

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Generalplanerleistungen für das Bauvorhaben „Muskauer Eispalast“

Stand 12.12.2024

(Dieses Schreiben ist zum Verbleib beim Bieter bestimmt; nicht mit dem Angebot zurücksenden!)

1. Gegenstand des Bauvorhabens „Muskauer Eispalast“ | Vertragsziele

1.1. Hintergründe

Die Stadt Bad Muskau (staatlich anerkannter Kurort) liegt im Freistaat Sachsen im nördlichen Teil des Landkreises Görlitz, ca. 6 km östlich der Stadt Weißwasser am linken Ufer der Lausitzer Neiße, in direkter Nachbarschaft zur polnischen Stadt Łęknica und den Braunkohletagebauten Nochten und Reichwalde.

Eine der herausragenden Besonderheiten von Bad Muskau ist der Fürst-Pückler-Park, zweifellos das touristische Highlight von Bad Muskau. Dieser Park wurde im 19. Jahrhundert von Hermann von Pückler-Muskau gestaltet und zählt heute zu den bedeutendsten Landschaftsparks Europas. Der Fürst-Pückler-Park Bad Muskau wurde im Jahr 2004 aufgrund seiner außergewöhnlichen Gestaltung und Historie sowie der kulturellen Bedeutung von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt. Der Park zeichnet sich durch seine landschaftliche Vielfalt aus und umfasst zahlreiche Seen, Flussläufe, Brücken, Skulpturen und Gartenanlagen. Besucher können durch gepflegte Wege des Parks spazieren, die historische Architektur bewundern und die einzigartige Verbindung von Natur und Gestaltungskunst erleben.

In der Oberlausitz boomt der Tourismus, und auch Bad Muskau hat in den letzten Jahren von dieser Entwicklung profitiert. So stiegen die Übernachtungszahlen im Zeitraum von 2007 bis 2022 von 12.311 auf 39.678 Übernachtungen. Besonders in den Jahren 2016 bis 2019 verzeichnete die Stadt im Durchschnitt etwa 39.822 Übernachtungen pro Jahr. Diese Entwicklung verdeutlicht den wachsenden Bedarf an touristischen Unterkünften und Beherbergungsmöglichkeiten, die auch Anlass des gegenständlichen Bauvorhabens sind. So konnten u. a. folgende Hemmnisse für eine weitere positive Entwicklung des örtlichen Tourismus festgestellt werden:

- Die Stadt Bad Muskau verfügt nicht über bedarfsgerechte Beherbergungsangebote.
- Die Beherbergungen gehen oft mit einem Mindestaufenthalt einher, was sich häufig nicht mit den tatsächlichen Übernachtungsbedarfen deckt.
- Es gibt nur wenige barrierefreie Unterkünfte in Bad Muskau.

Um diesen Defiziten zu begegnen, beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft Niederschlesische Oberlausitz mbH (nachfolgend nur „ENO“) – der Wirtschaftsfördergesellschaft im Landkreis Görlitz – die Schaffung bedarfsgerechter, touristischer Unterkünfte und Beherbergungsmöglichkeiten. Zu diesem Zweck sollen zwei im Eigentum der ENO stehende Bestandsgebäude umgebaut und modernisiert und eine Nutzungsänderung erfolgen. Dies umfasst auch den Umbau bzw. die Erweiterung von Außenanlagen sowie die Errichtung bzw. Erweiterung eines modernen Caravanstellplatzes. Mit dem Umbau von Haus 1 und 2 sollen neue Beherbergungsmöglichkeiten bzw. Ferienunterkünfte entstehen, die sich durch eine niederschwellige Preismatrix vom bestehenden Angebot abheben. Das Gesamtprojekt firmiert unter dem Namen „Muskauer Eispalast“.

Zur Erreichung dieses Gesamtziels sollen zunächst die Architekten- und Ingenieurleistungen als Generalplanungsleistungen erbracht werden, um die Planungs- bzw. Fachplanungsergebnisse zu erhalten, die im Zusammenhang mit dem Stellen des Antrages auf Erhalt der angestrebten Fördermittel nach dem

Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) vorzulegen sind. Mit Erteilung der erwarteten positiven Förderzusage sollen stufenweise die Architekten- und Ingenieurleistungen als Generalplanungsleistungen erbracht werden, die für die weitere Planung, Fachplanung und Überwachung der baulichen Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich sind, so dass im Anschluss hieran die Inbetriebnahme durch einen noch auszuwählenden Betreiber erfolgen wird.

