



## WARTBURG – Sanierung Gadem

Förderprojekt:  
„UNESCO-Welterbe Wartburg im Wandel: Energetische, brandschutztechnische und denkmalschützende Sanierung von Palas und Gadem“

### Verhandlungsverfahren mit TN-Wettbewerb §17 VgV

1. **STUFE: Teilnahmewettbewerb (EIGNUNG)**
2. ~~STUFE: Angebotseinholung (geplant ab 04/2025)~~

für freiberufliche Leistungen u. a. zur  
**PLANUNG und OBJEKTÜBERWACHUNG**

**LOS 1 (Gebäude, Architektur, Tragwerkplanung u. a.)**  
**LOS 2 (Technische Ausrüstung – HLS, ELT u. a.)**

\* **Eignungskriterien insbesondere siehe Pkt. 5 u. a.**  
Bewerbungen sind unbedingt **losweise** einzureichen.  
Bewerbungen für mehrere Lose sind möglich.

Objektbeschreibung (Übersicht zur EIGNUNG)  
Leistungsbeschreibung (Übersicht zur EIGNUNG)

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | RAHMENDATEN.....   | 4  |
| 1.1 | Projektdatei .....   | 4  |
| 1.2 | Auftraggeber .....   | 4  |
| 1.3 | Vergabestelle / Ansprechpartner .....  | 4  |
| 1.4 | Präambel.....  | 5  |
| 2.  | PROJEKTRAHMEN .....  | 6  |
| 2.1 | Großräumliche Lage / Standort .....  | 7  |
| 2.2 | Technische Erschließung / Freianlagen.....                                       | 15 |
| 2.3 | Baurechtliche Einflussfaktoren .....   | 15 |
| 2.4 | Bestandsobjekt und erste Zielvorstellungen .....                                 | 15 |
| I   | Zur Lage vor Ort.....  | 15 |
| II  | Erste Ziele .....  | 16 |
| III | Zum Zustand .....  | 16 |
| IV  | Planungsziele und -aufgaben (auszugsweise).....                                  | 16 |
| V   | Vorliegende und erforderliche Planungen.....                                     | 18 |
| VI  | Planungsstrategie und -strukturen / Zeitrahmen .....                             | 19 |
| VII | Qualitäten der Bieter (Eignungshinweise).....                                    | 20 |
| 2.5 | Baugeschichte / Denkmalschutz.....   | 21 |
| 2.6 | Altlasten .....  | 21 |
| 2.7 | Verkehrerschließung .....  | 21 |
| 2.8 | Förderung / Finanzierung / Kosten .....  | 21 |
| 2.9 | Unterlagen zum BV (Ergänzungsoptionen).....                                      | 22 |
| 3.  | OBJEKT- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG .....  | 23 |
| 3.1 | Funktionale und technische Anforderungen.....                                    | 24 |
| 3.2 | Sicherstellung der Qualität der baulich-technischen Planung /<br>Ausführung..... | 24 |
| 3.3 | Ökologische Anforderungen .....  | 24 |
| 3.4 | Sonstige Nutzungsflächen.....  | 24 |
| 3.5 | Besondere Hinweis .....  | 24 |
| 3.6 | Qualität der digitalen Daten / Datenaustausch.....                               | 25 |
| 3.7 | Erfahrungen / Referenzen / Reputationen .....                                    | 25 |
| 3.8 | Ergänzende Hinweise .....  | 26 |
| 4.  | LEISTUNGSINHALTE (ergänzend).....  | 27 |
| 4.1 | Generelle Anforderungen für die Leistungserbringung .....                        | 27 |
|     | Förderrechtliche Bedingungen .....   | 29 |
|     | Bürotechnische Rahmen / Aufwendungen / Nebenkosten.....                          | 29 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 4.2 | Leistungen – zusätzlich / optional .....  | 29 |
|     | Zusätzliche Leistungen .....  | 29 |
|     | Optionale Leistungen .....  | 29 |
| 4.3 | Kosten / Kostenobergrenze .....   | 30 |
|     | Gebäude und Technische Anlagen .....  | 30 |
|     | Anforderungen an Baukosten und Baunebenkosten .....                                     | 30 |
| 4.4 | Planungs- und Bauzeit .....   | 31 |
| 4.5 | LOSE Objekt- und Fachplanungen - Leistungsanforderungen.....                            | 32 |
|     | LOS 1 – Objektplanungen Gebäude einschl. Tragwerk u. a. ....                            | 33 |
|     | LOS 2 – Fachplanungen TA – Schwerpunkte HLS, Elektro u. a. ....                         | 35 |
| 5.  | EIGNUNGSKRITERIEN .....   | 37 |
| 5.1 | Rechtliche, wirtschaftlich-finanzielle und organisatorisch-strukturelle<br>Eignung..... | 37 |
| A   | Rechtliche Eignung .....  | 37 |
| B   | Wirtschaftlich – finanzielle Eignung .....  | 37 |
| C   | Organisatorisch – strukturelle Eignung .....  | 38 |
| 5.2 | Technisch - berufliche Eignung .....  | 39 |
| A   | Referenzen.....   | 39 |
| B   | Qualifikationen / Fachkräfte.....   | 40 |
| C   | Mindestanforderungen (Versicherung, Umsatz u. a.).....                                  | 40 |
| 6.  | LEISTUNGSINHALTE des AG .....   | 40 |
| 7.  | BEWERTUNGEN / AUFTRAG .....   | 41 |
| 8.  | RECHTSBEHELFE .....   | 42 |
| 9.  | DATENSCHUTZ.....  | 42 |
| 10. | UNTERLAGEN der BEWERBUNG (1. Stufe VV) .....  | 42 |
| 11. | ZEITRAHMEN des VERFAHRENS (auszugsweise).....   | 43 |
| 12. | ANLAGEN .....   | 44 |

# 1. RAHMENDATEN

## 1.1 Projektdaten

### **BV Sanierung Gadem - WARTBURG**

Objekt: Gadem  
Grundstück: Auf der Wartburg 1, 99817 Eisenach  
Flurstücknummer: 7541 Flur 82 Historische Anlage – Wartburg

Fördertitel: UNESCO-Welterbe Wartburg im Wandel:  
„Energetische, brandschutztechnische und denkmalschüt-  
zende Sanierung von Palas und Gadem“

Planungs- und Objektüberwachungsleistungen  
(partiell LPH 1 bis 8 analog HOAI 2021 u. a.)  
für erforderliche Objekt- und Fachplanungen (§ 650p BGB) wie bspw.  
-Gebäude, Architektur, Tragwerkplanung u. a.  
-Technische Ausrüstungen u. a.

Postadresse: s. Auftraggeber (AG)

## 1.2 Auftraggeber

Wartburg-Stiftung Eisenach  
Wartburg 1  
99817 Eisenach

## 1.3 Vergabestelle / Ansprechpartner

### **Adresse**

Wartburg-Stiftung Eisenach  
- Vergabestelle -  
Wartburg 1 in 99817 Eisenach  
vergabestelle@wartburg.de

### **Rückfragen (formal)**

Wartburg-Stiftung Eisenach  
vergabestelle@wartburg.de

### **Rückfragen (inhaltlich)**

Ulf Greiner Mai - qualifizierter Vergabeberater (BIngK, IKTh)  
info@sv-greinermai.de

... sowie über die Vergabepattform evergabe

## 1.4 Präambel

Der AG - die öffentlich-rechtliche Wartburg-Stiftung - hat seit ihrer Gründung 1922 die Aufgabe, die Wartburg und ihre Kunstschatze in würdiger Form als Kulturstätte von internationalem Rang und Denkmal der deutschen Geschichte zu erhalten und der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Sie realisiert dazu heute Ausstellungen, Veranstaltungen, Konzerte, museumspädagogische Programme, forscht und publiziert zum Bau, zur Geschichte und zur Kunstsammlung Wartburg.

Zu den Aufgaben der Stiftung zählt damit auch der Schutz von Weltkulturerbe und dessen bauliche Erhaltung. Die Wartburg wurde 1999 als „ideale Burg“ von der UNESCO in die Welterbeliste aufgenommen.

Der AG avisiert die Vergabe freiberuflicher Dienstleistungen für die vor Ort gemäß Aufgaben- und Zielstellungen erforderlichen Objekt- und Fachplanungen zur Sanierung des Objektes **GADEM** als Projekt.

Die Sanierung des **GADEM** ist notwendig, um das Welterbe zu schützen und den Burgbetrieb insgesamt sicher, gefahrlos und erlebnisreich für die Öffentlichkeit zu gestalten. Der nach Sanierung optimierte Gebäudezustand soll tiefgreifend und nachhaltig die Arbeit der Wartburg für die Öffentlichkeit verbessern, zu dauerhaften Kosteneinsparungen führen und den ressourcenschonenden wirtschaftlichen Betrieb der Burg fördern.

Der SOLL-Zustand nach Sanierung sieht deshalb vor, dass das **GADEM in allen statisch-konstruktiven, baulichen, technischen, sicherheits- und brandschutztechnischen, organisatorischen und denkmalpflegerischen Parametern** den aktuellen und zeitgemäßen Anforderungen an eine national und international bedeutsame Kultur- und Geschichtsinstitution mit UNESCO-Welterbe-Status entsprechen.

Vorbehaltlich ggf. noch ausstehender, weitergehender Fördermittelzusagen ergibt sich der erforderliche Maßnahmenumfang und das Investitionsvolumen des Projektes aus den Unterlagen dieser Ausschreibung. Der letzte Förderstand beschreibt – neben der Zielstellung, den Aufgaben dazu auch die Baukostenobergrenze. Diese sind verbindlich einzuhalten.

Die Fertigstellung der Sanierung mit Übergabe an den Nutzer ist für das IV. Quartal 2027 fest zu planen.

Die Bauzeit dazu beträgt max. 12 Monate insgesamt.

Mit dem Vergabeverfahren hier sollen **geeignete Planungsbüros für die erforderlichen umfassenden Planungs- und Objektüberwachungsleistungen** identifiziert und gefunden werden. Die dazu erforderlichen freiberuflichen Leistungen werden in einem offenen, zweistufigen Verhandlungsverfahren (VV) - nachfolgend auch „Auslobung“ genannt – europaweit ausgeschrieben. Die Beauftragung erfolgt stufenweise nach Leistungsblöcken, zunächst beginnend mit Leistungen bis einschl. LPH 4 analog HOAI.

## 2. PROJEKTRAHMEN

Das UNESCO-Welterbe Wartburg umfasst die historische Burg, das umgebende Gelände und alle darauf befindlichen Gebäude. Das einzigartige architektonische Ensemble der Wartburg stammt bauzeitlich weitgehend aus dem 12. bis 19. Jahrhundert.

An zwei Kernbauten der Burg im zweiten Burghof, dem Palas und dem hier in der Auslobung einschlägigem Gadem - Gebäude (hier im Text kurz **GADEM** bzw. **Gadem** genannt), besteht dringlicher und umfangreicher Sanierungsbedarf.

Das Objekt Palas ist ein gänzlich anderes Projekt und nicht Teil dieser Ausschreibung.

Während der geplanten Baumaßnahmen für GADEM (und zeitgleich für den Palas), soll der zweite Burghof für den Besucherverkehr gesperrt werden. Die Vorburg bleibt für den Besucherverkehr geöffnet. Damit entstehen für die Erschließung und die Logistik der geplanten Baustelle besondere Herausforderungen. Da die Sanierung GADEM und Palas zeitgleich geplant sind, muss dies u. a. bei der Baustellenlogistik berücksichtigt werden. Die genaue Schnittstellenkoordination dazu muss rechtzeitig zwischen den verantwortlichen Objektplanern erfolgen.

Das Projekt GADEM umfasst energetische, brandschutz-, sicherheits-, gebäudetechnische, statisch-konstruktive und denkmalschützende Anforderungen, um das Welterbe Wartburg vor weiteren Schäden, die auch durch Auswirkungen des Klimawandels zu erwarten sind, zu bewahren.

Das Gadem - Gebäude, das Bauelemente aus dem Mittelalter (Keller) und aus dem 19. Jahrhundert vereint, ist funktionell für den Burgbetrieb äußerst wichtig.

Die Wartburg-Stiftung (hier als „Auftraggeberin“ im Text auch kurz „AG“ genannt) beabsichtigt, die erforderlichen Planungs-, Architekten- und Ingenieursleistungen einschl. der Objektüberwachung und Objektbetreuung zur Errichtung der Förderziele in einer europaweiten Ausschreibung (Auslobung) über ein Verhandlungsverfahren (VV) mit Teilnahmewettbewerb (TN-WB) als zweistufiges Verfahren zu vergeben:

### 1. Stufe „EIGNUNG“

### 2. Stufe „ANGEBOT“

Die nachfolgenden Unterlagen stellen die 1. Stufe des VV (Teilnahmewettbewerb) dar. Zeitnahe soll die 2. Stufe des VV (Angebotsverfahren) folgen.

Um Bewerbern weitergehend Einsichten in die anstehenden Aufgaben zu ermöglichen, wird bereits hier zur 1. Stufe auf einige Aspekte hingewiesen, die erst zur Angebotsbildung zur 2. Stufe relevant werden.

Zur Planung und Betreuung des Projektes GADEM werden – im Rahmen dieser Ausschreibung 1. Stufe VV - geeignete Planer mit besonderen Befähigungen und Reputationen im Umgang mit Denkmälern gesucht.

Eine interdisziplinäre Zusammenarbeit aller Planer und Anderer an der Planung Beteiligten ist unabdingbar. Ebenso die Kooperation mit den anderen Projekten vor Ort.

## 2.1 Großräumliche Lage / Standort

Die Wartburg ist eine Burg bei Eisenach, im Nordwestlichen Thüringer Wald in Thüringen. Ihr Name ist wahrscheinlich von Warte, also Wach-, Wächterburg abgeleitet.

Die Wartburg thront südlich über der Stadt Eisenach, im Herzen Deutschlands. Sie ist für Besucher mehrseitig leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Pkw, Fahrrad oder auch zu Fuß zu erreichen.

Der Burgberg weist mit 411 m ü. NHN noch einmal eine Höhe auf wie der etwa 3 km südlich gelegene Kamm des Thüringer Waldes mit dem Rennsteig. Unterhalb der Wartburg im nördlich gelegenen Hörseltal verlief die Via Regia.

