerflächen Vereine** Für die nutzenden Vereine sind abschließbare Lagerräume vorgesehen. Sie dienen der dauerhaften, klar zuordenbaren Unterbringung vereinseigener Ausstattung.
- Sie können auch in einem der allgemeinen Lager verortet sein.
- 2.9 Lagerflächen Küche** Diese Lagerräume dienen der Aufbewahrung von Küchenutensilien und Vorräten. Sie sind funktional der Küche zuzuordnen und effizient erschließbar.
- 2.10 Kühlager** Das Kühlager dient der Lagerung von Getränken und Lebensmitteln und ist mit direktem Zugang zur Küche und zum Getränkeausschank anzuordnen.
- 2.11 Küche** Die Küche ist als Aufwärmküche mit der Möglichkeit zur Herstellung einfacher Speisen konzipiert. Anforderungen sind:
- ausreichender Stauraum,
 - funktionale Arbeitsabläufe,
 - gute Anbindung an Lager, Kühlager
 - gute Anbindung an Getränkeausschank und Saal
- 2.12 Getränkeausschank** Der Getränkeausschank ist als eigenständiger Funktionsbereich vorgesehen und soll eine schnelle, vom übrigen Küchenbetrieb unabhängige Ausgabe ermöglichen.
- 2.13 Müllraum** Der Müllraum ist so anzuordnen, dass er:
- sowohl von der Küche als auch von außen zugänglich ist,
 - kurze Entsorgungswege ermöglicht,
 - den laufenden Veranstaltungsbetrieb nicht stört.
- 2.14 Regie** Eine Fläche für Regie ist im Bereich der Empore, mit guter Einsicht in den Saal und zur Bühne, zu verorten.
- 2.15 Empore (Potenzialfläche)** Die Empore wird derzeit kaum als Aufenthaltsfläche genutzt und soll künftig umgenutzt werden. Eine Fläche von 10 m² für Regie (vgl. 2.14 Regie) sind vorzusehen. Zudem ist denkbar:
- Lagerräume,
 - Technik- oder Nebenbereiche.
- Die konkrete Nutzung ist Bestandteil des Entwurfskonzepts.

27. Wirtschaftlichkeit

Die Stadt Osterburken legt besonderen Wert auf eine wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung für die Sanierung und Modernisierung der Baulandhalle. Die Auftraggeberin hat ein Budget für die Kostengruppen 300+400 von 5,3 Mio. € (netto) bereitgestellt, wobei erwartet wird, dass etwa 65% auf die KG300 und etwa 35% auf die KG400 entfallen.

Dem Umgang mit dem vorhandenen Gebäudebestand kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Erhalt und die Weiterverwendung bestehender Bauteile können einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit leisten und sind daher im Entwurf sorgfältig zu prüfen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass der Erhalt des Bestands nur dort sinnvoll ist, wo dieser funktional, konstruktiv und langfristig wirtschaftlich in ein Gesamtkonzept integriert werden kann.

Ziel ist ein Entwurf, der:

- ein sinnvolles Verhältnis zwischen Erhalt und Erneuerung findet,
- die Anforderungen an Nutzung & Funktionalität erfüllt,
- und sowohl in der Erstellung als auch im späteren Betrieb wirtschaftlich tragfähig ist.

Die wirtschaftlichen Aspekte des Entwurfs sind somit integraler Bestandteil der konzeptionellen Überlegungen und entsprechend zu berücksichtigen.

28. Nachhaltigkeit, Ressourcen & Energie

Die Baulandhalle soll im Zuge der Modernisierung zu einem nachhaltigen, ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Gebäude weiterentwickelt werden. Ziel ist ein ganzheitliches Konzept, das architektonische, konstruktive und technische Maßnahmen integriert und auf einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb ausgerichtet ist.

Nachhaltigkeit ist dabei als integraler Bestandteil des Entwurfs zu verstehen und umfasst alle Phasen des Gebäudes (Planung, Bau und Betrieb). Im Vordergrund steht nicht die Optimierung einzelner technischer Komponenten, sondern ein schlüssiges Gesamtkonzept, das mit möglichst einfachen und robusten Mitteln einen geringen Energie- und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus ermöglicht.