1.2. Lage des Bauvorhabens

Die beiden zu beplanenden bzw. umzubauenden Bestandsgebäude (Haus 1 und Haus 2 wie dargestellt in **Anlage 03_Kartenmaterial, Zeichnungen und Pläne**) befinden sich auf dem im Eigentum der ENO stehenden Grundstück Bautzener Straße 29, 02953 Bad Muskau (Gemarkung Bad Muskau, Flur 12, Flurstücke 95/10, 95/14, 95/12, 95/8). Die Anordnung der einzelnen Flurstücke können der als **Anlage 030** beigefügten Flurkarte entnommen werden. Die Größe der einzelnen Flurstücke sind in der als **Anlage 020** beigefügten Flächenübersicht angegeben.

Die beiden Bestandsgebäude wurden 1980/81 errichtet. Haus 1 wurde 1996 um eine 5. Etage erweitert. Es findet dort derzeit nur noch im sehr überschaubaren Umfang eine Nutzung zur Büro Zwecken statt. Die gesamte Liegenschaft befindet sich parallel zur B 115 (Bautzener Straße) und in unmittelbarer Nähe zum Fürst-Pückler-Park und ist am nördlichen Rand des Gewerbeparks Bad Muskau gelegen.

1.3. Bereits vorhandene Erschließung des Grundstückes

An der Liegenschaft des Bauvorhabens sind die Medien Strom, Wasser, Gas sowie Telekommunikation bereits vorhanden und liegen an.

1.4. Bauplanungsrechtliche Situation / Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei den Standorten der Bestandsgebäude (Haus 1 und Haus 2) sowie des bestehenden Caravan-Stellplatzes handelt es sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht um eine Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die geplante Erweiterung (Neustrukturierung, Erweiterung und Modernisierung) des vorhandenen Caravan-Stellplatzes und Parkflächen würde im Außenbereich nach § 35 BauGB stattfinden. Im Hinblick auf das gesamte, geplante Bauvorhaben wurde bereits mit Bauvorbescheid vom 27.06.2023. B-23/00489/BM/wes (**Anlage 04_Bauvorbescheid**) Zustimmung erteilt. Hinsichtlich weiterer Details verweisen wir auf den entsprechenden Bauvorbescheid. Die Bieter sind aufgefordert, unbedingt auch die weiteren rechtlichen Vorgaben und Vorabstimmungen aus dem Bauvorbescheid (u. a. zur Waldumwandlung, zu immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, Naturschutzrecht etc.) bei der Angebotserstellung und im Zusammenhang mit der Leistungserbringung im Auftragsfall zu beachten.

1.5. Einzelne Zielsetzungen in dem Bauvorhaben

Es sind folgende Einzelmaßnahmen bzw. die Erreichung folgender Einzelziele im Rahmen des Bauvorhabens geplant:

- Umbau von **Haus 1** zu Ferienwohnungen und einem Hostel mit dem Ziel niedrigpreisige Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen (nach derzeitigem Stand insgesamt: 60 Übernachtungsplätze). Es soll in Haus 1 ferner ein Café sowie ein Fahrradladen (Reparaturwerkstatt sowie Laden zum Verkauf/Verleihen von Fahrrädern und E-Bikes) eingerichtet werden, deren Angebote sich insbesondere an die dort oder auf den Caravan-Stellplätzen übernachtenden Gäste richtet. Das Café soll aber nicht nur für Hausgäste, sondern auch für Nachbarn, für Angestellte des Gewerbeparks, für Besucher und Einwohner Bad Muskaus zugänglich sein. Der Umbau umfasst auch die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes.
- Umnutzung und Erweiterung von **Haus 2** mit dem Ziel ein touristisches Angebot für Fahrradtouristen und Gäste des Caravan-Stellplatzes zu schaffen. Hier sind insbesondere die bestehenden Sanitärgebäude zu sanieren und zu modernisieren bzw. zu erweitern. Ferner sollen neue Flächen als Aufenthalts- und Nutzflächen für den Caravan-Stellplatz sowie für Fahrradtouristen entstehen. Es sollen dadurch zusätzliche Angebote für Fahrradtouristen, wie Ladestationen für E-Bikes, Trockenräume und ein Aufenthaltsraum als ergänzendes Angebot für Gäste des Caravan-Stellplatzes geschaffen werden. Die Erweiterung von Haus 2 umfasst auch die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes.