Eisenach ist eine Große Kreisstadt im Wartburgkreis in Thüringen, im Tal der Hörsel am Nordrand des Thüringer Waldes. Bekannt ist Eisenach vor allem durch die Wartburg oberhalb der Altstadt. Sie war im Mittelalter Residenzstadt der Landgrafen von Thüringen und später der Herzöge von Sachsen-Eisenach. Eisenach ist die sechstgrößte Gemeinde Thüringens und Zentrum für Westthüringen und angrenzende hessische Gemeinden. In der Raumordnung nimmt die Stadt die Position eines Oberzentrums ein.

Eisenach ist verkehrstechnisch mehrseitig günstig erschlossen und verfügt bspw. über einen ICE-Bahnhof und eine Abfahrt von der A4 sowie Anschluss an B- und L-Straßen.



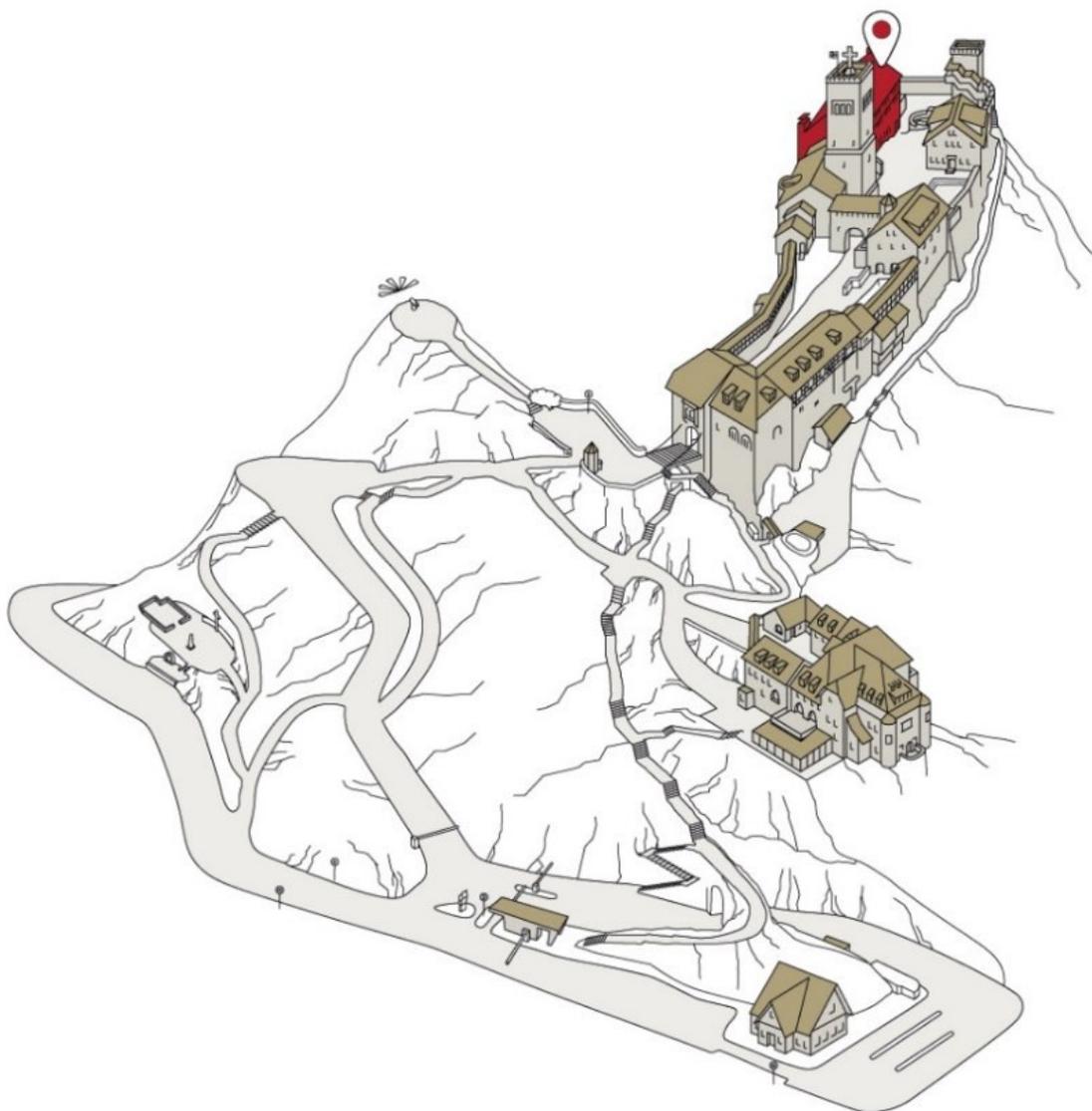
Lage der Stadt Eisenach im Bundesgebiet und Freistaat Thüringen



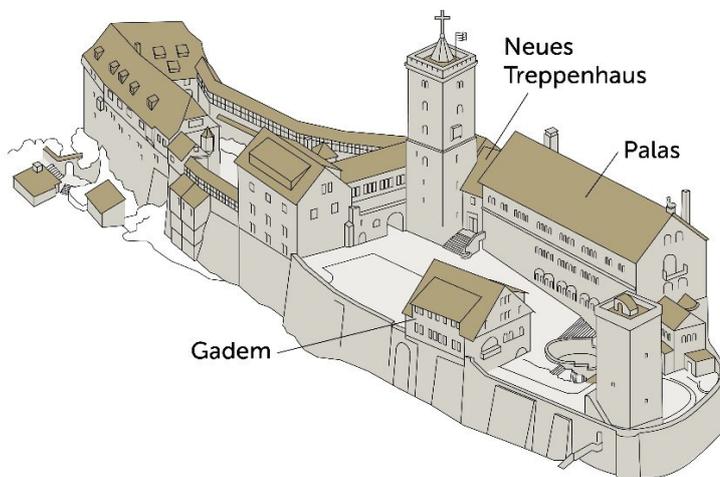
Lage der Stadt Eisenach im Wartburgkreis



Panorama von Eisenach mit der Wartburg – gesehen vom Burschenschaftsdenkmal auf der Göpelskuppe



Wartburg - Lage und Erschließung (GADEM s. rote Markierung)



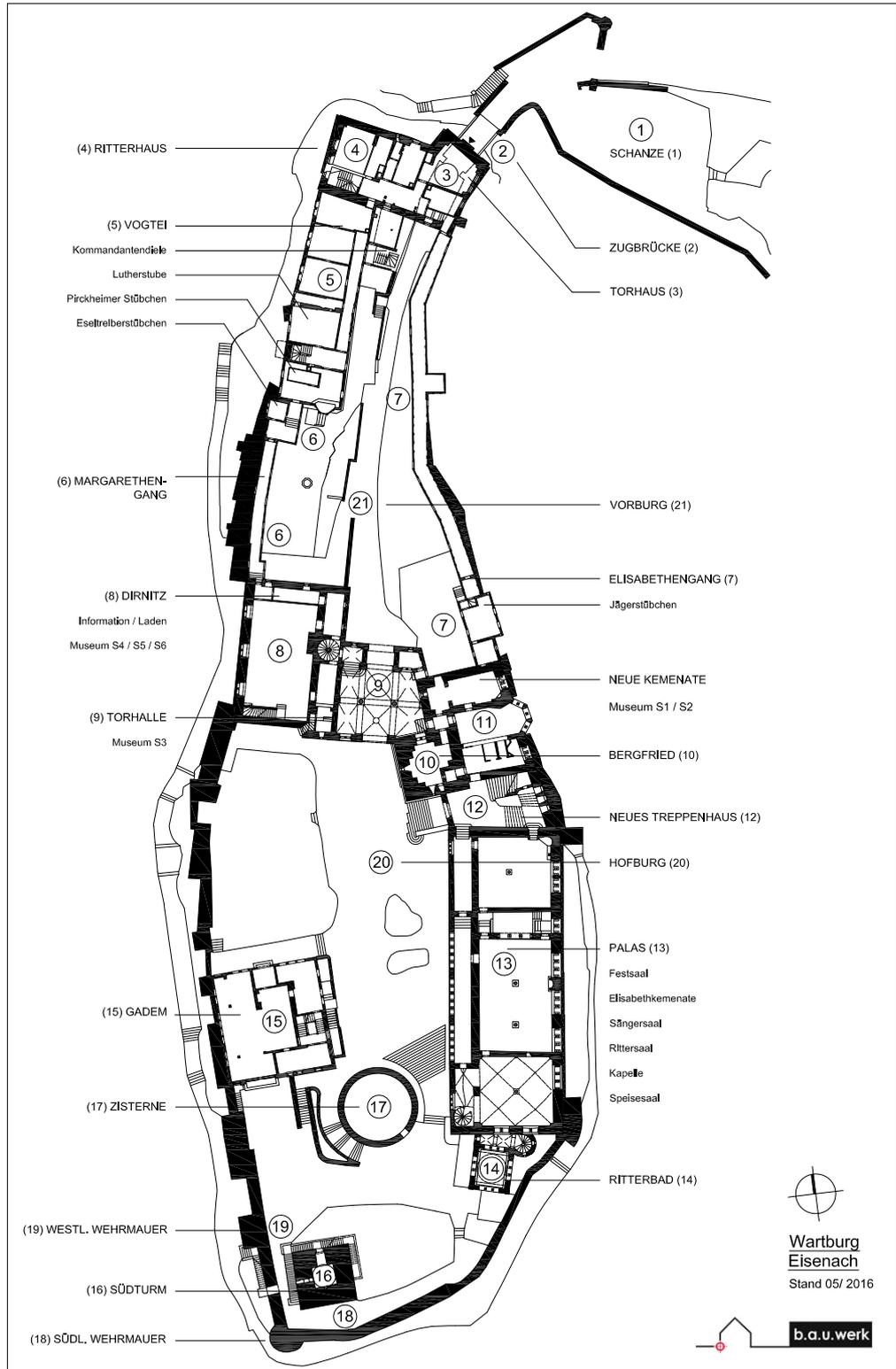
Übersichtsplan - Gadem im zweiten Burghof



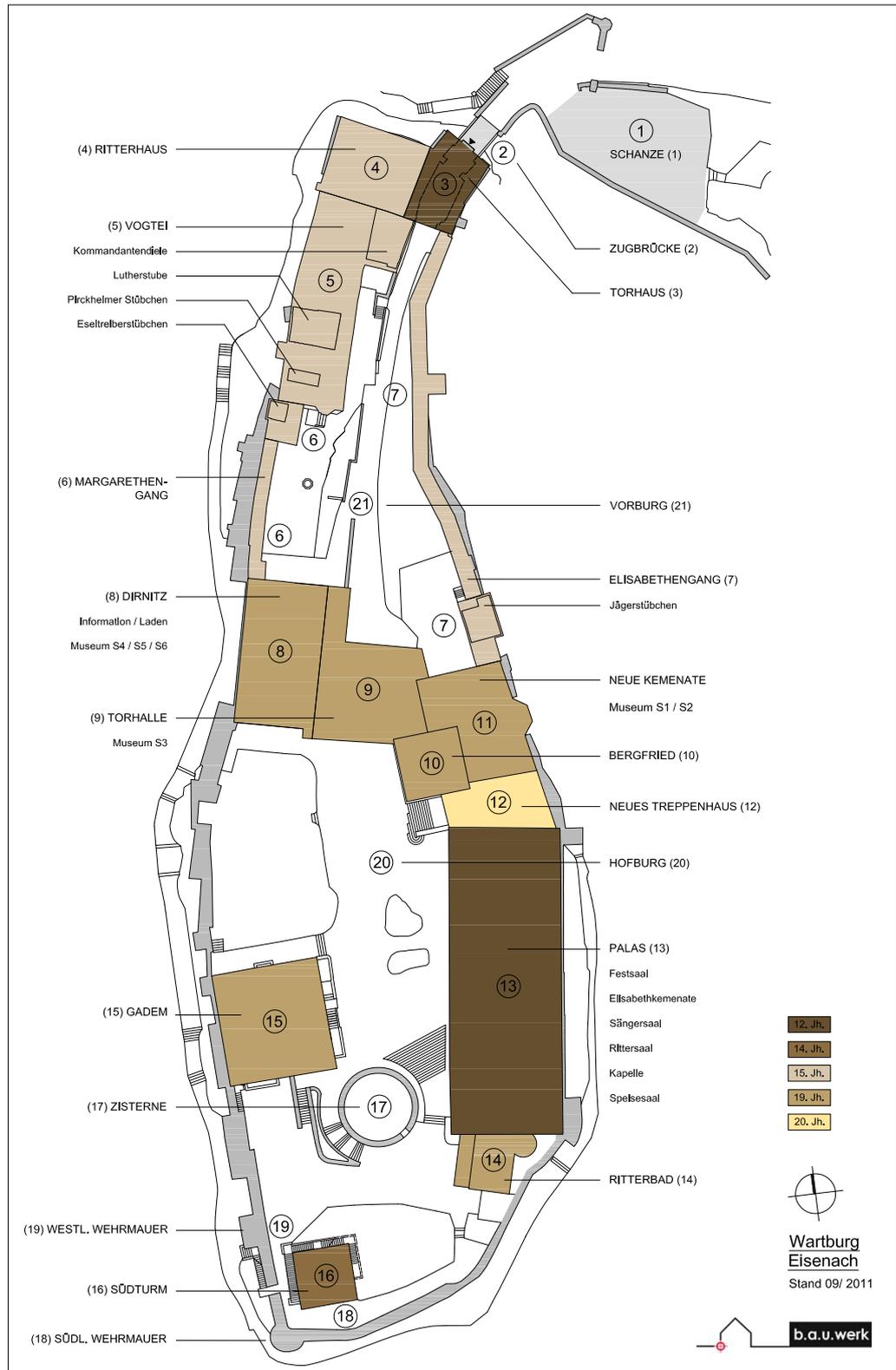
**WARTBURG –**

OBEN: Gesamtansichten mit GADEM jeweils in Bildmitte

UNTEN: GADEM (2024)



Übersichtsplan zur WARTBURG („Schwarzplan“; Stand 05/2016)



**WARTBURG**

Übersicht zu Einzelobjekten mit Gebäudenummern (einschl. GADEM Nr.15) und Bauphasenplan



**GADEM (Außenansichten Sichtfachwerk) -**

Oben: Fassade von Norden (links) und von Süden (rechts)

Unten: Lage im Hof (links) und Fassade von Süden (rechts)



**GADEM (Innenansichten) -**

Oben: Innenliegendes Treppenhaus auf unterschiedlichen Ebenen (EG, EG-OG, DG) (v. l. n. r.)

