



VERBANDSGEMEINDE DROYSSIGER-ZEITZER FORST  
ZEITZER STRASSE 15, 06722 DROYSSIG

# Allgemeine Projektbeschreibung

---

Schloss Droyßig - denkmalgerechte Sanierung und Umbau  
zum Verwaltungsgebäude

## **Inhaltsverzeichnis**

Ausgangssituation - Seite 3

Ziele der Ausschreibungen – Seite 3

Zur Planung Gebäude – Seiten 4 – 5

Zur Planung Technische Anlagen – Seiten 6 - 7

Weitere Angaben – Seite 8

Zuständige Vergabekammer – Seite 6

## Ausgangssituation

Das leerstehende Kernschloss von Droyßig soll mit der Sanierung, welche über das Förderprogramm „Altstadtsanierung Burgenlandkreis“ erfolgen soll, einen neuen Nutzen zugeschrieben bekommen. Eine Nutzung durch die Verwaltung der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst würde den langfristigen Bestand des Gebäudes sichern.

Der Standort des Kernschlosses ist nicht nur historisch repräsentativ für die zukünftig ansässige Verwaltung, sondern auch ein großes Wahrzeichen für die gesamte Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, welches erhalten werden muss. Neben dem Schulstandort Droyßig, der überregional bekannten CJD Christophorus Schule Droyßig mit Gymnasium und Gesamtschule sind auch touristische und bürgernahe Gesichtspunkte mit dem Schloss zu verbinden. Außerdem verfügt das Schloss auch über ein großzügiges Bärengehege mit zwei Braunbären.

## Ziele der Ausschreibungen

Mit der Vergabe der Planung möchte die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst wesentliche Ziele erreichen:

- Der Auftragnehmer muss mit weiteren Projektbeteiligten kooperativ zusammenarbeiten.
- Die Erwartung gegenüber dem Auftragnehmer umfassen eine hohe fachliche Qualität und Kreativität sowie Zuverlässigkeit, umfangreiche Fachkenntnisse und Leistungsfähigkeit um das Projekt in Anlehnung an die Wirtschaftlichkeit und in Bezug auf die Fördermittel zielführend umzusetzen.
- Eine kurz Reaktionszeit für Absprachen, Rückmeldungen sowie die Vereinbarung von kurzfristigen Vor-Ort-Terminen sind von enormer Bedeutung für die zügige Projektumsetzung.

## **Zur Planung**

Der Schlosskomplex soll als repräsentatives Gesamtgebilde erhalten und die Geschichte vom Ort Droyßig bewahrt werden. Das Ziel soll eine gesamte Nutzung des Objektes Schloss Droyßig unter Einbindung der Außenanlagen. In einzelnen Abschnitten wurden bereits die Wallgrabenmauer, das Kavaliersgebäude, der Schlosaufgang, der Turm und die Schlosskapelle umfangreich saniert. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude – somit befindet sich die Außenanlage im Innenhof in einem historischen Umfeld.

Vor Fördermittelbeantragung musste eine grobe Schätzung der Kosten und des Umfangs der Sanierung ermittelt werden. Hierzu wurde ein ansässiges Büro mit einer Machbarkeitsstudie, mit dem Ziel zur Ermittlung der überschläglichen Flächen und einer Grobkosteneinschätzung beauftragt. In dieser Machbarkeitsstudie wurden ausschließlich die Vollgeschosse betrachtet – der nord-westliche Gebäudeteil umfasst noch 2 weitere Teilgeschosse, die aber zur Büronutzung der Verwaltung wegen zu niedriger Deckenhöhen ungeeignet sind. Diesen Teilgeschossen sollte, wenn möglich, auch eine Nutzung zugeschrieben werden, sodass die Gesamtfläche vollumfänglich genutzt wird.

Die auszuarbeitenden Planungsbereiche umfassen die öffentliche Verkehrsfläche, der nord-westliche und südliche Schlossgebäudeteil, die südlichen und westlichen Terrassen und der Schlosshof inklusive der für das Objekt benötigten Tragwerksplanung. Besondere Herausforderungen innerhalb des planerischen Ansatzes stellen unter anderem mögliche Flächen zur Parkplatznutzung, die Unterbringung der benötigten Archivfläche und der Umgang mit dem zweitgrößten gelisteten „Gewöhnlichen Efeu“ nach die „Deutsche Dendrologische Gesellschaft e.V.“ (DGG) in Verbindung zur Gebäudestruktur dar.

Der bauliche Schwerpunkt liegt auf der Sicherung und Instandsetzung beschädigter Bausubstanz sowie Herstellung der Räumlichkeiten zur Verwaltungsnutzung. Zudem muss die Erschließung der zukünftigen Verwaltung neu gestaltet werden, da es im jetzigen Bestand noch keine barrierefreie Zuwegung gibt. Die Situation soll durch eine optimierte Erschließung und Wegeführung des Gebäudes sowie einem optimalen Standort für den Aufzug zur Überwindung der im Schlossensemble bestehenden Höhen verbessert werden. Dahingehend fließt auch die Anordnung der für die Verwaltung notwendigen Parkplätze mit ein.