- Das bisher als Parkplatz genutzte Areal soll zu einem **erweiterten Caravan-Stellplatz** ausgebaut und erweitert werden. Geplant ist die Neuaufteilung der Stellflächen und eine Erweiterung der bisherigen Stellplatzfläche um ca. 18 Caravan-Stellplätze. Darüber hinaus soll der gesamte Caravan-Stellplatz mit einer direkten Stromversorgung (u. a. auch für die Errichtung von geplanten Ladesäulen für Elektroautos) ausgestattet werden, welche derzeit nicht vorhanden ist. Es soll auch eine umfassende Modernisierung vorgenannter Flächen durchgeführt werden, um die Caravan-Stellplätze den aktuellen Standards anzupassen. Dabei stehen Verbesserungen in der Infrastruktur im Vordergrund. Insbesondere werden Ver- und Entsorgungsanlagen geschaffen, die den neuesten Anforderungen entsprechen.
- Nachhaltige Energieversorgung: Beabsichtigt ist ferner die Verwendung von Photovoltaik- und/oder Solarthermie-Anlagen auf der Dachfläche von Haus 1.
- Fassadenbegrünung: Es ist ferner beabsichtigt, dass Haus 1 in Teilbereichen eine Begrünung der Fassade erhält (wandgebundenes Begrünungssystem). Die Begrünung soll dabei nicht allein dekorativ wirken, sondern von vorneherein als fester Bestandteil des Energieeffizienzsystems des gesamten Gebäudes bzw. Bauvorhabens (Wärmeschutz /Wärmedämmung etc.) bzw. zu Nachhaltigkeitszwecken Berücksichtigung finden.
- Die baulichen Anlagen des gesamten Bauvorhabens sollen barrierefrei erreichbar bzw. zugänglich sein (§ 50 Sächsische Bauordnung).

Hinsichtlich weiterer Details und Angaben zu den geplanten Merkmalen und Zielen des Bauvorhabens u. a. zur derzeit geplanten Anzahl an Zimmern und deren Größen, bitten wir um Beachtung der als Anlagen beigefügten Übersicht zu den Flächen- und Raumvorgaben sowie der weiteren in der Anlage „02 Unterlagenübersicht und Inhaltsverzeichnis“ aufgeführten Unterlagen.

Das Bauvorhaben ist im Kontext weiterer, separater Baumaßnahmen zu sehen, die derzeit durch den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) durchgeführt werden. So erfolgen im Fürst-Pückler-Park am Neuen Schloss derzeit verschiedene Instandsetzungsarbeiten und der Umbau bzw. die Erweiterung des Kavalierschlosses zum Besucherzentrum UNESCO-Geopark. Im Badepark und Bergpark werden ebenfalls verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Dazu zählen die Sanierung der Villa Bellevue, die Erweiterung der Villa Pückler zu einem Ausstellungsgebäude, die Erweiterung des Badehauses als Veranstaltungsort, die Wiedererrichtung des Musikpavillons, die Sanierung des Dominums, die Umsetzung des Freiraum- und Erschließungskonzeptes mit Regenwasserzisterne für den Badepark sowie die Errichtung des Endhaltepunktes Badepark Waldeisenbahn. Im Stadtzentrum Bad Muskau wird die Bausubstanz der Alten Brauerei gesichert und durch Maßnahmen von Sanierungsarbeiten der Fassade erhalten.

1.6. Berücksichtigung / Fortschreibung des bisherigen Planungsstandes

Zu dem Bauvorhaben existieren bereits Planungsergebnisse aufgrund von bereits erbrachten Architektenleistungen im Leistungsbild Objektplanung, Leistungsphasen 1 bis 2. Bezüglich des aktuellen Planungsstandes sind die Pläne, Zeichnungen, Beschreibungen sowie Kostenberechnungen in der **Anlage „03_Kartenmaterial, Zeichnungen, Pläne“** zu beachten. Die auf Grundlage dieser Ausschreibung zu beschaffenden Architekten und Ingenieurleistungen sollen auf diesen Planungsunterlagen aufsetzen und im Rahmen der weiteren Bearbeitung – unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben – vollumfänglich berücksichtigt werden. Die umfasst auch eine entsprechende Auseinandersetzung und Prüfung der aktuell vorliegenden Planungsunterlagen.

Nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Ausführungen ist zunächst die vollständige Durchführung der Leistungsphase „Entwurfsplanung“ (Leistungsphase 3) für das Bauvorhaben vorgesehen, um auf Grundlage der Planungsergebnisse den Förderantrag für das Bauvorhaben einreichen zu können (vgl. Ziff. 1.1). Es soll dann nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen der Abruf weitergehender Planungs- und Überwachungsleistungen erfolgen.

1.7. Allgemeine Planer-Anforderungen

Der zu bezuschlagende Generalplaner wird auch solche Architekten- und Ingenieurleistungen im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Leistungsbilder erbringen, die in dem zugrundeliegenden

Generalplanervertrag und seinen Vertragsbestandteilen ggf. noch nicht oder nicht in vollständigem Umfang aufgeführt sind, zur Erreichung der Planungs- und Überwachungsziele aber erforderlich sind. Auf etwaige Lücken, Defizite und Widersprüche in der Aufgaben- und Leistungsbeschreibung ist die ENO ohne gesonderte Aufforderung hinzuweisen.