Unten: Gastraum EG (Bestand)



**GADEM (Inaugenscheinnahme Haustechnik / TA)**

Oben: Flursituation (links) und Löschwasseranschluss (rechts)

Unten: Besucher-WC (links) und Heizung mit Holzverkleidung (rechts)

## 2.2 Technische Erschließung / Freianlagen

Das zu beplanende Objekt ist an die historische Wartburgwasserleitung angeschlossen. Gleiches gilt für die elektro- sowie fernmeldetechnische Versorgung. Derzeit sind hierzu keine Defizite festgestellt.

Die Gastronomie verfügt über einen Fettabscheider.

Die Freianlagen sind nicht Gegenstand der hier ausgeschriebenen Leistungen.

## 2.3 Baurechtliche Einflussfaktoren

Grundlagen der Planung sind die Regelungen des BauGB, der Baunutzungsverordnung sowie alle einschlägigen EU- und Landesgesetze, insbesondere die Thüringer Bauordnung (ThürBO) in aktueller Fassung.

Daneben werden die einschlägigen gültigen Normen und technischen Vorschriften (wie bspw. zur Hygiene, Arbeitsschutz) in geltender Fassung als Voraussetzung gesehen und sind zu berücksichtigen. Dementsprechende Bau- und Planungsvorschriften sind zu beachten.

## 2.4 Bestandsobjekt und erste Zielvorstellungen

### I Zur Lage vor Ort

Das Gebäude ist umfänglich in Nutzung. Aktuell werden alle Räume genutzt. Alle Nutzer wurden über die anstehenden Planungen und Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt. Das Gebäude wird durch den AG vor Beginn der Bauarbeiten vollständig leergelenkt werden.

Unterlagen zum **Bestandsobjekt finden sich in den Anlagen auszugsweise u. a. als Bestandanalyse** aus der „WARTBURG – GADEM Bedarfsplanung“ aus 2020. Dort finden sich auch weitere Informationen zur Bedarfsermittlung, ergänzende Unterlagen dazu sowie Quellenhinweise.

Zur 1. Stufe VV sind zudem informativ

Bestandspläne (Übersicht 4 GR + Dachspitz)

beigelegt, damit Bewerber die Kriterien zur fachlichen Eignung voreinschätzen können.

**Zur 2. Stufe VV ist avisisiert weitergehende Einzelpläne zum Bestand beizulegen, so**

- Fassadenabwicklung Wartburg (einschl. Gadem)
- Giebel und Fassaden
- Grundrissausschnitte
- Längsschnitte - Innenwandansichten
- Querschnitte - Innenwandansichten
- Querschnitt im Kontext der Burg

Damit können Bieter ggf. Aufwendungen / Kosten zum Angebot besser abschätzen.

## II Erste Ziele

Ziel des Projektes ist es, das gesamte Gebäude umfassend zu sanieren (Dach, Gebäudehülle, Fenster sowie Innenausbau inkl. technische Anlagen).

Die technischen Anlagen müssen dazu grundhaft erneuert werden.

Erste Zielvorstellungen ergeben sich - informativ für den Bewerber - aus vorliegenden Vorplanungen (erste Varianten). Die ältere Bedarfsplanung Gadem stammt aus 2020. Der aktuelle „Masterplan Gadem 2030“ aus 2024 bestimmt

Ansätze und Planungsgrundlagen in Grundrisse UG-DG, siehe ANLAGEN.

Beide Bedarfsplanungen – 2020 und 2024 – sind nicht identisch. Trotzdem erachtet der AG diese Unterlagen für die weitere Bedarfsanalyse bereits zur Prüfung der EIGNUNG als wichtig, um potentiellen Bewerbern einen Einblick in die Probleme der gegenwärtigen Nutzung zu ermöglichen.

In Bezug auf die Bewertung und Planung der künftigen Nutzung ist der **aktuelle Masterplan aus 2024** vorzuziehen.

Die Außenanlagen sind nicht Bestandteil der zu vergebenden Planungsleistungen. Die Leistungsgrenze ist dazu auf „ca. 1m rund um das Gadem - Gebäude“ bestimmt.

Um das Projekt realisieren zu können, wurden Fördermittel beantragt – siehe ANLAGE.

Ein Zuwendungsbescheid liegt vor.

Die Maßnahme muss - zwingend - bis 2027 abgeschlossen sein, siehe Zeitplan.

## III Zum Zustand

Der aktuelle Zustand des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäß und in nahezu allen Bereichen dringend sanierungsbedürftig. Das Sichtfachwerk und angrenzende Wand- und Deckenkonstruktionen sind statisch verschlissen. Es besteht ein hoher Sanierungsstau. Aktivitäten sind derzeit nur eingeschränkt unter erschwerten Bedingungen möglich.

Letzte Instandhaltungsmaßnahmen dienen nur noch der Funktionserhaltung, können / sollen aber eine dauerhafte, zukunftsorientierte Nutzbarkeit nicht sichern.

Der AG hat Gutachten (Statik, Holzschutz, Schadstoffe) vorliegen. Vorhanden sind zudem SV-Gutachten zu denkmalpflegerischen, restauratorischen Aspekten u. a.

## IV Planungsziele und -aufgaben (auszugsweise)

Das (statisch - konstruktiv gefährdete) Gadem-Gebäude muss ergänzende Funktionen für den Burgbetrieb erfüllen (gastronomische, sanitäre Einrichtungen für Gäste und Veranstaltungsbesucher, Gästeservices, Räume für Museumspädagogik).

Dazu muss GADEM baulich - konstruktiv, energetisch und hinsichtlich seiner technischen Ausstattung umfassend ertüchtigt werden.

Die umfassende Sanierung des Gebäudes ist dringend erforderlich.

Diese soll auch nachhaltige Energieeinsparungen, einen ressourcenschonenden Burgbetrieb, optimierte und barrierefreundliche Abläufe ermöglichen und die Bedingungen für BesucherInnen, Veranstaltungsgäste, KünstlerInnen, MitarbeiterInnen und Teilnehmende an außerschulischen Bildungsangeboten markant verbessern.

Die Wartburg will nach erfolgter Sanierung ihre Aufgaben für die Öffentlichkeit zeitgemäß und in gesteigertem Umfang erfüllen können und zudem ihre Anziehungskraft national und international stärken, damit sich auch die Möglichkeiten zur Steigerung von Einnahmen erheblich verbessern können.

### **Baugenehmigungspflicht / Behördenbelange**

Das Projekt ist baugenehmigungspflichtig.

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Belange gemäß den gesetzlichen Vorschriften (BauGB, ThürBO, ThürDSchG u. a.) sind zu beachten.

Insbesondere sind auch denkmalschutzrechtlicher Belange zu beachten, so bspw.

- Umsetzung Denkmalpflegerische Zielstellung
- Denkmalpflegerische Bindungspläne

### **Standsicherheit und Tragwerkseingriffe**

Bei nicht ausreichender Tragfähigkeit des Bestandes ist die Möglichkeit von Lastminderungen durch besondere Nutzungsvorgaben (z. B. Lastbegrenzung, Aufstellung von schweren Gegenständen ausschließlich an den Wänden) zu prüfen und darzustellen.

Die lotrechten Nutzlasten sind mit dem AG / ggf. mit Nutzern abzustimmen.

Mögliche zukünftige Nutzungsänderungen sind zu beachten (ggf. Ansatz höherer Nutzlasten als vorgeschrieben, z. B. in den Büroräumen).

Absehbar sind derzeit mindestens folgende Maßnahmen:

- a) substanzschonende statische Ertüchtigung  
(bspw. Fassaden, Wand und Deckenbereiche)
- b) innovative energetische Ertüchtigung (bspw. Dachdämmung)

Als Belastungsannahmen werden keine über das übliche Maß hinausgehenden Lasten von Ausstattungen, Kunstwerken und Einbauten erforderlich sein.

### **Barrierefreiheit und Inklusion**

Die Anforderungen im Hinblick auf Barrierefreiheit und Inklusion sind entsprechend geltenden, rechtlichen Vorschriften zu erfüllen, sofern diese unter der Prämisse des Denkmalschutzes möglich sind, in Einklang mit der Agenda Wartburg-Stiftung und deren Vorgaben zu Inklusion stehen und mit dem Zuwendungsgeber abgestimmt sind.

Dahingehend müssen Nutzungen geplant bzw. berücksichtigt werden u. a. auch für ...

- Mobilitätseinschränkung

Die Anforderungen der örtlichen Behindertenvertretungen sind zu berücksichtigen.

### **SiGeKo**

Der Objektplaner (LOS 1) übernimmt die Koordinierungspflicht für den SiGeKO der durch den AG separat beauftragt wird.

### **Brandschutz (erste grobe Übersicht)**

Im Rahmen der Planung hat die Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter zu erfolgen, so bspw. vom Fachplaner für Brandschutz.

Erste absehbare brandschutztechnische Zielstellungen sind:

- a) Minimierung der brandschutzbezogenen Kosten unter der Maßgabe des Erreichens der Schutzziele durch entsprechende Untersuchungen (z. B. Risikobetrachtungen)
- b) Prüfung bzw. Ermittlung von Einsparungsmöglichkeiten bei Maßnahmen, die mit den bauordnungsrechtlichen Forderungen übereinstimmen
- c) Einsparungsmöglichkeiten durch bauaufsichtlich genehmigungsfähige Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Das Brandschutzkonzept (BSK) bzw. der Brandschutznachweis muss einen wirtschaftlichen Brandschutz mit den gesetzlichen Schutzziele und dem Denkmalschutz vereinen. Der Objektplaner hat die Koordinierungspflicht auch für den Brandschutzplaner.

### **Energiebilanz, Klimaschutz**

Im vor Ort möglichen Maß sind folgende Maßnahmen geplant:

- innovative und substanzschonende energetische Ertüchtigung
- nachhaltige Minimierung der Energieverbräuche und Klimabelastung

### **Technische Ausstattung (erste grobe Übersicht)**

Die gesamte TA ist im Zusammenhang zu konzipieren, zu planen und so auszuführen, dass die bauliche Substanz nur in unbedingt erforderlicher Art und Umfang betroffen wird. Dazu sind intensive Abstimmungen zwischen allen TA-Planungen unabdingbar, weshalb dazu auch ein Fachlos als „LOS 2“ ausgelobt wird. Entsprechend sollten auch die Ausführungsleistungen möglichst gewerkeübergreifend ausgeschrieben werden.

Erste Planungsansätze des AG bestehen dazu wie folgt:

- EMA
- Konzept zur Belichtung und Beleuchtung
- WLAN für alle zur Nutzung vorgesehenen Räume
- Telefon- und Internetanschlusssdosen (Glasfaser)
- raumweise zu beschreibende Netzwerksteckdose
- ggf. Netzwerksteckdosen offen bzw. versteckt
- Technikraum (belüftet)
- Gastro- und Besucherräume mit Lüftungskonzept u. a.
- Einzelabrechnung der Verbrauchskosten (Wartburg-Stiftung / Pächter Gastro)

Weitere Ausstattungen sind auch aus den anderen Vorgaben und Erwähnungen dieser Auslobung abzuleiten, wie bspw. BSK, Inklusion.

## **V Vorliegende und erforderliche Planungen**

Die vorliegenden Vorplanungen (s. ANLAGEN) zeigen mögliche Ansätze für die geplanten Maßnahmen. Das derart durchgeplante Gesamtprojekt ist allerdings nur umsetzbar, wenn die entsprechende Förderung dazu ausreicht.

Die vorliegenden Planungen sind derart Teil der Aufgabenstellung zur 1.Stufe VV.

Der AG hat bisher ansatzweise die **erforderlichen Planungsgrundlagen (§ 650p BGB ff)** geschaffen und im Ergebnis dessen allerdings noch keine qualifizierte (Vor-) Entwurfsplanung vorliegen. Die vorliegenden Unterlagen und Ergebnisse dienen im Rahmen dieser Auslobung als erste Ansätze für weiterführende Entwurfsplanungen, zur Vorbereitung und Durchführung der Vergabe, um als Objektüberwachung / örtliche Bauüberwachung auch umgesetzt zu werden.

Die vorliegenden Planungen sind dazu als erste Planungsansätze / Varianten in der Art einer **qualifizierten (Vor-) Planung** zu bewerten.

Die vorliegenden qualifizierte (Vor-) Planung enthält jdf. Grundlagen der Förderanträge und -vorbescheide. Damit wurden die finanziellen Voraussetzungen für weitere Planungen und deren Umsetzung geschaffen.

Im Rahmen dieser Auslobung sind nunmehr die **weiteren erforderlichen Planungen und Voraussetzungen** zu schaffen – analog LPH 2 (anteilig) bis LPH 9 HOAI – um auf den vorliegenden Vorplanungen weiterplanen und diese umsetzen zu können.

Die bisher vorliegenden **Kostenermittlungen**, die im Vorfeld der Leistungen dieser Auslobung erarbeitet wurden, sind künftig als verbindliche **Baukostenobergrenzen** wesentlicher, unabdingbarer Teil der Förderungen sowie entsprechender künftiger Planungs- und Bauverträge.

Weitere planerische Optimierungen oder innovative Vorschläge durch die Bieter innerhalb dieser Auslobung werden durch den AG ausdrücklich nicht ausgeschlossen, im Gegenteil. Dazu dient in dem hier angesetzten Verhandlungsverfahren (VV) vorrangig die 2. Stufe (Angebotsphase), wobei der AG auch bereits zur 1. Stufe für Hinweise / Ideen dazu von Bewerbern aufgeschlossen ist, ohne dass dazu eine Leistungspflicht besteht.

Die vorliegenden **Vorplanungsunterlagen** können - soweit vom Bewerber/ Bieter als erforderlich angesehen - durch die Bewerber/ Bieter anhand von Änderungs- und Entscheidungsvorlagen für den AG plausibilisiert, optimiert und dementsprechend angepasst bzw. konkretisiert werden, unter Beachtung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten (u. a. Förderungen).

Die Umsetzung der vorliegenden Aufgabenstellung in Form einer **qualifizierten Entwurfsplanung mit fundierter Kostenberechnung (KB)** in einem Bestandsobjekt erfordert von den Bietern **pragmatische und lösungsorientierte Durchführungsgrundlagen und -methoden**, um – nicht zuletzt - eine auf Dauer angelegte Genehmigungs- und Förderfähigkeit und - parallel dazu - marktorientierte und praxisingerechte Ausschreibungen und Umsetzungen zu schaffen.