Das Tragwerk des bestehenden Kernschlosses muss ausführlich überprüft und an die zukünftige Objektplanung angepasst werden. Hierzu sind auch teilweise Öffnungen von Bauteilen notwendig, um eine Einschätzung der statisch notwendigen Teile vorzunehmen. Des Weiteren wird eine Verstärkung von Decken in einigen Bereichen nicht ausbleiben, da die für die Verwaltung notwendigen technischen Anlagen im Gebäude untergebracht werden

müssen. Die genaue Anpassung muss dann in Absprache mit dem Objektplaner erfolgen. Eine genaue Angabe, der Risse im und am Gebäude Innen / Außen ergibt sich aus dem verformungsgerechten Aufmaß der Genauigkeitsstufe III laut Eckstein, welches nach Auftragserteilung an das Büro zur Verfügung gestellt wird. Die Tragwerksplanung muss auf nicht standfeste Schadensbilder reagieren und ggf. die Sicherung einzelner Bereiche vornehmen. Dahingehend muss unter anderem auch eine enge Zusammenarbeit aller Planungsbeteiligten mit dem Burgenlandkreis und Land Sachsen-Anhalt und den dortigen Fachämtern stattfinden.

Nach der umfangreichen Sanierung wird der Schlosskomplex für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Für das Gesamtobjekt ist ein Gesamtbudget von 18.422 Mio. € (brutto) eingeplant. Das angegebene Budget enthält Planungs- und Baukosten der Kostengruppen 200 – 700 ohne 710 und 760. Die Leistungsstufe 1 (Lph. 1 – 4) wird mit Zuschlag des Auftrages beauftragt. Diese Leistungsphasen, Untersuchende Maßnahmen und Gutachten sind im genehmigten 1. Teilzuwendungsbescheid schon bewilligt worden. Die Beauftragung der weiteren Leistungsstufen besteht als Option der Auftragserweiterung, da diese von der Beantragung und Bewilligung der Fördermittel sowie der möglichen Einstellung der Mittel im Haushalt abhängig sind. Erst im Ergebnis der geprüften Freigaben, Bescheide und Unterlagen können die weiteren Leistungsstufen beauftragt werden.

Die Leistungsstufen sind folgendermaßen unterteilt:

Leistungsstufe 1: Lph. 1 – 4  
Leistungsstufe 2: Lph. 5 – 7  
Leistungsstufe 3: Lph. 8 – 9

Eine genaue Auflistung der aus der HOAI benötigten Grund- und Besonderen Leistungen entnehmen Sie bitte den Anlagen der jeweiligen Leistungsbeschreibung der Leistungsbilder.

Grundvoraussetzung für die fachlichen Planungen ist die Weiterverarbeitung, d.h. auslesen und bearbeiten, von Standarddateien wie .pdf, .dxf, .dwg, .docx, .xlsx, etc. und spezifischere Dateien wie .e57 und weitere aus der Vermessung resultierende Dateiformate. Somit ist gewährleistet, dass eine reibungslose Weiterverarbeitung der u.a. durch das Vermessungsbüro aufgenommenen Daten stattfinden kann.

## **Technische Anlagen**

Da der Gebäudezustand Seitens der Technischen Anlagen einem überwiegenden Rohbauzustand entspricht, ist hier von der Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz abzusehen. Die folgenden beschriebenen Punkte der Anlagengruppen sind eine Orientierung und nicht abschließend aufgelistet. Wenn weitere aus der Honorarzone benötigte Bereiche benötigt werden, können diese mit dem Bauherren besprochen werden.

Es erfolgt eine Beauftragung in Leistungsstufen:

Leistungsstufe 1: Lph. 1 - 4

Leistungsstufe 2: Lph. 5 - 7

Leistungsstufe 3: Lph. 8 – 9

Eine genaue Auflistung der aus der HOAI benötigten Grund- und Besonderen Leistungen entnehmen Sie bitte den Anlagen der jeweiligen Leistungsbeschreibung der Leistungsbilder.

### Anlagengruppen 1 – 3 und 7 / HZ II

#### Sanitär – ALG 1

Im Bereich Sanitär sind einige vorhandene Installationen, welche Demontiert werden können. Es muss eine komplett neues Verteilungsnetz der Trink- und Abwasserleitungen in Absprache mit der Objektplanung und weiteren Fachplanern entwickelt werden.