1.8. Mehrere Objekte

Die ENO geht davon aus, dass Haus 1 und Haus 2 als getrennte Objekte mit unterschiedlichen, nicht gleichartigen Planungsbedingungen und -anforderungen zu verstehen sind, auch wenn diese in einem zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als untrennbare Teile einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen. Dem wird durch die Möglichkeit der differenzierten Angabe von Honoraren für Haus 1 und Haus 2 nebst Außenanlagen Rechnung getragen.

1.9. Arten an Architekten- und Ingenieurleistungen

Die ENO beabsichtigt damit insgesamt folgende Architekten- und Ingenieurleistungen in den nachfolgend aufgeführten Leistungsbildern an einen Generalplaner zu vergeben:

Leistungsbild	Leistungsphasen
Objektplanung Gebäude und Innenräume (gem. HOAI)	3 – 8
Fachplanung Technische Ausrüstung (gem. HOAI)	2 – 8
Fachplanung Tragwerksplanung (gem. HOAI)	2 – 6
Fachplanung Freianlagen (gem. HOAI)	2 – 8
Fachplanungsleistungen in Bauphysik (gem. HOAI)	2 – 7
Fachplanungsleistungen im Brandschutz (gemäß. AHO-Schriftenreihe Nr. 17 (Leistungen für den bauordnungsrechtlichen Brandschutz, 4. Auflage, Stand: Dezember 2022)	2 – 8

1.10. Stufenweise Beauftragung

Mit der Zuschlagserteilung erfolgt zunächst nur die Durchführung von Planungs- und Fachplanungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 der beauftragt. Der rechtzeitige Abschluss der Erbringung dieser Leistungen ist für den Erhalt der investiven Fördermittel für das Bauvorhaben erforderlich.

Nach Erhalt der Bewilligung der Fördermittel für das Bauvorhaben beabsichtigt die ENO, weitere Leistungsphasen zum ggf. Zeitpunkt wie folgt dargestellt abzurufen:

Leistungsstufen	Leistungsphasen	Beauftragung
Leistungsstufe 1	Leistungsphase 2 und 3	Mit Zuschlagserteilung / Vertragsschluss
Leistungsstufe 2	Leistungsphase 4	Auf Abruf
Leistungsstufe 3	Leistungsphasen 5 bis 7	Auf Abruf
Leistungsstufe 4	Leistungsphasen 8	Auf Abruf

Die Beauftragung der Leistungsstufen 2 bis 4 behält sich die ENO ausdrücklich und vorbehaltlich der Bewilligung der entsprechenden Fördermittel des Bauvorhabens vor. Ihr steht auch das Recht zu, in Leistungsstufe 3 ggf. nur einzelne Leistungsphasen abzurufen. Auch wenn dies angestrebt wird: Ein Rechtsanspruch des erfolgreichen Bieters auf Abruf bzw. Beauftragung von Leistungen über die Leistungsstufe 1 hinaus besteht ausdrücklich nicht. Aus ggf. verzögerten Abrufen der Leistungsstufen 2 bis 4 kann zudem kein Mehrkostenersatzanspruch hergeleitet werden.

1.11. Einzelne Leistungsbilder

1.11.1. Leistungsbild „Objektplanung - Gebäude und Innenräume“

Die im Leistungsbild „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ durch den Generalplaner zu erreichenden Leistungserfolge sind folgende:

In **Leistungsstufe 1**: Erstellen einer vollständigen Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Projekt- und Planungsstände (den **Anlagen** zu diesem Ausschreibungsverfahren) sowie der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO bzw. entsprechend zu treffenden Festlegungen. Es sollen dabei auch bereits die Folgekosten (wie Bewirtschaftung durch einen ggf. externen Betreiber; Anforderungen an den späteren Unterhalt und die Reinigung) betrachtet werden. In dem Zusammenhang ist auch Aufgabe der Planer, zu berücksichtigen, dass voraussichtlich noch im Rahmen eines separaten Verfahrens ein Betreiber ausgewählt werden wird, so dass planerisch die Schnittstelle für einen späteren (separaten) Innenausbau durch den Betreiber beachtet werden muss. Ferner ist durch den Bieter zu beachten, dass während der Entwurfsplanungsphase alle zwei Wochen physischen Arbeits- und Abstimmungstermine mit dem Auftraggeber stattfinden sollen (vgl. auch die Wertungs- und Zuschlagskriterien).