## **VI Planungsstrategie und -strukturen / Zeitrahmen**

Bei einer **Bewerbung von leistungsbildübergreifenden, interdisziplinären Arbeitsgemeinschaften (ARGE)** wird Bewerben ausdrücklich empfohlen, zielführende Konstellationen möglichst plausibel darzulegen und nachzuweisen.

Vorgesehen ist eine **Vergabe in zwei Fachlosen**

- LOS 1 - Objektplanungen Gebäude  
einschl. Innenausbau einschl. Tragwerksplanung u. a.
- LOS 2 - Fachplanung Technische Ausrüstung  
einschl. HLS, Elektrotechnik u. a.

**Leistungsbeginn der Planung soll 06/2025 sein**, wobei der Bauantrag bis spätestens Ende 12/2025 einzureichen ist. Erste Rückbaumaßnahmen sind ab 2026 geplant.

Die entsprechenden AVA-Abschnitte sind mit Planung und Umsetzung so fortlaufend zu gestalten, dass die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes einschl. Anbindung an die Außenanlagen jedenfalls im November 2027 erfolgen kann.

**Bauschluss und Inbetriebnahme: 31.10.2027.**

**HINWEIS:**

Weitergehende ANLAGEN zu den vorliegenden Plänen werden ggf. zur 2. Stufe des VV durch den AG als Teile der Angebotsgrundlagen zur Verfügung gestellt.

Als Planungsgrundlagen für die architektonische Planung und Gestaltung liegen – wie bereits dargestellt - bereits bauliche Pläne einer

**qualifizierten Machbarkeitsstudie (Masterplan)**

vor, die die wesentlichen Bestandteile der zukünftigen Nutzung beinhalten - bspw. Funktionseinheiten, Haustechnik und Lagermöglichkeiten.

Die technische Planung ist durch den AG/ Nutzer in Teilen funktional angedacht – s. Zielstellungen.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme sind auf Grund der Förderung / Finanzierung als Baukostenobergrenze anzusehen und bestimmen Planung und Bau maßgeblich.

**VII Qualitäten der Bieter (Eignungshinweise)**

Der Bewerber hat als künftiger AN (Planung und Objektüberwachung) u. a. zu gewährleisten, dass mit weiteren Planungen und ggf. auch ersten Ausführungen / Rückbauten vor Ort ggf. bereits während der laufenden Baugenehmigung begonnen werden könnte.

Durch die im Ergebnis dieser Auslobung vorliegenden Planunterlagen (bspw. LPH 3 als finalen Entwurf und LPH 5 als qualifizierte Ausführungsplanung ff. bis einschl. LPH 8 HOAI sowie LPH 9) soll / muss es möglich werden, ggf. letzte Plankorrekturen vorzunehmen, die sich ggf. aus den während des Rückbaus im Bestandsgebäude „freigelegten“ Bauteile, Flächen und Objekten ergeben und ggf. vorher nicht zu erkennen waren. „Überraschungen“ hieraus sollten aber durch sach- und fachgerechte OT, Ortbesichtigungen, finale Entwurfs- und Ausführungsplanungen vermieden werden.

## **Nebenangebote**

**Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier zur 1. Stufe des VV nur informativ**

Die dieser Auslobung zugrundeliegende qualifizierte Vorplanung soll grundsätzlich auch so umgesetzt werden. Ungeachtet dessen sind im Rahmen dieser Auslobung **Nebenangebote zugelassen**, bspw. um bisher unentdeckte Potentiale zu erschließen, bisher unbeachtete Widersprüche zu beseitigen und damit letztlich die Planungen möglichst zu optimieren.

### **2.5 Baugeschichte / Denkmalschutz**

Erläuterungen hierzu ergeben sich aus den ANLAGEN und u. a. aus der Bedarfsplanung Gadem aus 2020. Dort finden sich auch Fotos und Aufnahmen, so bspw. ein historisches FOTO aus 1897 der Fassade N+O.

Das Gebäude steht unter besonderem Denkmalschutz und ist Teil des Weltkulturerbes WARTBURG. Diesbezügliche Auflagen zu priorisierend zu beachten und bestimmen sämtliche Planungen und Ausführungen.

### **2.6 Altlasten**

Das Grundstück ist nicht im Altablagerungs- und Altlastenkataster als Verdachtsfläche ausgewiesen. Es sind derzeit keine Altlasten bekannt.

### **2.7 Verkehrserschließung**

**Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier zur 1. Stufe des VV nur informativ**

Gesamtheitlich ist eine Verkehrswegeerschließung des Objektes hinreichend gegeben. Sowohl Personen-, als auch Auto-, Transportmittel- und Fahrradverkehr sind geregelt, allerdings durch die Lage im zweiten Burghof nur begrenzt möglich.

Unterstützende, optimierende Maßnahmen können im Sinne des Gesamtkonzeptes und der Förderung dem AG als freiwilliges **Nebenangebot** vorgeschlagen werden, um der jeweiligen Nutzung und bspw. deren Personenfrequenzen gerecht zu werden.

Durch die Besucherströme auf der Wartburg kommt es regelmäßig zur „Stoßzeiten“ mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Dem ist planerisch gegenzusteuern bzw. mindernd zu entsprechen.

### **2.8 Förderung / Finanzierung / Kosten**

Ziele und Fördergrundlagen finden sich als erste Übersicht in den ANLAGEN als „Ergänzende Informationen zur Wartburg-Stiftung und ihrem Sanierungsprojekt ...“ zum

Förderprogramm „Kulturinvest“ 2023 (2024-12-03).

Der Projekttitle „UNESCO-Welterbe Wartburg im Wandel: Energetische, brandschutz-technische und denkmalschützende Sanierung von Palas und Gadem“ beschreibt die Förderziele.

Die Fördermittel werden zu 50% durch den Bund und zu 50% durch den Freistaat Thüringen zur Verfügung gestellt.

Für die Realisierung des Projektes wurde im Rahmen der vorliegenden Planungen nachfolgende Investitionsvolumen als Kostensummen (netto) für die folgenden Kostengruppen (KG) gemäß DIN 276 (Stand 2024) ermittelt.

| Kostengruppe |                  | Gesamtbetrag (netto) |
|--------------|------------------|----------------------|
| KG 300       | Gerundet ca. 75% | 1.863.150 €          |
| KG 400       | Gerundet ca. 25% | 621.050 €            |

Der o. g. Gesamtkostenrahmen (KG 300 + 400) stellt in Summe eine Obergrenze dar und ist in jedem Fall einzuhalten. Im Rahmen der Kostenfortschreibung und des Kostencontrollings durch die Planer ist die Einhaltung des Kostenrahmens sicherzustellen und gegenüber dem AG jederzeit vollumfänglich Auskunft zu erteilen.

Allen Planern werden die aktuellen Förderrichtlinien bzw. Anforderungen der Fördermittelgeber bekanntgegeben bzw. übergeben. Diese sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens, insbesondere der Separierung der Planungen, Kosten, Leistungsverzeichnisse, Nachweise u.a. zu berücksichtigen und einzuhalten.

Die weiteren Planungen und Baumaßnahmen sind Teil des Förderprogrammes. Auch deshalb sind die o. g. Baukosten (KG 300-400 DIN 276) durch qualifizierte Abstimmungen und Planungen als „Kostenobergrenze“ zu deckeln.

Die gesamte weitere Abwicklung der Maßnahme ist **von förderrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt**, die bereits jetzt (zur EIGNUNG) und nicht erst während der folgenden Planungen und Durchführungen vom AN (Planung) zu beachten sind.

Das Objekt wird unter förderrechtlichen Aspekten als prioritäre Maßnahme betrachtet.

## 2.9 Unterlagen zum BV (Ergänzungsoptionen)

**Ausführlich erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier zur 1.Stufe nur informativ**

Der AG verweist auf die ANLAGEN zum Bauvorhaben, die für die Leistungserbringung durch den AN maßgeblich sind und Vertragsbestandteile werden sollen.

Weitere Unterlagen wie bspw.

- Holzschutzgutachten (2024-10-28)
- Statische Gutachten (2024-10-28)

werden ggf. bei Bedarf durch den AG vor Ort zur Einsicht bereitgestellt.

### 3. OBJEKT- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Aufgabenstellung wurde durch den AG nach funktionalen Anforderungen fixiert:

Anforderungen Gebäude / Raumprogramm  
Gastronomie (verpachtet)  
Mittelalterlicher Gewölbekeller (für VA der Wartburg-Stiftung)  
Büro- und Verwaltungsräume (für Abteilung Führung)  
Anforderungen Gebäude / Konstruktion + Gestaltung

Die Inhalte dazu finden sich in den ANLAGEN unter

„Aufgabenstellung für Planungsleistungen ...“

Zielführend für Bewerber sind zur 1.STUFE des VV dazu auch die dort vorliegenden Lagepläne, Fotos und Grundrissausschnitte

Gesamtlageplan (2024) 1 S.  
Lageplan (Kadasterauszug 2014) 1 S.  
Fotos (je 1 S.)  
Gadem (historisches Foto)  
Gadem (2016)  
Fassade (Eingang Gademkeller)  
Treppenhaus (Fotos)  
Grundrissausschnitte A4 (je 1 S.)  
Gademkeller – Multifunktionsraum  
EG – Gademcafe (mit Foto)  
1.OG Personalebene  
Dachgeschoss

Die „Anforderungen Gebäude / Konstruktion und Gestaltung“ haben grundsätzlich unter Beachtung der denkmalpflegerischen Zielstellung, Bindungspläne / restauratorischen Befunde Brandschutz zu erfolgen.

Die durch den AG skizzierten Nutzungen sind im Zuge der hier ausgeschriebenen Planungsleistungen zu optimieren, um möglichst wenig Veränderungen aus brandschutztechnischen Gründen zu generieren.

Grundlage für mögliche Veränderungen sind die Bindungspläne.

Die historische Fachwerkkonstruktion ist statisch zu sichern und gegen künftige klimatische Einflüsse (Sturm, Starkregen, Hitze usw.) nachhaltig zu schützen.

### 3.1 Funktionale und technische Anforderungen

Zu den ortsspezifischen Planungsbedingungen und den Anforderungen und Zielen dazu sind zudem folgende **funktionale Rahmenbedingungen** zu beachten:

- Es müssen alle Nutzer des Gebäudes zielführend untergebracht sein. Dazu gelten vorrangig die Vorgaben des AG und danach übliche Nutzungsstandards.
- Es soll eine möglichst optimale Raumnutzung gewährleistet sein (Raumnutzungskonzept), wobei die vorliegenden Skizzen dazu optimiert werden sollen.

### 3.2 Sicherstellung der Qualität der baulich-technischen Planung / Ausführung

Erfüllung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen, technischen und nutzungsseitigen Anforderungen, z. B. Brandschutz, Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Schallschutz, Barrierefreiheit, Raumklima (HLS, Elektrotechnik, Tages- und Kunstlicht)

Die Realisierung der nutzungstypischen technischen Anlagen in einem Denkmal.

Der AG erwartet eine nachhaltige, reinigungs- und instandhaltungsfreundliche Planung und Ausführung einschl. einer möglichst einfachen, machbaren Wartung und Instandhaltung.

### 3.3 Ökologische Anforderungen

Der Schutz der natürlichen Ressourcen sowie der Schutz des Ökosystems soll durch Minimierung der Energieverbräuche und Klimabelastung sichergestellt werden.

### 3.4 Sonstige Nutzungsflächen

Sanitärbereiche sind für Gäste der Gastronomie, Besucher der Burg und Mitarbeiter getrennt ausulegen.

Ein behindertengerechter Sanitärbereich – mit Wickeltisch ausgestattet – befindet sich bereits im Dirnitz-Gebäude und ist nicht Teil der hier einschlägigen Planung Gadem.

Die Technikräume sind in Abhängigkeit vom Energiekonzept, baurechtlichen Forderungen und im Kontext einer finalen Raumordnung festzulegen, möglichst ohne Verluste für Hauptnutzflächen.

### 3.5 Besondere Hinweis

Sämtliche Vorgaben (**Förderung, Landesgesetzgebung, UvVV, BG, a. a. R. d. T. Normen etc.**) sind sowieso einzuhalten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den betreffenden Räumlichkeiten auch die **Arbeitsstättenverordnung** zu beachten ist. Die Muster-Versammlungsstättenverordnung der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz soll hingegen nicht zur Anwendung kommen.

### 3.6 Qualität der digitalen Daten / Datenaustausch

Der AG stellt ein Gebäudeaufmaß zur Weiterverarbeitung (.dxf / .pdf Format) bereit.

Sämtliche Planungsunterlagen (Zeichnungen, Beschreibungen, Protokolle, Berechnungen usw.) sind in digitaler Form zu erstellen.

Alle Planungsunterlagen sind dem AG wie folgt einfach farbig bzw. s/w in gefalteter Ausfertigung auf Papier zu liefern:

- Pläne und Fotos farbig
- Texte und Berechnungen s/w

Alle Unterlagen sind zudem 1x auf die vom AG bereitgestellte Cloud als (offene) CAD-Datei (.dxf) und als PDF-Datei hochzuladen, dem AG zu erläutern und final zu übergeben.

Die **elektronische Datenübergabe** hat in folgenden Formaten zu erfolgen:

- Zeichnungen in dxf-Format und pdf-Format
- Planungs- und Ausschreibungsunterlagen als GAEB-Datei (geprüft durch Dritte)

Alle übrigen Unterlagen (Berechnungen, Beschreibungen, Protokolle etc.) als offene office-Formate word bzw. excel und PDF.

### 3.7 Erfahrungen / Referenzen / Reputationen

**Der AG fordert vom Bieter/ AN fundierte Kenntnisse im Bereich Sanierung und Umbau von historischen Fachwerkgebäuden mit hohen und speziellen Ansprüchen an den Denkmalschutz, öffentlicher Nutzungen sowie die Bereitschaft und fachliche Kompetenz, mit den bestehenden baulichen Strukturen sensibel und praxisorientiert umzugehen, um zu einer optimalen Raumaufteilung zu gelangen.**

Dabei sind Kenntnisse des Bieters/ AN zum „Planung und Bauen im Denkmal“, Sicherheitsvorkehrungen und Behandlung von Bauschäden an Fachwerkgebäuden sowie auch zu Barrierefreiheit, Datenschutz zwingend und werden vorausgesetzt.