#### Heizung – ALG 2

Eine Zentrale Wärmeversorgungsanlage des gesamten Komplexes ist nicht vorhanden. Teilweise wurden die einzelnen Wohnbereiche mit Kohlekessel, elektrisch betriebene Nachtspeicheröfen oder ähnlichem beheizt. Im Zuge der Sanierung muss auch hier ein komplett neues Versorgungsnetz entwickelt werden. Die Betrachtung der Heizart im Gebäude ist abhängig vom Wärmeschutznachweis und der zukünftig folgenden Betriebskosten, welche mit der Nutzung als Verwaltungsgebäude einhergehen werden und tragbar sein müssen. Hier ist eine kostengünstige Unterhaltung des Gebäudes anzustreben. Um dieses Ziel zu erreichen muss das Objekt ganzheitlich betrachtet, verschiedene Möglichkeiten abgewogen und eine mögliche Kombination überprüft werden.

In Anbetracht des ab 01.01.2024 in Kraft getretenen Gesetzes zur Wärmeplanung wäre perspektivisch auch eine zentrale Versorgung (Blockkraftwerk, o.ä.) mit Einbindung der größeren umliegenden Gebäude in die Überlegung mit einzubeziehen.

### Lufttechnische Anlagen – ALG 3

Eine Überprüfung, ob eine lufttechnische Anlage notwendig erscheint und sich im Kostenrahmen beläuft sollte stattfinden. In jedem Fall sollte eine Lüftungsanlage im Bereich der Technik angedacht werden.

### Nutzungsspezifische und Verfahrenstechnische Anlagen – ALG 7

Die nutzungsspezifischen Anlagen, wie küchentechnische Geräte für die Teeküchen und manuell betätigte Feuerlöschanlagen sollen in Absprache mit dem Objektplaner und den Brandschutzplaner betrachtet werden.

Die verfahrenstechnischen Anlagen, wie einfache technische Anlagen der Abwasserableitung und einfache Regenwasserbehandlungsanlagen inkl. eventueller Hebeanlagen und Zisternen für vorgehaltenes Brandwasser sollen hier untersucht und planerisch umgesetzt werden.

### Anlagengruppen 4 – 5 und 8 / HZ III

#### Starkstromanlagen – ALG 4

Bestandteile der Erdungsanlagen, zentrale Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Außenbeleuchtungsanlagen und Mittel- und Niederspannungsanlagen mit Bussystem sollen mit eingeplant werden. Eigenstromerzeugungs- oder Eigenstromversorgungsanlagen sollen in Absprache mit anderen Fachplanern auf eine mögliche Umsetzung geprüft werden.

#### Fernmelde- oder Informationstechnische Anlagen – ALG 5

Neben der Telekommunikationsanlage und der Zeitdienstanlage können weitere Bereiche dieser Anlagengruppe in Absprache mit dem Bauherr besprochen werden.

#### Gebäudeautomation – ALG 8

Vorgesehen werden soll eine automatische Steuerung, Regelung und Überwachung der Bereiche Heizung, Beleuchtung und evtl. andere Gebäudetechnik in einem smarten Gesamtsystem.

### Anlagengruppe 6 / HZ I

#### Förderanlagen – ALG 6

Es werden Förderanlagen, wie z.B. Aufzüge, zur barrierefreien Erschließung des Innenhofes und Teilen des Gebäudes benötigt.

## ***Weitere Angaben***

Weitere Vorbetrachtungen sind der angehangenen Machbarkeitsstudie zu entnehmen. Die darin befindliche Fotodokumentation wurde vor der Sanierung vom Schlossturm und dem Aufgang aufgenommen und entspricht nicht dem aktuellen Sichtbild.

Es wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt noch keine untersuchenden Maßnahmen, wie Gutachten, archäologische Grabungen, Leitungsführungsermittlung oder ähnliches vorgenommen. Dies soll in Absprache mit den Planern dann entsprechend koordiniert werden. Logistik, Baustelleneinrichtung und Grabungen müssen wegen dem Höhenunterschied von Schlosspark zum Schlosshof genau geplant werden, sodass sich die Gewerke nicht maßgeblich gegenseitig beeinträchtigen. Die Hausanschlüsse Telekom, Wasser und Strom liegen im Gebäude an. Schmutz- und Regenwasser liegen auf dem Grundstück an – die Leitungsführung muss im Bestand ermittelt, in der Objekt- und Freianlagenplanung angepasst und zusätzlich ins Gebäude eingebunden werden.

## ***Zuständige Vergabekammer***

Die für ein Nachprüfungsverfahren zuständige Vergabekammer ist die:

Vergabekammer beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt  
Ernst-Kamieth-Straße 2  
06112 Halle (Saale)  
Tel.: +49 3455140  
Fax: +49 3455141115  
E-Mail: [vergabekammer@lvwa.sachsen-anhalt.de](mailto:vergabekammer@lvwa.sachsen-anhalt.de)

Rechtsbehelfshinweis:

Anträge auf Nachprüfung des Vergabeverfahrens dürfen keine der Unzulässigkeitskriterien nach § 160 (3) Nr. 1 bis 4 GWB erfüllen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verfahren von der Vergabekammer für die unterliegende Partei kostenpflichtig ist.