In **Leistungsstufe 2**: Erstellen und Einreichen der vom Generalplaner erarbeiteten vollständigen Unterlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Berücksichtigung des Bauvorbescheides noch erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen auf der Grundlage einer dauerhaft genehmigungsfähigen Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO.

In **Leistungsstufe 3**: Erstellen einer vollständigen Ausführungsplanung, Zusammenstellung der vollständigen und fehlerfreien Verdingungsunterlagen unter Berücksichtigung der Festlegungen im Architektenvertrag sowie der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO. Erstellung von bepreisten Leistungsverzeichnissen sowie des sachlich zutreffenden Kostenanschlags, eines Preisspiegels und einer Vergabeempfehlung als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Angebote sowie die Teilnahme an Verhandlungen mit den Bietern;

In **Leistungsstufe 4**: Entstehen lassen eines plangerechten, technisch und wirtschaftlich mangelfreien Bauwerks unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen des AG; außerdem Erstellung einer sachlich zutreffenden Kostenfeststellung.

Vom Generalplaner sind - unabhängig von der Frage ihrer Erforderlichkeit zur Erreichung der jeweiligen Leistungserfolge - bei der Durchführung der Leistungsphasen im Rahmen der Leistungsstufen die jeweiligen Teilleistungen aus **Anlage 10 (Grundleistungen) zu § 34 Abs. 4, § 35 Abs. 7 HOAI 2021** zu erbringen.

Als Ausnahme von dem Vorgesagten ist zu beachten, dass vom Generalplaner die Teilleistungen „Einholen von Angeboten“, „Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche“ und „Mitwirken bei der Auftragserteilung“ durch die ENO im Rahmen von Leistungsphase 7 – sofern vorhanden – selbst erbracht werden und daher nicht Gegenstand dieser Beauftragung sind, was sich entsprechend in den Honorarangeboten niederschlagen sollte. Dem wurde durch eine Reduktion der Bewertung um 0,75 in Leistungsphase 7 Rechnung getragen. Ebenfalls sind Leistungsphase 1 (2%), Leistungsphase 2 (7%) und Leistungsphase 9 (2%) nicht Gegenstand der Beauftragung.

Das Bauvorhaben wird der Honorarzone III (durchschnittliche Anforderungen) zugeordnet.

Im architektonischen Gesamtkonzept sind der bauliche Brandschutz und die energetischen Aspekte gleichermaßen zu beachten.

1.11.2. Leistungsbild „Technische Ausrüstung“

Die im Leistungsbild „Technische Ausrüstung“ durch den Generalplaner zu erreichenden Leistungserfolge sind folgende:

In **Leistungsstufe 1**: Erstellen einer vollständigen Entwurfsplanung (einschließlich der Aufzugsplanung für Haus 1) unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Projekt- und Planungsstände (den **Anlagen** zu diesem Ausschreibungsverfahren) sowie der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO bzw. entsprechend zu treffenden Festlegungen. Es sollen dabei auch bereits die Folgekosten (wie Bewirtschaftung durch einen ggf. externen Betreiber; Anforderungen an den Unterhalt und die Reinigung) betrachtet werden.

In **Leistungsstufe 2**: Erstellen und Einreichen der vom Generalplaner erarbeiteten vollständigen Unterlagen auf Basis der Entwurfsplanung für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Berücksichtigung des Bauvorbescheides noch erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen auf der Grundlage einer dauerhaft genehmigungsfähigen Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO.

In **Leistungsstufe 3**: Erstellen einer vollständigen Ausführungsplanung auf Grundlage der vorherigen Planungsstände, Zusammenstellung der vollständigen und fehlerfreien Verdingungsunterlagen unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO. Erstellung von bepreisten Leistungsverzeichnissen sowie des sachlich zutreffenden Kostenanschlages, eines Preisspiegels und einer Vergabeempfehlung als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Angebote sowie die Teilnahme an Verhandlungen mit den Bietern;

In **Leistungsstufe 4**: Entstehen lassen eines plangerechten, technisch und wirtschaftlich mangelfreien Bauwerks unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen des AG; außerdem Erstellung einer sachlich zutreffenden Kostenfeststellung.

Vom Generalplaner sind - unabhängig von der Frage ihrer Erforderlichkeit zur Erreichung der jeweiligen Leistungserfolge - bei der Durchführung der Leistungsphasen im Rahmen der Leistungsstufen die jeweiligen Teilleistungen aus **Anlage 15 (Grundleistungen) zu § 55 Abs. 3, § 56 Abs. 3 HOAI 2021** zu erbringen.