Als Grundlage einer weitergehenden Planung werden dem Bieter weitergehende Unterlagen zu Ziel- und Aufgabenstellungen erst in der 2. Stufe des VV als ANLAGEN vollständig beigelegt werden. Daneben gelten alle anderen hier beschriebenen Grundlagen als Basis im weiteren VV.

Der AN ist verpflichtet, einen sachkundigen Bevollmächtigten und einen Vertreter namentlich zu benennen, welcher fachsprachliche Deutschkenntnisse in Wort und Schrift beherrscht zur Gewährleistung des fachsprachlichen Austauschs.

Zudem sieht der AG eine **tägliche Verfügbarkeit auf der Baustelle** spätestens ab Beginn der Bauarbeiten vor Ort und muss diese ggf. auch verbindlich einfordern. Unabhängig sind **zumindest 3 Baustellenkontrollen pro KW**, davon zwei unangekündigt.

Der AG sieht zudem persönliche **Planungsbesprechungen** einschl. Protokollierung mind. **alle 2 KW vor Ort** (ggf. zusätzlich per VIKO bei Bedarf / Anforderung des AG) sowie deren Durchführung einschl. der Koordination der an der Planung Beteiligten wie Fachplaner, SV, SiGeKo) als wesentliche Leistungsbestandteile.

Der Bieter sollte auch dazu **konkrete Erfahrungen** nachweisen.

Eine weitere unabdingbare Forderung des AG ist die **Einhaltung der terminlichen Durchführung der Maßnahme** und entsprechend Erfahrungen damit.

### 3.8 Ergänzende Hinweise

Auch auf Grund der Gebäudesituation und aller Abstimmungen im Kontext des Objektes „WARTBURG“ sowie bzgl. der wirtschaftlichen – gastronomischen Bereiche durch potentielle Nutzer gibt es wenig Optionen für alternative Planungen dazu. Derzeit und insofern erscheint die vorliegende (Vor-) Entwurfsplanung als ausgewogen.

Das gesamte Gebäude und ggf. auch das unmittelbar angrenzende Gelände ist im Zuge der Bauarbeiten zu sichern, um es vor unbefugtem / ungewollten Betreten und vor Vandalismus schützen zu können. Ein System der einfachen und nachvollziehbaren Zugänglichkeit für die Nutzer des Gebäudes und der Anlage ist einzuplanen.

Eine ausreichende Anzahl an **Rettungswegen** ist vorzusehen.

Ein **Feuerwehrkonzept** ist in Abstimmung mit der Feuerwehr vor Ort einzuplanen.

Zu den verschiedenen Nutzungsbereichen sollen **funktionierende, zweckmäßige und gestalterisch sinnvolle Wegeverbindungen** geschaffen werden.

Womöglich sollten hier die bereits vorliegenden Planungen im Zuge der Flächenoptimierung nachgeschärft werden. Auch für Konzepte und Ideen dazu ist der AG im Zuge des VV („Qualitätskriterium“) aufgeschlossen und regt diese ausdrücklich frühzeitig an.

Rettungswege, Brandschutz und Haustechnik/ Technische Ausrüstung sind **innovativ und substanzschonend in die denkmalgeschützte Fachwerkskonstruktion zu integrieren**.

## 4. LEISTUNGSINHALTE (ergänzend)

### Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier zur 1.Stufe nur informativ

Als Ergebnis dieser Auslobung erwartet sich der AG eine Weiterführung und Qualifizierung der vorliegenden Planungen und deren Umsetzung mit den dafür erforderlichen Leistungen (= Basisleistungen inkl. Besonderer und Zusätzliche Leistungen) analog der LPH 2 (anteilig) bis LPH 8 nach HOAI 2021.

Dabei sind die vorliegenden qualifizierten Planungen so angemessen zu berücksichtigen, dass für künftige Planungen / Umsetzungen weiterer Einzelmaßnahmen keine Widersprüche bzw. Mehrkosten auf Grund von „Doppelleistungen“ entstehen.

### 4.1 Generelle Anforderungen für die Leistungserbringung

#### Für den EIGNUNG /Teilnahmewettbewerb (1.Stufe) besonders relevant.

Der AG behält sich über den gesamten Projektzeitraum das Recht vor, die Beauftragung von Leistungen einzeln, gegliedert nach Bauabschnitten, Leistungsblöcken bzw. Leistungsphasen oder anderweitig modifiziert, vorzunehmen.

#### Leistungsblöcke

Die Beauftragung der Leistungen erfolgt **stufenweise in Leistungsblöcken**.

Vorerst soll für **LOS 1** ein

#### **Leistungsblock I**

u. a.

- Qualifizierter Entwurf (analog LPH 2-3 HOAI)
- Genehmigungspläne einschl. Bauantrag (analog LPH 4 HOAI)
- finale Kostenberechnung und Erstellung der Unterlagen für die HU-Bau

beauftragt werden.

Die Beauftragung weiterer Leistungen besteht als **OPTION** und ist wie folgt angedacht:

#### **Leistungsblock II**

u. a.

- Vergabereife qualifizierte Ausführungsplanung (analog LPH 5 HOAI)
- AVA einschl. ausführungsreifer Unterlagen (analog LPH 6-7 HOAI)

#### **Leistungsblock III**

u. a.

- Objektüberwachung (öBÜ) und -betreuung (analog LPH 8 HOAI)

Zudem soll für **LOS 2** ein

**Leistungsblock I**

u. a.

- Qualifizierter Entwurf (analog LPH 2-3 HOAI)
- Genehmigungspläne einschl. Bauantrag (analog LPH 4 HOAI)
- Vergabereife qualifizierte Ausführungsplanung (analog LPH 5 HOAI)

beauftragt werden.

Die Beauftragung weiterer Leistungen besteht als **OPTION** und ist wie folgt angedacht:

**Leistungsblock II**

u. a.

- Vergabereife qualifizierte Ausführungsplanung (analog LPH 5 HOAI)
- AVA einschl. ausführungsreifer Unterlagen (analog LPH 6-7 HOAI)
- Objektüberwachung (öBÜ) und -betreuung (analog LPH 8 HOAI)

Der AG behält sich vor, dem AN ggf. weitere / ergänzende Leistungen, die im Zusammenhang bspw. in der Aufgabenstellung (diese ANLAGE 1) beschriebenen Planungsvorhaben stehen, zu übertragen. Der AG behält sich außerdem vor, Teilleistungen getrennt oder an Dritte zu vergeben, unabhängig davon, ob ggf. besondere organisatorische, fachliche oder andere Gründe dafür kausal sind.

Formelle Anforderungen aus ANLAGEN des AG

Spezifische Anforderungen des AG für die hier ausgeschriebenen Leistungen sind in den nachfolgenden ANLAGEN zusammengefasst, die Bestandteil einer etwaiger Beauftragung bzw. eines entsprechenden Planungsvertrages werden:

- a.4.2 *Angebot vom XXXX (Anlage 1)*  
*mit Flurkarte / Grundrissen / Schnitten / Übersichtsplan über die zu bearbeitenden Bereiche einschl. aller übergebenen Anlagen, Dokumentationen, Konzepte, Gutachten, Fachplanungen etc.*
- b.4.2 **Allgemeinen Vertragsbestimmungen** für Architekten- / Ingenieurleistungen (AVB) des AG (Anlage 2)
- c.4.2 **Besonderen Vertragsbestimmungen** für die Durchführung von Planungs- und Bauaufgaben (BVB) des AG (Anlage 3)
- d.4.2 **Vorgaben des AG zur Dokumentation** (Anlage 4)
- e.4.2 **Einräumung von Nutzungs- und Verwertungsrechten** (Anlage 5)
- f.4.2 **Fremdfirmen-Richtlinie des AG** (Anlage 6) (2024-12-03)
- g.4.2 **Terminplan** mit Anfangs- und Endterminen (Anlage 7)
- h.4.2 **Schiedsvereinbarung** (Anlage 8)

**Die Bestätigung dieser Anlagen durch den Bewerber ist unabdingbarer Teil der 1.Stufe des VV.**

**Der Bewerber hat die vorgenannten ANLAGEN als Teil seiner EIGNUNG zu bestätigen und zusammen mit den anderen Nachweisen zur Eignung vorzulegen.**

### Förderrechtliche Bedingungen

Es bestehen konkrete Anforderungen im Kontext mit der Förderung des Objektes. Geeignete Büros für eine erfolgreiche Umsetzung der Förderung zu erlangen, ist erklärtes Ziel dieser 1. Stufe (Eignung) der Auslobung.

### Bürotechnische Rahmen / Aufwendungen / Nebenkosten

Die Planungsunterlagen sind dem AG zu allen Leistungsblöcken einzeln und nach Fertigstellung insgesamt wie folgt auf Papier zu übergeben:

- Pläne und Fotos farbig, Texte und Berechnungen s/w.
- einfach farbig bzw. s/w in kopierfähiger Ausfertigung

## 4.2 Leistungen – zusätzlich / optional

### Zusätzliche Leistungen

**Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier zur 1.Stufe nur informativ.**

Folgende zusätzliche Leistungen sind durch den AN ggf. zu erbringen:

- **maßliche und technische Bestandsaufnahme** im Rahmen der Objektplanung Gebäude und Innenräume (LOS 1) einschl. Erstellung von vermaßten Bestandsplänen im für die ordnungsgemäße Objektplanung Gebäude und Innenräume der Baumaßnahme erforderlichen Umfang (z. B. Grundrissdarstellungen, Schnitte, Ansichten) und mit allen für die Objektplanung Gebäude und Innenräume notwendigen Angaben
- Die Planung der TA (LOS 2) übernimmt diese Aufmaße aus LOS 1 bzw. integriert sämtliche Planungen der TA.
- Die für die ordnungsgemäße Tragwerksplanung der Baumaßnahme notwendigen Bestandsdarstellungen einschl. Schadenskartierung (Plandarstellungen der Tragwerke – z. B. Deckentragwerks-, Wandtragwerksdarstellungen – mit Lage- und Querschnittsangaben etc.) werden von der Tragwerksplanung innerhalb LOS 1 erbracht. Der Tragwerksplaner muss für die Erarbeitung der Bestandsdarstellungen des Tragwerks auf den Bestandsaufnahmeleistungen im Rahmen der Objektplanung Gebäude und Innenräume aufbauen können.
- Der AG behält sich vor, (weitere) zusätzliche Leistungen nach Auftrag / Vertragsschluss zu übertragen.

### Optionale Leistungen

**Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier zur 1.Stufe nur informativ.**

Bei den optional zu beauftragenden Leistungen handelt es sich um ein einseitiges Optionsrecht zu Gunsten des AG. Der AN hat keinen Anspruch darauf, dass ggf. auch die nur optional beauftragten Leistungen vom AG abgerufen werden.

Anzubieten sind im Rahmen dieses Verfahrens sämtliche vom AG nachgefragten Leistungen, d. h. sowohl die fest als auch die optional zu beauftragenden Leistungen.

### 4.3 Kosten / Kostenobergrenze

#### Gebäude und Technische Anlagen

| Kostengruppe |                  | Gesamtbetrag (netto) |
|--------------|------------------|----------------------|
| KG 300       | Gerundet ca. 75% | 1.863.150 €          |
| KG 400       | Gerundet ca. 25% | 621.050 €            |

Eine weitere Untersetzung der KG erfolgt derzeit auf Grund des Planungsstandes nicht. Bieter steht es frei, auf Grundlage eigener Erfahrungen bspw. die KG 410 ff. als mögliche anrechenbare Baukosten (aBK) für eine etwaige Honorarermittlung nach HOAI zu schätzen.

Die o. g. KG 300 + 400 ergeben sich in Summe zu Gesamtbaukosten von 2.484.200 € (netto). Die sich daraus bei 19% MwSt. ergebene Summe von

2.956.200 € (brutto)

ist wg. der Förderung / Finanzierung als **Baukostenobergrenze** zwingend einzuhalten.

#### Anforderungen an Baukosten und Baunebenkosten

Der AG erklärt, dass ihm für die Baumaßnahme für Baukosten nur die o. g. Fördersumme zur Verfügung steht. Der AN hat dies im Rahmen der Erfüllung seiner Planungsaufgabe zu berücksichtigen.

Sobald der AN feststellt, dass das Kostenbudget nicht ausreicht, hat er den AG hierüber zu informieren und mit diesem gemeinsam eine Lösung zu suchen. Dies gilt insbesondere bei etwaigen Kostenüberschreitungen nach Vorlage der Kostenschätzung und der Kostenberechnung sowie bei Weiterbeauftragung nach Vorlage der bepreisten Leistungsverzeichnisse. Hier ist der AG ggf. berechtigt, die Kostenobergrenze der KG 300 und 400 innerhalb der o. g. Gesamtsumme auf der Grundlage der jeweiligen Kostenermittlung neu zu definieren und Kostengrenzen für einzelne Gewerke bzw. Kostengruppen auf Basis der vorgenannten Kostenermittlungsarten festzulegen.

Die Kosten stellen für den AG ein **wesentliches Planungs-, Überwachungs- und Bauziel** dar, worauf der AN die gesamte Planung von Anfang an abzustellen hat.

Dazu erwartet der AG eine **kontinuierliche Kostenverfolgung** einschl. systematischer Nachweise dazu von Anfang an.

#### 4.4 Planungs- und Bauzeit

Der AG hat einen vorläufigen Terminplan als „Rahmenterminplan“ entwickelt, der zum Bestandteil auch dieses Verfahrens wird.

Unter Maßgabe der Beauftragung der Planungsleistungen bis 06/2025 ergeben sich nachfolgende Eckdaten für den weiteren Projektablauf.

Die zeitliche Aufteilung basiert auf dem vom AG prognostizierten Abfluss notwendiger Eigenmittel. Zeitliche Optimierungen / Straffungen des Projektes sind nur unter gleichbleibenden finanziellen Voraussetzungen (Einhaltung Kostenobergrenze) möglich.

a.4.4 Rahmen-Terminplan Palas – NTH und Gadem (.xls) v. 29.11.2024

Der Terminplan enthält vorläufige Anfangs- und Endtermine bis LPH 3 und wird - unter Maßgabe einer stufenweise Beauftragung - fortzuschreiben.

