

# Wartburg Eisenach

## Sanierung Palas und Neues Treppenhaus

### Dach – Fassaden - Technische Anlagen

VgV-Verhandlungsverfahren  
**Fachplanung Technische Ausrüstung, AG 3**

Vergabenummer: WBE-V4-AG3

## Vergabeunterlage



Foto: Wartburg-Stiftung

**Auftraggeber:**  
Wartburg-Stiftung  
Auf der Wartburg 1  
99817 Eisenach

Stand: 22.05.2025

#### Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in der Aufgabenstellung auf geschlechtsbezogene Formulierungen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinn der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Verfahrensbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Allgemeine Angaben zum Verfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1 Bezeichnung .....	4
1.2 Auftraggeber .....	4
1.3 Verfahrenstermine und Fristen .....	4
1.4 Anlass und Zweck des Verfahrens .....	4
1.5 Vergabeverfahren .....	5
1.6 Rückfragen .....	6
1.7 Auftragsgegenstand / zu vergebende Leistung .....	6
1.8 Möglichkeit der Objektbesichtigung .....	7
<b>2 Eignungsnachweise</b> .....	<b>7</b>
<b>3 Angebot</b> .....	<b>7</b>
3.1 Organisatorisches.....	7
3.2 Inhalt der Präsentation.....	7
3.3 Honorarangebot.....	7
3.3.1 Grundlagen Honorarangebot.....	7
3.3.2 Inhalt Honorarangebot.....	8
3.3.3 Angebotsabgabe .....	8
3.3.4 Bindefrist .....	9
<b>4 Bewertung Zuschlagskriterien</b> .....	<b>9</b>
<b>5 Datenschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>Teil II Planungsaufgabe - Grundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
<b>6 Erläuterung der Baumaßnahme</b> .....	<b>11</b>
6.1 Projektstammdaten .....	11
6.2 Lage und Erschließung .....	11
6.3 Voruntersuchung, Vorplanungen, Gutachten.....	12
6.4 Beschreibung der Gesamtbaumaßnahme .....	13
6.5 Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange .....	16
6.6 Weitere behördliche Belange.....	17
6.7 Anforderungen an Barrierefreiheit/Inklusion .....	17
6.8 Vorgaben/Anforderungen an nachhaltiges Bauen .....	17
6.9 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	17
6.10 Voraussichtliche Planungs- und Bauzeit.....	17
<b>7 Anlagen:</b> .....	<b>18</b>

# Teil I Verfahrensbeschreibung

## 1 Allgemeine Angaben zum Verfahren

### 1.1 Bezeichnung

Projekt:	<b>Wartburg Eisenach – Sanierung Palas und Neues Treppenhaus Dach – Fassade - Technische Anlagen</b> VgV-Verhandlungsverfahren Fachplanung Technische Ausrüstung, AG 3
Referenznummer	WBE-V4-AG3

### 1.2 Auftraggeber

Wartburg-Stiftung  
Auf der Wartburg 1  
99817 Eisenach  
NUTS-Code: DEG0P

Baufachlich vertreten durch:  
Frau Annette Felsberg, Leiterin Bauhütte  
E-Mail: felsberg@wartburg.de

### 1.3 Verfahrenstermine und Fristen

Rückfragenfrist zu den Vergabeunterlagen		12.06.2025
<b>Abgabe Teilnahmeanträge</b>		<b>23.06.2025, bis 13:00 Uhr</b>
Prüfung und Auswahl der Bieter	voraussichtlich	09.07.2025
<b>Angebotsabgabe:</b>		<b>06.08.2025, bis 13:00 Uhr</b>
Präsentationstermin	voraussichtlich	13.08.2025
Zuschlagserteilung:	voraussichtlich	25.08.2025

### 1.4 Anlass und Zweck des Verfahrens

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

Die Sanierung von Palas und Neuem Treppenhaus ist notwendig, um das Welterbe zu schützen und den Burgbetrieb sicher, gefahrlos und erlebnisreich für die Öffentlichkeit zu gestalten. Der optimierte Gebäudezustand nach der Sanierung verbessert tiefgreifend die Arbeit der Wartburg für die Öffentlichkeit, führt zu dauerhaften Kosteneinsparungen und optimiert den ressourcenschonenden wirtschaftlichen Betrieb der Burg.