Als Ausnahme von dem Vorgesagten ist zu beachten, dass vom Generalplaner die Teilleistungen „Einholen von Angeboten“, „Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche“ und „Mitwirken bei der Auftragserteilung“ durch die ENO im Rahmen von Leistungsphase 7 – sofern vorhanden – selbst erbracht werden und daher nicht Gegenstand dieser Beauftragung sind, was sich entsprechend in den Honorarangeboten niederschlagen sollte. Dem wurde durch eine Reduktion der Bewertung um 0,75 in Leistungsphase 7 Rechnung getragen. Ebenfalls sind Leistungsphase 1 (2%) und Leistungsphase 9 (1%) nicht Gegenstand der Beauftragung.

Das Bauvorhaben wird der Honorarzone II (durchschnittliche Anforderungen) zugeordnet.

Bei Haus 1 und Haus 2 sind jeweils alle in § 53 Abs. 2 aufgeführte Anlagengruppen von Relevanz bzw. zu beachten (siehe auch die Unterlage Kostenaufstellung / Kostenschätzung je Haus 1 und 2).

Es ist im Rahmen der Planung die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach von Haus 1 vorzusehen.

1.11.3. Leistungsbild „Tragwerksplanung“

Die im Leistungsbild „Technische Ausrüstung“ durch den Generalplaner zu erreichenden Leistungserfolge sind folgende:

In **Leistungsstufe 1**: Erstellen einer vollständigen Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Projekt- und Planungsstände (den **Anlagen** zu diesem Ausschreibungsverfahren) sowie der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO bzw. entsprechend zu treffenden Festlegungen. Es sollen dabei auch bereits die Folgekosten (wie Bewirtschaftung durch einen ggf. externen Betreiber; Anforderungen an den Unterhalt und die Reinigung) betrachtet werden.

In **Leistungsstufe 2**: Erstellen und Einreichen der vom Generalplaner erarbeiteten vollständigen Unterlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Berücksichtigung des Bauvorbescheides noch erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen auf der Grundlage einer dauerhaft genehmigungsfähigen Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO.

In **Leistungsstufe 3**: Erstellen einer vollständigen Ausführungsplanung, Zusammenstellung der vollständigen und fehlerfreien Verdingungsunterlagen unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO. Erstellung von bepreisten Leistungsverzeichnissen sowie des sachlich zutreffenden Kostenanschlags, eines Preisspiegels und einer Vergabeempfehlung als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Angebote sowie die Teilnahme an Verhandlungen mit den Bietern;

Vom Generalplaner sind - unabhängig von der Frage ihrer Erforderlichkeit zur Erreichung der jeweiligen Leistungserfolge - bei der Durchführung der Leistungsphasen im Rahmen der Leistungsstufen die jeweiligen Teilleistungen aus **Anlage 14 (Grundleistungen) zu § 51 Abs. 5, § 52 Abs. 2 HOAI 2021** zu erbringen. Leistungsphase 1 (3%) ist nicht Gegenstand der Beauftragung.

Das Bauvorhaben wird der Honorarzone III (durchschnittliche Anforderungen) zugeordnet.

1.11.4. Leistungsbild „Freianlagen“

Im Leistungsbild Freianlagen sind durch den Generalplaner folgende Leistungserfolge zu erreichen:

In **Leistungsstufe 1**: Erstellen einer vollständigen Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Projekt- und Planungsstände (den **Anlagen** zu diesem Ausschreibungsverfahren) sowie der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO bzw. entsprechend zu treffenden Festlegungen. Es sollen dabei auch bereits die Folgekosten (wie Bewirtschaftung durch einen ggf. externen Betreiber; Anforderungen an den Unterhalt und die Reinigung) betrachtet werden.

In **Leistungsstufe 2**: Erstellen und Einreichen der vom Generalplaner erarbeiteten vollständigen Unterlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Berücksichtigung des Bauvorbescheides noch erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen auf der Grundlage einer dauerhaft genehmigungsfähigen Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO.

In **Leistungsstufe 3**: Erstellen einer vollständigen Ausführungsplanung, Zusammenstellung der vollständigen und fehlerfreien Verdingungsunterlagen unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen der ENO. Erstellung von bepreisten Leistungsverzeichnissen sowie des sachlich zutreffenden Kostenanschlags, eines Preisspiegels und einer Vergabeempfehlung als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Angebote sowie die Teilnahme an Verhandlungen mit den Bietern;

In **Leistungsstufe 4**: Entstehen lassen eines plangerechten, technisch und wirtschaftlich mangelfreien Bauwerks unter Berücksichtigung der (fortzuschreibenden) Zielvorstellungen des AG; außerdem Erstellung einer sachlich zutreffenden Kostenfeststellung.

Vom Generalplaner sind - unabhängig von der Frage ihrer Erforderlichkeit zur Erreichung der jeweiligen Leistungserfolge - bei der Durchführung der Leistungsphasen im Rahmen der Leistungsstufen die jeweiligen Teilleistungen aus **Anlage 11 (Grundleistungen) zu § 39 Abs. 4, § 40 Abs. 5 HOAI 2021** zu erbringen.