**Bewerbern steht es frei, bereits zu 1. Stufe dazu konkrete Zeiten vorzulegen.**

**Verbindliche Termine werden zur 2. Stufe des VV (Angebotsverfahren) bekanntgegeben und dort unabdingbarer Teil des Angebots bzw. der Bieterverhandlung.**

Der detaillierte Rahmenterminplan dahingehend wird in Abstimmung aller beteiligten Planer noch detailliert zu untersetzen sein, unter Maßgabe der fixen Anfangs- und Endtermine. Vorerst sind folgende Termine für das Gesamtprojekt festgelegt und sind durch die Bewerber (als wesentlicher Teil der Eignung) zu gewährleisten:

##### **Juni 2025 bis Oktober 2025**

###### Entwurfsplanung

Abstimmung der Planungsvarianten mit dem AG hinsichtlich, baulicher, technischer und statisch-konstruktiver Machbarkeit, Baukosten und Plausibilität; Erarbeitung einer Entscheidungsvorlage mit Variantenuntersuchung in Bezug auf erforderliche Maßnahmen / Kosten

Qualifizierte Entwurfsplanung auf Grundlage der vom AG bestätigten Vorzugsvariante u. a. m. einschl. Baukosten (Kostenberechnung bis mind. zur 2. Stelle nach DIN 276)

##### **Oktober bis Dezember 2025**

###### Genehmigungsplanung und Einreichung Bauantrag (BA)

Unterlagen zur Vorlage für die Förderung einschl. Baukosten (Kostenberechnung bis mind. zur 2. Stelle nach DIN 276)

##### **parallel dazu bzw. in Folge bis (spätestens) August 2026**

###### Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe

(vorbehaltlich der Finanzierung)  
Unterlagen zur Vorlage für die Förderung

##### **Januar 2027 (Baustelleneinrichtung) bis (spätestens) September 2027**

###### Objektüberwachung einschl. ÖBÜ und Objektbetreuung

(vorbehaltlich der Finanzierung)  
Unterlagen zur Vorlage für die Förderung

**Maßnahmenende 31.09.2027 unabdingbar (Fördergrundsatz)**

Der Bewerber (ggf. spätere Bieter) und etw. AN ist verpflichtet folgende Planungs- und Baufristen einzuhalten:

| Meilensteine | Arbeitsschritte   |
|--------------|---|
| 03-04/2025   | Planer-Auswahlverfahren                                       |
| 30.06.2025   | (spätester) Leistungsbeginn (alle) Planungen                  |
| 15.09.2025   | 1.Präsentation Planungsstand und ggf. grds. Bestätigung       |
| 30.10.2025   | 2.Präsentation Planungsstand und finale Bestätigung           |
| 19.12.2025   | Vorlage Baugenehmigung (final) und finaler Ausführungspläne   |
| 06-12/2027   | Ausschreibungen (VOB)   |
| 01/2027      | Baubeginn   |
| 31.12.2027   | Fertigstellung, Abnahmen, Inbetriebnahme und Projektabschluss |

**Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier zur 1.Stufe nur informativ**

**Die oben benannten Fristen werden als verbindliche Vertragsbestandteile avisiert**

Der Bewerber / Bieter / AN ist dementsprechend verpflichtet, Zeit- und Personalressourcen vorzuhalten, um diese Termine einzuhalten.

Der Bieter ist spätestens zur Angebotsabgabe verpflichtet, einen Planungs- und Bauzeitenrahmenplanung, die auch den förderrechtlichen Rahmenbedingungen entspricht, aufzustellen, die die Einhaltung dieser Termine sicherstellt.

#### 4.5 LOSE Objekt- und Fachplanungen - Leistungsanforderungen

Die Beauftragung erfolgt stufenweise nach Leistungsblöcken, zunächst beginnend mit Leistungen bis einschl. LPH 4 analog HOAI.

Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung weiterer bzw. sämtlicher hier beschriebener Leistungsblöcke besteht nicht. Ebenso besteht kein Rechtsanspruch auf weiter Beauftragung nach Erbringung einzelner Teilleistungen.

Die stufenweise Beauftragung steht ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Sicherung der Gesamtfinanzierung und unter dem Vorbehalt, dass der AN die Nachweise für eine sach- und fachgerechte, qualitätsvolle, zuverlässige und termingerechte Leistungserfüllung tatsächlich erbringt.

**Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe) - hier zur 1.Stufe nur informativ**

Die Grundrisse aus dem Masterplan bilden den letzten Planstand des AG ab.

Gegenwärtig sind die Flächen im UG / EG sowie Nebenflächen im DG an einen Gastronom verpachtet.

Die Zahl der Sitzplätze ist konstant zu halten bzw. zu vergrößern, wenn möglich.

Die Nutzung und Aufteilung der verpachteten Flächen sind jedenfalls in enger Abstimmung mit dem AG und dem Gastronom zu planen.

Ergänzende Unterlagen zu den historischen Fotos und den in ANLAGE hier aufgezeigten Unterlagen sind grds. möglich.

**HINWEIS: Hierzu können - im Zuge der 2.Stufe des VV - weitergehende Unterlagen ggf. vor Ort eingesehen werden.  
Dazu ist eine rechtzeitige terminliche Vereinbarung zwingend erforderlich.**

Bereits jetzt - **im Zuge der 1.Stufe des VV** – können Besichtigungen eigenständig zu üblichen (öffentlichen) Besucherzeiten erfolgen, ohne dass dazu eine terminliche Vereinbarung mit dem AG erforderlich ist. Die Wartburg kann täglich im Rahmen einer Führung oder individuell besichtigt werden. Fragen, die sich bei einer Besichtigung ergeben können, sind ausschließlich innerhalb der Rückfragenfrist über die Vergabeplattform zu adressieren.

Konkret ist demgemäß auch das Gebäude GADEM im UG / EG öffentlich begehbar. Auch die Besichtigung der Fassaden im zweiten Burghof ist jederzeit im Rahmen der Öffnungszeiten der Wartburg möglich.

Die **technischen Anforderungen** entsprechen funktional üblichen Nutzungen für ...

### **Gastronomie / Küche / WC / Büro -und Aufenthaltsräume**

Es ist planerisch davon auszugehen, dass alle technischen Installationen (Elektrotechnik, HLS u. a.) funktional üblichen Standards entsprechen müssen. Wärmeschutztechnische Anforderungen sind, insofern denkmalschutzrechtlich genehmigt, einzuhalten.

Durch die Bewerber / Bieter sind alle für die Planung und Umsetzung der Planungs- und Bauaufgabe erforderlichen Leistungen anzubieten bzw. im Auftragsfall zu erbringen. Insofern können sich diese immer nur auszugsweise – und keinesfalls umfänglich - auf die jeweiligen Grundleistungen bzw. Besonderen Leistungen der jeweiligen Leistungsbilder analog HOAI 2021 oder auch nicht auf ältere HOAI beziehen. Die HOAI enthält (seit jeher) keine Leistungsbeschreibung, sondern lediglich Honorarbestandteile und wird deshalb hier in der Auslobung immer nur in Analogie angerufen = „**analog HOAI**“.

Insofern bestimmt sich der erforderliche Leistungsumfang im Detail aus der tatsächlichen Erforderlichkeit der Planungsaufgabe in Verbindung mit dem individuellen Potential des jeweiligen Bieters bzw. AN, dessen Erfahrungen, Personalbesatz, Wirtschaftlichkeit usw.

### **LOS 1 – Objektplanungen Gebäude, Architektur einschl. Tragwerk u. a.**

Nachfolgende werden - nach Baugewerken - auszugsweise solche Planungsziele und -inhalte beschrieben, die für den AG offenkundig sind und sich aus Erfahrungen vor Ort bewährt haben. Keinesfalls stellt diese Aufzählung eine vollständige Darstellung des vor Ort tatsächlich Erforderlichen dar.

Ergänzungen sind jedenfalls der Kompetenz und Erfahrung des Bieters überlassen und müssen – sofern keine besonderen Nutzeranforderungen bestehen - den a. a. R. d. T. entsprechen.

### **Vorbereitung / Baustelleneinrichtung**

- Beräumen und Einlagern von Kunst- und Bestandsgütern (Bänke, Stühle u. a.)
- Zustandsaufnahme
- Schutz und Verwahren der Raumkunstwerke (bemale Wände, Decken u. a.)
- Ausbau und Entsorgung etv. Schadstoffe (PAK, Asbest u. a.)

## Gerüst

- Fassadengerüst mit Einhausung und Schutzdach
- zus. separate Einhausung für Schadstoffsanierungen und ggf. Entsorgung

## Dacharbeiten

- Rückbau Dachdeckung
- Instandsetzung Dachstuhl einschl. Ertüchtigung / Verstärkung für das Einbringen zusätzlicher Lasten (LTA, Dämmung)
- Einbau von Wärmedämmung / Aufsparrenkonstruktion
- Anpassen der Trauf- und Giebelbereiche
- Integration RWA / Entrauchungsöffnungen in die Dachfläche (Umsetzung BSK)
- Verlegen neuer Dachdeckung aus nach Bemusterung, einschl. aller Anbindungen, Verblechungen, Dachentwässerung

## Fassaden / Fenster

- Instandsetzung des Natursteinsockel und Fachwerkfassaden
- Reinigung, Festigung, Klebung, Steinersatz, Formergänzungen,
- Anpassungen an veränderte Wandanschlüsse zu Fenstern und Dach
- partielle Ausführung von Ver fugungen
- restauratorische Evaluierung, Aufarbeitung und Instandsetzung der Fenster; Ausbau der Flügel zum werkstattseitigen Bearbeiten; raumseitiges Verwahren der Fensteröffnungen; Bearbeiten der Fensterrahmen vor Ort
- wärmeschutztechnische Verbesserung (ggf. zus. Vorsatzscheiben, Aufdopplung, Änderung Verglasung)
- bauphysikalische Wandertüchtigung einschl. Dämmung nur Innen möglich

## Fußboden

- Verlegen Böden analog bauzeitlichem Erscheinungsbild

## Hier für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) zu LOS 1 besonders relevant:

Der AN erarbeitet hier solche auf den vorliegenden Unterlagen aufbauende umsetzbare Lösungen für die Sanierung GADEM, bestehend aus einem **Gebäude ohne Freianlagen** sowie die unmittelbaren Anbindungen an die Umgebung.

Dem AN obliegen zudem die erforderlichen Leistungen der **Tragwerkplanung (TW)**. Im Zusammenhang mit den o. g. Objektplanungen erarbeitet der AN u. a. auch die erforderlichen und offenkundig im Zusammenhang mit den Zielstellungen stehenden Leistungen der **Tragwerksplanung** einschl. der erforderlichen **Stand sicherheitsnachweise und die Bauphysik**.

Die Leistungen des AN umfassen – neben den erforderlichen Leistungen für diese Planungen – auch die Koordination und Integration der Fachplanungen einschl. der gesamten erforderlichen TA des Objektes in die Gesamtplanung.

Im Zuge der Implementierung verantwortet der AN die Planung und Ausschreibung dieser Objekte und stellt die baulichen Voraussetzungen etc. sicher.

Demnach sind mindestens **Kontrollprüfungen** und **Dokumentationen** als weitere inkludierte Leistungen (IL) als erforderliche Leistungen zu erbringen.

Die **Brandschutzplanung** einschl. Brandschutznachweise, Sicherheits- und Rettungswegekonzept usw. werden als Sonderfachplanungen separat vergeben.

## LOS 2 – Fachplanungen TA – Schwerpunkte HLS, Elektro u. a. inkl. Bauphysik

Nachfolgende werden - nach TA-Gewerken - auszugsweise solche Planungsziele und -inhalte beschrieben, die für den AG offenkundig sind und sich aus Erfahrungen vor Ort bewährt haben. Keinesfalls stellt diese Aufzählung eine vollständige Darstellung des vor Ort tatsächlich Erforderlichen dar.

Ergänzungen sind jedenfalls der Kompetenz und Erfahrung des Bieters überlassen und müssen – sofern keine besonderen Nutzeranforderungen bestehen - den a. a. R. d. T. entsprechen.

- Rückbau und Neuverlegen nach Abwägung der konservatorischen Anforderungen
- innovative und substanzschonende Integration der gesamten TA
- Maßnahmen zur Klimastabilisierung (sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz)
- Verbesserung der Raum- und Luftqualität

### Hier für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) zu LOS 2 besonders relevant:

Der AN erarbeitet hier solche auf den vorliegenden Unterlagen aufbauende Lösungen für das Objekt GADEM, bestehend aus den

**Anlagengruppen 1, 2, 3 und 7 sowie 4, 5 und 6** (analog § 53 HOAI) einschl. der gesamten **Technischen Ausrüstungen**.

Im Zusammenhang mit den o. g. Fachplanungen umfassen die Leistungen des AN alle erforderlichen **Planungsleistungen für diese technischen Ausrüstungen (TA)**.

Der AN verantwortet die Planung dieser Anlagen und stellt die funktionalen und technischen Voraussetzungen zu den baulichen Vorgaben sowie die erforderlichen Anschlüsse dazu sicher.

### HLS

Zu den Leistungen der **Planung der HLS-Technik** erarbeitet der AN u. a. die erforderlichen und offenkundig im Zusammenhang mit den Zielstellungen der obenstehenden Leistungen einschl. der erforderlichen Nachweise, Ein- bzw. Anbindungen.

- Rückbau der gesamten Bestandsheizung
- Evaluation der Klimadaten bzw. des vorhandenen Raumklimas
- Erneuerung HLS einschl. / LTA (Umsetzung BSK)

Demnach sind bspw. auch folgende inkludierte Leistungen (IL) zu erbringen:

- zielführende Nutzung der Erfahrungen zur Elektrotechnik, HLS u. a.
- Wasserversorgung / Entwässerung
- n. n.

### Elektrotechnik

Zu den Leistungen der **Planung der ELEKTRO-Technik** erarbeitet der AN u. a. die erforderlichen und offenkundig im Zusammenhang mit den Zielstellungen obenstehenden Leistungen einschl. der erforderlichen Nachweise, Ein- bzw. Anbindungen.