Klimaanpassung & thermischer Komfort

Im Zuge des Klimawandels ist in Mitteleuropa mit steigenden Temperaturen sowie zunehmenden klimatischen Extremereignissen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund kommt dem sommerlichen Wärmeschutz und der Sicherstellung eines ganzjährig behaglichen Innenraumklimas eine besondere Bedeutung zu.

Ziel ist ein Gebäudekonzept, das den thermischen Komfort weitgehend durch passive und architektonische Maßnahmen gewährleistet und den Einsatz energieintensiver technischer Kühlung möglichst vermeidet.

Besondere Bedeutung wird folgenden Aspekten beigemessen:

- einem wirksamen baulichen Sonnenschutz (z. B. Fassadengestaltung, Verschattungselemente),
- einer reduzierten solaren Aufheizung bei gleichzeitig angemessener Tageslichtversorgung,
- der Berücksichtigung von thermischer Speichermasse zur Dämpfung von Temperaturspitzen,

- der Möglichkeit zur natürlichen Lüftung, insbesondere zur nächtlichen Auskühlung des Gebäudes,
- einer auf unterschiedliche Nutzungsszenarien abgestimmten Lüftungsstrategie.

Vor dem Hintergrund der Nutzung als Mehrzweck- und Veranstaltungshalle ist zu berücksichtigen, dass eine vollständige natürliche Belichtung nicht zwingend erforderlich ist. Vielmehr ist eine ausgewogene Balance zwischen Belichtung und wirksamem Wärmeschutz anzustreben, um sommerliche Überhitzung zu vermeiden und den technischen Kühlbedarf zu minimieren.

Im Winter ist durch geeignete bauphysikalische Maßnahmen eine energieeffiziente Temperierung der Gebäudebereiche sicherzustellen.

Materialien & Baustoffe

Die Auswahl der Materialien und Baustoffe ist ein wesentlicher Bestandteil des nachhaltigen Gesamtkonzepts und soll einen maßgeblichen Beitrag zur Reduktion der Umweltwirkungen über den gesamten Lebenszyklus leisten.

Ziel ist der Einsatz von Materialien und Konstruktionen, die:

- einen geringen Primärenergiebedarf aufweisen,
- ressourcenschonend und möglichst kreislauffähig sind,
- eine hohe Dauerhaftigkeit und Robustheit im intensiven Veranstaltungsbetrieb gewährleisten,
- ein angenehmes Raumklima unterstützen (z. B. durch schadstofffreie & emissionsarme Materialien).

Die Verwendung von:

- Materialien des Bestands
- nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz),
- regional verfügbaren Baustoffen,
- sowie rückbau- und recyclingfähigen Konstruktionen

wird ausdrücklich begrüßt und ist im Entwurf zu prüfen.

Darüber hinaus wird erwartet, dass Materialien und Bauteile so gewählt und gefügt werden, dass sie:

- eine einfache Wartung und Instandhaltung ermöglichen,
- bei Beschädigung (z. B. durch intensive Nutzung oder Vandalismus) austauschfähig sind,
- langfristig zu einem wirtschaftlichen Gebäudebetrieb beitragen.

Technische Gebäudeausrüstung & Energiebedarf

Die Auftraggeberin legt besonderen Wert auf ein energieeffizientes und betriebssicheres Gebäudekonzept, bei dem die technische Gebäudeausrüstung integraler Bestandteil des architektonischen Entwurfs ist.

Der Energiebedarf des Gebäudes ist vorrangig durch architektonisch-konstruktive Maßnahmen zu minimieren. Dazu zählen insbesondere:

- kompakte Gebäudeformen,
- geeignete Orientierung und Zonierung,
- wirksamer baulicher Wärme- und Sonnenschutz,

- Nutzung – soweit möglich – natürlicher Lüftung.