Als Ausnahme von dem Vorgesagten ist zu beachten, dass vom Generalplaner die Teilleistungen „Einholen von Angeboten“, „Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche“ und „Mitwirken bei

der Auftragserteilung“ durch die ENO im Rahmen von Leistungsphase – sofern vorhanden – selbst erbracht werden und daher nicht Gegenstand dieser Beauftragung sind, was sich entsprechend in den Honorarangeboten niederschlagen sollte. Dem wurde durch eine Reduktion der Bewertung um 0,75 in Leistungsphase 7 Rechnung getragen. Ebenfalls sind Leistungsphase 1 (3%) und Leistungsphase 9 (2%) nicht Gegenstand der Beauftragung.

Das Bauvorhaben wird der Honorarzone III (durchschnittliche Anforderungen) zugeordnet.

1.11.5. Leistungsbild „Bauphysik“

Vom Generalplaner sind bei der Durchführung der Leistungsphasen im Rahmen der Leistungsstufen die jeweiligen Teilleistungen aus § 3 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Ziffer 1.2 HOAI 2021 im Leistungsbild Bauphysik (Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik (Schallschutz), Raumakustik zu erbringen.

Als Ausnahme von dem Vorgesagten ist zu beachten, dass vom Generalplaner die Teilleistungen „Einholen von Angeboten“, „Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche“ und „Mitwirken bei der Auftragserteilung“ durch die ENO im Rahmen von Leistungsphase 7 – sofern vorhanden – selbst erbracht werden und daher nicht Gegenstand dieser Beauftragung sind, was sich entsprechend in den Honorarangeboten niederschlagen sollte. Dem wurde durch eine Reduktion der Bewertung um 0,75 in Leistungsphase 7 Rechnung getragen. Ebenfalls ist Leistungsphase 1 (3%) nicht Gegenstand der Beauftragung.

1.11.6. Leistungsbild „Brandschutz“

Vom Generalplaner sind bei der Durchführung der Leistungsphasen im Rahmen der Leistungsstufen die jeweiligen Teilleistungen im Leistungsbild Brandschutz bzgl. der Brandschutzplanung gemäß AHO-Schriftenreihe Nr. 17, 4. Auflage, Stand: September 2022 zu erbringen. Es ist hierzu insb. auf die Einhaltung des baulichen Brandschutzes zu achten sowie es ist ferner ein entsprechendes Brandschutzkonzept zu erstellen, welches Niederschlag in der Entwurfsplanung sowie weiteren Leistungsphasen haben soll. Ebenfalls ist Leistungsphase 1 nicht Gegenstand der Beauftragung.

1.11.7. Besondere Leistungen

Es sollen zudem auf individuellen Abruf durch den Auftraggeber in Textform folgende (optionale) Besondere Leistungen in den jeweiligen Leistungsbildern und Leistungsstufen erbracht werden. Die Bieter sind aufgerufen auch auf diese Leistungen Preise anzubieten bzw. Pauschalhonorare anzugeben.

1	Vermessungsleistungen – Vornahme der Vermessung des Baugrundstückes für die Planung und den Entwurf der Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. entsprechende Vermessungen nach erfolgter Bauausführung zur Bestandsdokumentation.
2	Baugrund- und Gründungsgutachten – Erstellen eines Baugrund- und Gründungsgutachtens für die Bewertung der Bodenbeschaffenheit in den zu bebauenden Bereichen; ggf. geotechnische Untersuchung (insb. im Bereich der Aufzugsanlagen; für beide Häuser).
3	Erstellung aller erforderlichen Schallschutzbeurteilungen bzw. -gutachten, insb. hinsichtlich der Geräuschimmissionen seitens des Caravanstellplatzes sowie der weiteren Stellplätze (vgl. hierzu u. a. die Anforderungen der unteren Immissionsschutzbehörde aus dem als Anlage 4 beigefügten Bauvorbescheid des Landkreises Görlitz).
4	SiGeKo-Leistungen – Erbringung aller für das Bauvorhaben erforderlichen und in § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Baustellenverordnung beschriebenen Leistungen der Koordination der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes während der Planungs- und Ausführungsphase.