- Rückbau der alten elektrischen Anlagen einschl. des Leitungsbestandes

- neue ELT-Anlagen einschl. Beleuchtung, Daten- und Medientechnik, Sicherheitstechnik sowie Veranstaltungstechnik, Beschallung, Licht, Aufzeichnung und Übertragung (auch für externe Nutzungen)

Demnach sind bspw. auch folgende inkludierte Leistungen (IL) zu erbringen:

- Lichtplanung u. a. technisch orientierte ergänzende Sonderfachplanungen

**Planungsgrundlagen sind alle in der Auslobung beschriebenen Zielstellungen.**

Die öffentliche Erschließung ist vorhanden.

Hausanschlusssicherung und Netzanschluss der Telekom bleiben erhalten.

Außer den vorgenannten sind sämtliche im Zusammenhang mit den o. g. Anlagengruppen erforderlichen **Planungen der Technischen Ausrüstung (TA)** innerhalb der Planungen zu leisten und / bzw. dort zu integrieren.

### **Bauphysik**

Zu den Leistungen der **Planung der Bauphysik** erarbeitet der AN u. a. die erforderlichen und offenkundig im Zusammenhang mit den Zielstellungen obenstehenden Leistungen einschl. der erforderlichen Nachweise, Ein- bzw. Anbindungen.

-Anlagen- und bautechnische Nachweise

-Energieausweis“

Demnach sind bspw. auch folgende inkludierte Leistungen (IL) zu erbringen:

- Koordination mit den Planungen Dritter einschl. Zuarbeiten

## 5. EIGNUNGSKRITERIEN

### Für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) für alle LOSE besonders relevant:

Öffentliche Aufträge werden an fachkundige und leistungsfähige (geeignete) Unternehmen (Büros) vergeben, die nachfolgende Eignungskriterien nachweisen. Teilnahmeanträge von Bewerbern / Bewerbergemeinschaften, welche die nachfolgend genannten Mindestanforderungen an die Eignung nicht erfüllen, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Die Wartburg Stiftung legt als AG Wert auf eine nachvollziehbare Präsentation der o. g. Nachweise, wozu **die grün markierten Unterlagen zwingend einzureichen sind**.

#### 5.1 Rechtliche, wirtschaftlich-finanzielle und organisatorisch-strukturelle Eignung

Die rechtliche, wirtschaftlich-finanzielle und organisatorisch-strukturelle Eignung wird zunächst anhand der nachfolgend gelisteten Formulare, Bescheinigungen und Unterlagen nachgewiesen und kann durch den Bieter ergänzt werden.

Juristische Personen sind gemäß § 75 (3) VgV zugelassen, wenn sie für die Durchführung der Aufgabe einen verantwortlichen Berufsangehörigen benennen, der die beschriebenen Zulassungsvoraussetzung erfüllt. Handelt es sich bei dem Bewerber um eine juristische Person, OHG, KG oder Partnerschaftsgesellschaft (auch als Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft), so ist dem Teilnahmeantrag ein aktueller Auszug aus dem Handels- oder Partnerschaftsregister oder vergleichbaren Registers des Herkunftslandes des Bewerbers beizufügen, der nicht älter als 12 Monate sein darf.

##### A Rechtliche Eignung

Teilnahmeberechtigt sind zunächst Bieter, die zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Ingenieur“ berechtigt sind oder über eine vergleichbare Befähigung nach den Richtlinien 2005/36/EG und 89/48/EWG verfügen. Der AG behält sich vor, auch Bewerber zuzulassen, die nicht Kammermitglied einer AK oder IK sind, jedoch eine vergleichbare Befähigung, Reputationen und Erfahrungen nachweisen.

**Der Nachweis der „Bauvorlageberechtigung“ für Gebäude ist für LOS 1 erforderlich.**

Juristische Personen sind berechtigt, wenn für die Durchführung der Aufgabe ein verantwortlicher Bearbeiter benannt werden kann, der die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt. Die Anforderungen sind auch durch eine Bietergemeinschaft nachzuweisen. Mindestens ein Mitglied muss diese Anforderung erfüllen.

Eigenerklärungen nach beiliegendem Angebotsformular zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach §§ 123, 124 GWB sind mit dem Angebot abzugeben.

##### B Wirtschaftlich – finanzielle Eignung

Der Umsatz des Unternehmens für Planungsleistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren ist über das beige stellte **Formblatt 124 LD** einzureichen.

## C Organisatorisch – strukturelle Eignung

Eine **aussagefähige Unternehmensdarstellung als Eigenerklärung** (Name, Anschrift, Rechtsform, Büroinhaber bzw. bei juristischen Personen bevollmächtigter Vertreter, Gründungsdatum, Leistungsspektrum, Niederlassungen, Position, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) ist einzureichen. Dies ist zur 1. Stufe formlos möglich.

ARGEn / Bewerbergemeinschaften können bereits in der 1. Stufe eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung, in der alle Mitglieder der späteren Bietergemeinschaft aufgeführt sind, mit folgendem Inhalt vorlegen (Option):

- a) Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft im Auftragsfall wird erklärt.
- b) Der für die Durchführung des Vertrages und die rechtsverbindliche Vertretung aller Mitglieder gegenüber dem AG bevollmächtigte Vertreter wird benannt.
- c) Die gesamtschuldnerische Haftung aller Mitglieder wird bestätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Mehrfachbeteiligungen einzelner Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft unzulässig sind und in der Regel zur Nichtberücksichtigung aller betroffenen Bewerbergemeinschaften im weiteren Verfahren führen.

### Inanspruchnahme von Kapazitäten Dritter

Wenn zur Erfüllung des Auftrages Kapazitäten Dritter herangezogen werden (bei Bietergemeinschaften: auch von einzelnen Mitgliedern), sind **Art und Umfang der durch Dritte zu erbringenden Leistungen mit der Bewerbung anzugeben**. Dies ist zur 1. Stufe formlos möglich.

Wenn sich der Bieter (bei Bietergemeinschaften auch einzelne Mitglieder) im Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit auf die Kapazitäten von Nachunternehmern (§ 36 (1) S.3 VgV) beruft, ist spätestens mit dem Angebot (2. Stufe VV) anzugeben, inwiefern sich der Bieter bzw. die Mitglieder einer Bietergemeinschaft auf welche Kapazitäten welches Nachunternehmers berufen möchte(n).

In diesem Fall muss der Bieter spätestens mit dem Angebot nachweisen, dass ihm die Kapazitäten des Nachunternehmers zur Verfügung stehen, beispielsweise durch eine Verpflichtungserklärung. Ferner muss der Bieter spätestens mit dem Angebot Unterlagen vorlegen, die belegen, dass der Nachunternehmer über diejenige Eignung auch tatsächlich verfügt, auf die sich der Bieter beruft.

Sofern eine **Eignungsleihe gemäß § 47 VgV** vorgesehen ist (bei Bietergemeinschaften auch von einzelnen Mitgliedern), ist spätestens mit dem Angebot anzugeben, inwiefern sich der Bieter bzw. die Mitglieder einer Bietergemeinschaft auf welche Eignung welcher anderen Unternehmen berufen möchten. In diesem Fall muss der Bieter spätestens mit dem Angebot nachweisen, dass ihm die Kapazitäten des anderen Unternehmens zur Verfügung stehen, beispielsweise durch eine Verpflichtungserklärung. Ferner muss der Bieter spätestens mit dem Angebot (2. Stufe VV) Unterlagen vorlegen, die belegen, dass das andere Unternehmen über diejenige Eignung auch tatsächlich verfügt, auf die sich der Bieter beruft.

### Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften sind zugelassen. Falls das Angebot (2. Stufe VV) durch eine Bietergemeinschaft abgegeben wird, sind die **Bietergemeinschaftserklärung(en)** zur gesamtschuldnerischen Haftung und die Erklärung des bevollmächtigten Vertreters, Anga-

ben zum Vertretungsberechtigten, der Unterauftragnehmer und deren Kapazitäten abzugeben. Ferner ist spätestens mit dem Angebot anzugeben, welches Mitglied der Biertgemeinschaft welche Leistungen im Auftragsfall erbringen wird.

## 5.2 Technisch - berufliche Eignung

Die technisch-berufliche Eignung wird zunächst durch die **Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister sowie durch Referenzen** nachgewiesen und kann durch den Bieter ergänzt werden. Dies ist zur 1. Stufe formlos möglich.

### A Referenzen

Zur Überprüfung der Eignung des Bieters verlangt der AG den Nachweis über bereits erbrachte Planungsleistungen bei vergleichbaren Objekten / Bauvorhaben. Diese **Referenzleistungen** müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Erfahrungen bei der **Sanierung denkmalgeschützter Fachwerkgebäude** vergleichbarer Objekte als verantwortlicher Planer oder vergleichbar mit mind. **zwei Referenzen auf max. zwei A4 Seiten (Fotos und Kurzbeschreibung)** davon – nach Möglichkeit – mind. eine Referenz in Thüringen
- Zwei Referenzen mit **mindestens Honorarzone III** (analog HOAI) inkl. Objektüberwachung, möglichst mit örtlicher Bauüberwachung (öBÜ)
- Fertigstellungsdatum der Referenzen / Projekte **nicht älter als 10 Jahre**
- Planungen im Bestand und mit vergleichbarer historischer Bausubstanz hinsichtlich Denkmalschutz, Fachwerkkonstruktion, Lage im denkmalgeschützten Ensemble mit touristischer Nutzung
- touristische Gastronomie im Kontext mit einem Denkmal o. ä.
- Erfahrungen mit Landes-, Bundesprogrammen und Bundesfördermitteln
- mehrfach mindestens LPH 2 - 9 (analog HOAI) erfolgreich erbracht
- Gesamtbaukosten (KG 200 - 600), mind. 750 T€ netto je Referenz

Die Darbietung der Referenzen ist durch den Bewerber frei wählbar und zur 1. Stufe formlos möglich, so dass auf bereits vorliegende Formate zurückgegriffen werden kann.

Bei der Bewertung der Bewerbungen wichtet der AG bezüglich der Referenzen wie folgt:

#### **sehr wichtige Kriterien**

- Sichtfachwerkgebäude
- innovative / substanzschonende energetische Ertüchtigung eines Fachwerkgebäudes

#### **wichtige Kriterien**

- Gebäude in denkmalgeschützter Umgebung von herausragender Qualität
- Umsetzung Auflagen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis
- Lösungen für historisch informierte, dennoch moderne Details
- innovative / substanzschonende statisch-konstruktive Ertüchtigung eines Fachwerkgebäudes
- substanzverträgliche Integration von Brandschutz und Haustechnik / TA
- innovative Integration gastronomischer Nutzung

#### **weitere Kriterien**

- Entstehungszeit 19. Jh. oder älter
- denkmalgeschütztes Gebäude
- Schadenskartierung eines Fachwerkgebäudes
- Verwendung von öffentlichen Fördermitteln
- öffentlicher Auftraggeber

## B Qualifikationen / Fachkräfte

Der AG stellt im Folgenden Anforderungen an die fachliche und technische Leistungsfähigkeit des / der Bieter, die für alle LOSE gelten.

Dazu bedarf es mindestens folgender Nachweise der Geschäftstätigkeit und Fachkunde des Bieters / der Bieter:

- Angemessene Bürogröße und Arbeiterteam von **mind. 3 qualifizierten Planern/Innen** (prüffähige Nachweise Berufsabschluss, konkrete Präqualifikationen, Reputationen usw.)
- **Beruflichen Befähigung**, insbesondere der für die Leistungen verantwortlichen Personen in Form von entsprechenden (Hochschul-) Abschlüssen oder vergleichbares
- **Sachkompetenz und mind. 10 Jahre Berufserfahrungen** der Bearbeiter bzgl. der Schwerpunkte der Förderbedingungen (u. a. vor dem Hintergrund der Nachweiserstellung, Sicherung der Förderung, Erfahrungshintergründe)

Bei Bietergemeinschaften und ARGEN muss die Referenz durch ein Mitglied der Gemeinschaft (d. h. nicht durch jedes einzelne Mitglied) erbracht worden sein. Bei Subplanern sind diese spätestens bei Angebotsabgabe (2. Stufe VV) verbindlich in Person / als Büro nachprüfbar zu benennen. **Von den mind. 3 Referenzen dazu betreffen 2 Referenzen die Architektur / Gebäudeplanung und mind. eine Referenz die Tragwerksplanung.**

## C Mindestanforderungen (Versicherung, Umsatz u. a.)

### Berufshaftpflichtversicherung

Ein **aktueller Nachweis einer Haftpflichtversicherung** ist der Bewerbung beizufügen mit einer Mindestdeckungssumme von

- Personenschäden: 2 Mio €
  - Sachschäden / Vermögensschäden: 2 Mio €
- (beides mind. je mit zweifacher Maximierung pro Jahr)

Im Falle einer geringeren Deckungssumme der Berufshaftpflicht sind spätestens zur 2. Stufe VV (Angebotsverfahren) verbindliche Erklärungen einer Versicherungsgesellschaft abzugeben, dass im Auftragsfalle diese nach geforderter Summe erhöht oder abgeschlossen wird. Bei Bietergemeinschaften ist der Versicherungsnachweis für jedes Mitglied einzeln zu führen.

## 6. LEISTUNGSINHALTE des AG

**Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe VV) - hier zur 1. Stufe nur informativ:**

Folgende (verwaltungstypische) Leistungen werden vom AG selbst erbracht bzw. dem AN beigestellt:

- Bestandsunterlagen und (Vor-) Entwurfsplanungen ANLAGEN
- Verdingungsunterlagen (Vergabestelle)
- Ankündigung und Mitwirkung bei der Durchführung der Vergabeverfahrens, soweit nicht vom planenden AN zu erbringen

Ferner nimmt der AG die Kassenreifmachung der vom AN geprüften und bescheinigten Kostenrechnungen und Zahlungen vor.

## 7. BEWERTUNGEN / AUFTRAG

### Für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) für alle LOSE besonders relevant:

Die Bewertung der Angebote der 1. Stufe VV erfolgt nach folgenden Kriterien gewichtet:

**30% Qualifikationen / Fachkräfte und zu 70% Referenzen.**

Zur Bewertung der Angebote ist eine Jury tätig. Zur Vereinfachung und Zielführung des VV wird auf weitergehende Unterkriterien verzichtet, so dass auch und gerade die personellen Qualifikationen und die Referenzen ausschlaggebend sein werden.