Auf dieser Grundlage ist später von den Fachplanungsbüros ein technisches Konzept zu entwickeln, das:

- *auf das notwendige Maß reduziert ist,*
- *einen effizienten und wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht,*
- *sowie eine einfache Bedienbarkeit und Wartung gewährleistet.*

29. Dachtragwerk

Nach erster Einschätzung der Sachlage durch den zuständigen Prüfingenieur ist davon auszugehen, dass das Bestandsdach wenig Lastreserven aufweist und deshalb nicht vollflächig mit beispielsweise PV belegt werden kann. Diese Annahme gilt es im weiteren Planungsprozess zu überprüfen.

30. Barrierefreiheit

Die Baulandhalle ist entsprechend den geltenden gesetzlichen Anforderungen barrierefrei zu gestalten.

Alle für den Besuch und die Nutzung relevanten Bereiche sind stufenlos und uneingeschränkt zugänglich auszubilden. Dies umfasst insbesondere:

- den Eingangsbereich und das Foyer,
- den Saal sowie den Bühnenbereich,
- Sanitäreinrichtungen,
- sowie alle wesentlichen Nebenräume.

Ziel ist eine gleichberechtigte und selbstständige Nutzung der Halle für alle Nutzergruppen.

31. Brandschutz & Rettungswege

Für die Modernisierung der Baulandhalle sind die einschlägigen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz sowie die geltenden Regelungen für Versammlungsstätten zu berücksichtigen und einzuhalten.

Die bestehende Rettungswegsituation weist insbesondere im Bereich des Untergeschosses Defizite auf und ist im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zu überprüfen und zu verbessern.

Eine detaillierte brandschutztechnische Planung ist nicht Bestandteil der Aufgabenstellung. Es wird jedoch erwartet, dass die grundsätzlichen Anforderungen des Brandschutzes im Entwurf konzeptionell mitgedacht und plausibel berücksichtigt werden.

32. Hochwasserschutz

Die Baulandhalle liegt in räumlicher Nähe zur Kirnau. Teile des Planungsgebiets befinden sich innerhalb eines HQ100-Überschwemmungsgebiets.

Insbesondere im Bereich einer möglichen Erweiterung bzw. baulichen Entwicklung an der östlichen Stirnseite der Halle sind die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Bei der Bearbeitung sind daher:

- die geltenden gesetzlichen Vorgaben und wasserrechtlichen Bestimmungen,
- die spezifischen Anforderungen an das Bauen im Überschwemmungsgebiet,

- sowie geeignete bauliche und konzeptionelle Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen

zu beachten.

Siehe hierzu Anlage 7.

33. Freianlagen

Die Freianlagen sind im Zusammenhang mit der baulichen Weiterentwicklung der Halle mitzudenken und, soweit erforderlich, innerhalb des Plangebiets anzupassen.

Mögliche Veränderungen am Gebäude, die eine Anpassung der Freianlagen mit sich bringen können:

- Neu-Verortung des Eingangs
- Neu-Verortung der Anlieferung
- Aufenthaltsbereiche im Freien

Die Liste ist nicht abschließend.

34. Bauzeit

Ziel ist es auch, die Bauzeit aufgrund des Wegfalls der Sport- und Veranstaltungsf lächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Hierfür braucht es Konzepte und Planung für eine kurze und effiziente Bauzeit.

35. Rechtliche Grundlagen

Bei der Planung sind die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, Verordnungen, Richtlinien und technischen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Hierzu zählen insbesondere:

- die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sowie zugehörige Verordnungen,
- die Versammlungsstättenverordnung Baden-Württemberg (VStättVO),
- einschlägige DIN-Normen, insbesondere im Bereich Baukonstruktion, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und Barrierefreiheit,
- die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG),
- die einschlägigen Regelungen zum Brandschutz (u. a. Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie, Sonderbauvorschriften),
- die Vorschriften zur Barrierefreiheit (DIN 18040),
- die Bestimmungen des Immissionsschutzes (insbesondere Schallschutz),
- sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Darüber hinaus sind die besonderen Anforderungen, die sich aus der Nutzung als Versammlungsstätte ergeben, in funktionaler, sicherheitstechnischer und organisatorischer Hinsicht zu berücksichtigen.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Verantwortung für die Einhaltung aller relevanten Vorschriften liegt bei den Entwurfsverfassenden.