1.12. Finanzierung des Vorhabens / Stand des Förderantragsverfahrens

Für das Vorhaben sollen Fördermittel nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) seitens der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank (SAB) in Anspruch genommen werden. Unter der Leistung der ENO wurden hierfür bereits folgende Schritte durchgeführt:

- Der Projektvorschlag wurde am 16.11.2023 im ASTER (Antragsportal Strukturentwicklung in den Revieren) eingereicht.
- Am 05.06.2024 wurde das Projekt „Muskauer Eispalast“ durch den 7. Regionale Begleitausschuss im Lausitzer Revier ausgewählt. Die Sächsische Agentur für Strukturentwicklung GmbH (SAS) hat dem Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung die Entscheidung des RBA übermittelt.
- Es erfolgte sodann die Einbindung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), welches innerhalb der geltenden Monatsfrist keine Einwände u. a. gegen das Projekt eingewandt hat.
- Mit Schreiben vom 18.07.2024 erfolgte durch die Sächsische Agentur für Strukturentwicklung die Bestätigung über den Abschluss des Vorschlagsverfahrens. Das Antragsvorverfahren ist damit erfolgreich abgeschlossen. Es wird bestätigt, dass die Sächsische Agentur für Strukturentwicklung GmbH (SAS) sowie die in das Verfahren eingebundenen Beteiligten, den Projektvorschlag als grundsätzlich förderfähig und förderwürdig eingeschätzt haben.
- Im nächsten Schritt steht damit die Beantragung der Fördermittel bei der SAB an, wofür die Generalplanungsleistungen erforderlich sind. Der Förderantrag mit allen erforderlichen Anlagen muss am 15.05.2025 bei der SAB eingereicht sein. **Bis spätestens zum 15.04.2025** ist jedoch bereits der Förderantrag nebst aller erforderlichen Anlagen einschließlich der fertiggestellten Planung der Leistungsphase 3 (siehe das in der **Anlage 19** beigefügte Hinweisblatt der SAB) der SAS zur Durchsicht vorzulegen. Die Unterlagen zu dem Bauvorhaben werden dann noch der baufachlichen Prüfung durch den SIB unterzogen werden.

Der erfolgreiche Bieter bzw. ausgewählte Generalplaner wird im Rahmen seiner Planungsleistungen daher auch an der vorgenannten Erwirkung der Fördermittel mitwirken; die Begleitung und Durchführung des weiteren Antragsverfahrens erfolgt jedoch durch die ENO. Eine zusätzliche Vergütung aufgrund möglicher Mehraufwände durch die Mitwirkung an der Inanspruchnahme von Fördermitteln ist ausgeschlossen.

1.13. Wirtschaftliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund, dass Fördermittel für das Projekt eingesetzt werden sollen, sind kostenbewusste Planungsleistungen sowie eine durchgehende Kostenkontrolle erforderlich. Mit Erhalt der Fördermittel nach erfolgter Beantragung wird die Vergabestelle hierzu noch nähere Hinweise geben.

1.14. Zeitplanung

Vor allem aufgrund des Förderantragsverfahrens ist hinsichtlich des zeitlichen Ablaufes der Planungsleistungen folgende Vorgehensweise geplant. Die nachfolgende Zeitplanung soll durch die Bieter bei der Erstellung Ihrer Angebote berücksichtigt werden. Die Vergabestelle behält sich jedoch, Änderungen an dieser Zeitplanung im Vergabeverfahren durchzuführen.

Datum Meilensteine	Generalplanungsleistung
Mit Zuschlagserteilung / Vertragsabschluss	Sofortiger Beginn mit den Generalplanungsleistungen (Leistungsstufe 1)
bis zum 15.04.2025	Spätester Zeitpunkt zur vollständigen Fertigstellung der Generalplanungsleistungen für Leistungsphase 3, so dass für den Förderantrag sämtliche planungsrelevanten Unterlagen abgabebereit vorliegen.
auf Abruf, voraussichtlich im 3. Quartal 2025	Ausführung der Generalplanungsleistungen nach Leistungsstufe 2
auf Abruf	Ausführung der Generalplanungsleistungen nach Leistungsstufe 3
Ende 2027	Fertigstellung und Abnahme aller Generalplanungsleistungen

2. Planserver / Dateiformate

Die ENO wird einen Planserver (voraussichtlich unter der Nutzung der Cloud-Speicher-Lösung von nextcloud) einrichten, auf dem der Generalplaner die jeweiligen Planungsstände in digitaler Form ablegen wird. Pläne sind vom Generalplaner in Papierform sowie in digitalisierter Form als pdf-, dwg-, dxf- und im ifc.-Dateiformat zu übergeben.

3. Anlagenübersicht

Hinsichtlich aller Anlagen verweisen wir auf die Angaben des als **Anlage** beigefügten Dokuments 00_Unterlagenübersicht_Inhaltsverzeichnis_ENO, ferner auf die Hinweise in dem ebenfalls als **Anlage** vorgelegten Angebotsschreiben „08_Angbotsschreiben“.

* * *