### Erst zur ANGEBOTSPHASE (2. Stufe VV) - hier zur 1. Stufe nur informativ:

Für die Verhandlung im Zusammenhang mit dem 2. Stufe VV wird die Teilnahme derjenigen Person / Personen erwartet, die für die Projektbearbeitung als verantwortlich / federführend vorgesehen sind. Weitere Hinweise zum Bietergespräch / Präsentation / Verhandlung ergeben sich aus dieser Unterlage zur 1. Stufe VV derzeit nur informativ.

Die zur 2. Stufe VV vorgesehene Präsentation, insbesondere die persönliche Vorstellung eines mit einem vergleichbaren Referenzobjekt wird bereits als Teil des Angebotes erwartet, um seitens des AG zielführende Fragen und etw. Einlassungen vorbereiten zu können.

Eine besondere Gliederung oder Form wird für die Präsentation(en) grds. nicht gefordert. Damit soll vor allem den Bewerbern / Bietern die Möglichkeit geboten werden, den Aufwand für die Bewerbung und ggf. die Angebotserstellung im Rahmen zu halten und den Schwerpunkt auf die persönlichen Gespräche vor Ort zu setzen.

Die Bewertung der Angebote der 2. Stufe VV erfolgt nach folgenden Kriterien / Wichtung:

**30% Honorar (Quantität) und zu 70% (Qualität).**

Zur Bewertung der Angebote ist auch hier eine Jury tätig. Zur Vereinfachung und Zielführung des VV wird auch hier auf weitergehende Unterkriterien verzichtet, so dass auch und gerade der Gesamteindruck des Bewerbers / Bieters, dessen Konzept einschl. der Darstellung der Vorgehensweisen und Vorstellungen für den Planungs- und Bauablauf ausschlaggebend sein wird - vgl. ANLAGE 2

Der AG beabsichtigt eine Vergabe durch Auftragserteilung unter Bezugnahme auf die Ausschreibungsunterlagen und der Angebote **losweise** vorzunehmen.

Bewerber und Bieter können sich **für beide Lose gleichzeitig** bewerben/ anbieten.

Die ggf. noch offenen Inhalte werden anhand der Angebote der Bieter besprochen (Verhandlungsverfahren - 2. Stufe), ggf. verhandelt und im Auftragsschreiben vom AG ergänzt. Dem Zuschlagsbieter erteilt der AG am Ende des Vergabeverfahrens, nach erfolgten Verhandlungen den Zuschlag, wodurch der Vertrag zustande kommt.

Der AG behält sich vor, auch bereits ohne Verhandlung (auf Grundlage des Erstangebotes) oder auch nach nur einer Verhandlung den Auftrag zu erteilen.

## 8. RECHTSBEHELFE

Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung oder in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Angebotsabgabe gegenüber der Wartburg Stiftung zu rügen.

Im Übrigen sind Verstöße gegen Vergabevorschriften innerhalb einer Frist von zehn (10) Kalendertagen nach Kenntnis gegenüber der dem AG zu rügen.

Ein Nachprüfungsantrag ist innerhalb von 15 Kalendertagen nach Eingang der Mitteilung des AG, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der zuständigen Vergabekammer zu stellen (§ 160 GWB).

## 9. DATENSCHUTZ

Die Bieter haben die **Vertraulichkeit der Unterlagen** zu wahren. Eine Weitergabe an Dritte ist streng untersagt und kann zum Verfahrensausschluss führen.

## 10. UNTERLAGEN der BEWERBUNG (1. Stufe VV)

Mit der Bewerbung (1. Stufe VV) haben die Bieter **mindestens** folgende Unterlagen vorzulegen:

-Die in den Bewerbungsbedingungen aufgezählten **ANLAGEN** und dort grün bzw. **grün fett** markierten Unterlagen, Erklärungen und Nachweise (formlos).

-zudem folgende Formblätter:

-**Nr. 124 LD (Eigenerklärung)**

-**Nr. 234 (Erklärung der Bieter-/ Arbeitsgemeinschaft)**

-**Nr. 235 (Ergänzung Angebotsschreiben wg. Nach-AN / Sub-Planer)**

-**„Russland – Formblatt“**

-**„Schiedsvereinbarung“ (durch den Bewerber vorab bestätigt)**

Die Bewerbungsunterlagen müssen umfänglich eingescannt (einschl. sämtlicher Anlagen) und zusammen mit den ggf. vorhandenen Konzepten elektronisch zugestellt werden = Hochladen auf die Vergabepattform e-vergabe.

Das Zustellungsrisiko trägt jedenfalls der Bieter.

## 11. ZEITRAHMEN des VERFAHRENS (auszugsweise)

Mit Abgabe der Bewerbung (1. Stufe) und ggf. weiterer Angebote zu dieser Ausschreibung erklären die Bewerber / Bieter ausdrücklich ihr Einverständnis zum Zeitrahmen und den Fristen einschl. der kurzen Bieterfristen für etw. weitere Angebote.

**Insbesondere die Präsentationstermine sollten bereits im Zusammenhang mit der Bewerbung unbedingt gesichert werden.**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Beginn TN-Wettbewerb                                | 03 / 2025         |
| Bewerbungsende (Zugang) (leicht verkürzte Frist)    | 22.04.2025        |
| Beginn Angebotsphase                                | 29.04.2025        |
| Ende Fragestellung / Ende Ortsbesichtigungen        | 21.05.2025        |
| Ende Angebotsfrist / Submission (Erstangebot)       | 26.05.2025        |
| <b>Ggf. 1. Präsentation / Verhandlung (geplant)</b> | <b>05.06.2025</b> |
| Zuschlagstermin (geplant)                           | 29.06.2025        |
| Ablauf Bindefrist (max.)                            | 19.07.2025        |

*Wichtiger HINWEIS:*

**Die Stiftung behält sich ausdrücklich vor auch ohne Nachangebot zu vergeben oder weitere Verhandlungsrunden als die unten beschriebenen einschl. Nachreichung von weiteren Angeboten dazu kurzfristig anzusetzen.**

### **HINWEISE zum weiteren Verfahrensverlauf 2. Stufe (VV) (auszugsweise)**

*Die Stiftung / der AG informiert bereits heute - vorab einer etw. Einladung nach Eignung - alle Bewerber (ohne Rechtsanspruch des Bewerbers auf Teilnahme, da das Ergebnis der Eignungsprüfung - 1. Stufe - nicht vorweggenommen werden kann) bzgl. einer etwaigen Präsentation ihres Angebots und zur ersten Verhandlungsrunde am*

#### **05.06.2025 - (avisiertes Datum und Zeitrahmen ab 09 Uhr auf der Wartburg)**

*Die Präsentation/ Verhandlung (max. 45 min pro Bieter) erfolgt **abwechselnd zwischen den LOSEN** und ist derzeit wie folgt vorgesehen:*

- Begrüßung
- Präsentation Bieter (max. 15 min mit Schwerpunkt Referenzprojekt und Darstellung der geplanten bürotypischen Arbeitsweisen für GADEM)  
Die Form ist durch den Bieter frei wählbar.
- Verhandlung (Fragen/ Antworten) (max. 20 min)
- Verabschiedung

*Unverzüglich danach ist das verhandelte 1. Nachangebot zu erstellen und zuzustellen:*  
**11.06.2025 - Einreichung 1. Nachangebot im Ergebnis der Verhandlungen**

*Weitere Verhandlungen sind ggf. vorbehalten.*

## 12. ANLAGEN

Allen Anlagen voran ergeht der nochmaliger Hinweis zum **vertraulichen Umgang** mit den zu diesem VV zur Verfügung gestellten Unterlagen. So dürfen alle Pläne, Gutachten und Bestandsfotos usw. dürfen ausschließlich im Rahmen der Teilnahme am VV genutzt werden und darüber hinaus nicht vervielfältigt und Dritten / Unbefugten auch nicht zugänglich gemacht werden.

### ANLAGEN als Kopien (siehe einzelne Pkt. vorn im Text)

Farbcode:

... hier an die Bewerber zur 1. Stufe VV (Eignung) – besonderes relevant

... nur für die Bieter zur 2. Stufe VV (Angebot) – derzeit (zur 1. Stufe VV) nur informativ

Weitere Unterlagen können durch den Bieter zur 2. Stufe vor Ort eingesehen werden. Der AG hat dazu ein „Inhaltsverzeichnis vorhandener Unterlagen“ erstellt, welches den Bietern rechtzeitig zur Verfügung gestellt wird.

### 2.4 Bestandsobjekt und erste Zielvorstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

#### a) Bestandsobjekt und erste Zielvorstellungen

- a.2.4 **Bestandsanalyse**  
(S.5-9 aus „WARTBURG – GADEM Bedarfsplanung“ aus 2020 (2020-03-02 LP 0) (2024-10-28) 5 S.
- b.2.4 **Bedarfsermittlung**  
(S.10-13 aus „WARTBURG – GADEM Bedarfsplanung“) 4 S.
- c.2.4 **ergänzende Unterlagen**  
(S.3 aus „WARTBURG – GADEM Bedarfsplanung“) 1.S
- d.2.4 **Quellenhinweise**  
(S.4 aus „WARTBURG – GADEM Bedarfsplanung“) 1 S.

#### b) ANLAGEN

- c.2.4 **Bestandspläne (Übersicht 4 GR + Dachspitz) (1:200) 1 S.**
- d.2.4 **Einzelpläne Bestand (je 1 S.)**
  - Fassadenabwicklung Wartburg (einschl. Gadem (rechts))
  - Nordgiebel Gadem
  - Ostfassade Gadem
  - Südgiebel Gadem
  - Nordfassade Gadem
  - Grundrissausschnitte Gadem
    - E00
    - E01
    - E02
    - E03
    - E04
  - Längsschnitte Gadem - Innenwandansichten
    - Ost
    - West
  - Querschnitte Gadem - Innenwandansichten
    - B-B Nord 2 S.
    - C-C Süd
  - Querschnitt im Kontext der Burg

- e 2.4** Vorplanungen (erste Varianten)  
 -ältere Bedarfsplanung Gadem (2020-03-02 LP 0) (2024-10-28)  
 -aktueller Masterplan Gadem 2030 (2024-10-28) und Grundrisse UG-DG (2024-11-01)

## 2.5 Baugeschichte / Denkmalschutz

- a) **Erläuterungen**  
 siehe Bedarfsplanung Gadem (2020-03-02 LP 0) (2024-10-28)
- b) **ANLAGEN (Fotos, Aufnahmen)**  
 a.2.5 historisches FOTO1897 Fassade N+O Dr. W. Stechow (2024-10-28)  
 b.2.5. 4 Fotos – CLIPs (2024-11-01; 2024-10-28)

## 2.8 Förderung

- a) **Ziele und Fördergrundlagen**
- b) **ANLAGEN**  
 a.2.8 „Ergänzende Informationen zur Wartburg-Stiftung und ihrem Sanierungsprojekt ...“ zum Förderprogramm „Kulturinvest“ 2023 (2024-12-03);  
**Projekttitle:** UNESCO-Welterbe Wartburg im Wandel: Energetische, brandschutztechnische und denkmalschützende Sanierung von Palas und Gadem – 5 S.

## 2.9 ANLAGEN (Sonstiges)

- a) **Erläuterungen**  
 (wird ggf. durch den AG vor Ort zur Einsicht bereitgestellt)  
 -Holzschutzgutachten (2024-10-28)  
 -Statische Gutachten (2024-10-28)
- b) **ANLAGEN**  
 Werden ggf. bei Bedarf durch den AG vor Ort zur Einsicht bereitgestellt.

## 3. Objekt- und Leistungsbeschreibung

- a) **Aufgabenstellung**  
 „Sanierung Gadem Ziele (25-03-03) Aufgabenstellung für Planungsleistungen“  
 als „**Anforderungen Gebäude / Raumprogramm Nutzung**“  
 .Gastronomie (verpachtet)  
 .Mittelalterlicher Gewölbekeller (für VA der Wartburg-Stiftung)  
 .Büro- und Verwaltungsräume (für Abteilung Führung)  
 als „**Anforderungen Gebäude / Konstruktion und Gestaltung**“  
 .statisch-konstruktiver Schwerpunkt Sichtfachwerkfassade  
 .Auflagen der denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis  
 .Integration der Haustechnik / Technischen Ausrüstung  
 .Sanierung der Innenräume  
 .Integration von Brandschutz  
 .Nutzungstrennung - öffentliche und nichtöffentliche Bereiche
- b) **ANLAGEN**  
 a.3 Gesamtlageplan (2024) 1 S.  
 b.3 Lageplan (Kadasterauszug 2014) 1 S.  
 c.3 Fotos (je 1 S.)  
 Gadem (historisches Foto)  
 Gadem (2016)  
 Fassade (Eingang Gademkeller)  
 Treppenhaus  
 d.3 Grundrissausschnitte A4 (je 1 S.)  
 Gademkeller – Multifunktionsraum

EG – Gademcafe (mit Foto)  
1.OG Personalebene  
Dachgeschoss

#### 4.2 Spezifische Anforderungen des AG (Regelwerke und Standards)

a) **Erläuterungen**

**-Beteiligtenliste** (ods.) (2024-10-28)

b) **ANLAGEN**

a.4.2 *Angebot vom XXXX (Anlage 1)  
mit Flurkarte / Grundrissen / Schnitten / Übersichtsplan über die zu be-  
arbeitenden Bereiche einschl. aller übergebenen Anlagen, Dokumenta-  
tionen, Konzepte, Gutachten, Fachplanungen etc.*

b.4.2 **Allgemeinen Vertragsbestimmungen** für Architekten- / Ingenieurleis-  
tungen (AVB) des AG (Anlage 2)

c.4.2 **Besonderen Vertragsbestimmungen** für die Durchführung von Pla-  
nungs- und Bauaufgaben (BVB) des AG (Anlage 3)

d.4.2 **Vorgaben des AG zur Dokumentation** (Anlage 4)

e.4.2 **Einräumung von Nutzungs- und Verwertungsrechten** (Anlage 5)

f.4.2 **Fremdfirmen-Richtlinie des AG** (Anlage 6) (2024-12-03)

g.4.2 **Terminplan** mit Anfangs- und Endterminen (Anlage 7)

h.4.2 **Schiedsvereinbarung** (2 Seiten) (Anlage 8)

#### 4.3 Kosten - Kostenobergrenze

s. Text

#### 4.4 Planungs- und Bauzeit

a) **Erläuterungen**

*n. n.*

b) **ANLAGEN**

a.4.4 **Rahmen-Terminplan Palas – NTH und Gadem (.xls) v. 29.11.2024**  
(2024-12-03)