Die über 900 Jahre alte, durch eine besondere Architektur geprägte Wartburg ist eine der bekanntesten Höhenburgen Mitteleuropas. Ihr im 12. Jahrhundert errichteter Palas zählt zu den bedeutendsten und besterhaltenen romanischen Profanbauten nördlich der Alpen. Sie ist mit historischen Ereignissen, Persönlichkeiten und kulturellen Werten von universeller Bedeutung verbunden und wurde 1999 als "ideale Burg" in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen. Keine weitere Burg in Deutschland hat als Einzeldenkmal diesen Status. Sie ist in allen Denkmal-Listen Thüringens und Deutschlands verzeichnet und begeht 2024 das 25-jährige Welterbe-Jubiläum. Die Wartburg ist ein hochfrequenter, täglich geöffneter Kultur- und Geschichtsort mit Bildungsauftrag für Menschen aller Altersgruppen und Herkunft, der sich in seiner Arbeit den ICOM-Kriterien verpflichtet sieht. Sie gehört der "Konferenz National bedeutsamer Kulturorte (KNK)" und der "AG Orte der Demokratie" an und begrüßte als einer der bekanntesten Erinnerungsorte unseres Landes im Jahr 2022 knapp 440.000 Gäste aus Deutschland und der Welt. Die Maßnahme stellt ein Investment in den Schutz und den ressourcenschonenden Betrieb einer weltweit bekannten Kulturinstitution dar. Sie kann zu Teilen Modellcharakter für andere Burgen haben.

Es besteht dringender Handlungsbedarf, um zu erwartende schwere Schäden am Welterbe Wartburg abzuwenden. Der Klimawandel (Hitze, Sturm und Starkregen) verstärkt den Druck zum zeitnahen Handeln. Die fehlende Dachdämmung führt zu Auskühlung/Überhitzung der Gebäude, schränkt den Nutzungszeitraum ein und schädigt das Kulturgut. Technische Anlagen im Palas-Festsaal sind nicht funktionsfähig (z. B. Heizung), entsprechen nicht den geltenden Sicherheits- und Energiestandards bzw. sind nicht vorhanden (Be-/Entlüftung). Es bestehen Mängel bezüglich des Brandschutzes, der Sicherheit und der Fluchtwege-Situation.

Der Soll-Zustand nach Ableistung der Sanierung sieht vor, dass der Palas (inkl. Neues Treppenhaus) in allen baulichen, technischen, sicherheits- und brandschutztechnischen, organisatorischen und denkmalpflegerischen Parametern den heutigen Anforderungen an eine national und international bedeutsame Kultur- und Geschichtsinstitution mit UNESCO-Welterbe-Status entsprechen.

Die Bruttogrundfläche von Palas und neuem Treppenhaus beträgt rund 1500 m<sup>2</sup>.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Fördermittelzusage kann der tatsächliche Maßnahme-Umfang bzw. das Investitionsvolumen des Projektes noch nicht abschließend festgestellt werden. Nach heutigem Kenntnisstand beträgt das Investitionsvolumen ca. 6,0 Mio. € brutto

Die geschätzten Kosten für die Maßnahme belaufen sich für die KG 430 auf ca. 333.000 EUR brutto.

Die Fertigstellung der Sanierung mit Übergabe an den Nutzer ist bis 31.12.2027 geplant. Die geplante Bauzeit beträgt 12 Monate inkl. Restaurierung.

Mit dem Verfahren soll ein Ingenieurbüro für die Fachplanung Technische Ausrüstung, AG 3 gefunden werden.

Zur Umsetzung des Projektes werden Planer mit einer besonderen Befähigung im Umgang mit Denkmälern gesucht. Eine interdisziplinäre Zusammenarbeit von Architekten, Tragwerksplanern, Restauratoren und anderen an der Planung Beteiligten ist unabdingbar.

Erforderliche Planungsleistungen in den Bereichen Objektplanung Gebäude und Innenräume und den Fachplanungen Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung, AG 2, 4, 5 und 6 sowie Restaurierung Steinkonservierung, Metall und Befunduntersuchung werden in gesonderten Verfahren ausgeschrieben.

## 1.5 Vergabeverfahren

Das Verfahren wird als Verhandlungsverfahren gemäß § 74 VgV durchgeführt. Der Auftraggeber behält sich gemäß §17 (11) VgV vor, den Auftrag auf Grundlage der Erstangebote zu vergeben, ohne in Verhandlungen einzutreten.

Jegliche Kommunikation (Änderung von Vergabeunterlagen, Informationsschreiben, etc.) wird über die Plattform [www.evergabe.de](http://www.evergabe.de) geführt. Sobald dort neue Informationen zu einem Vergabeverfahren veröffentlicht werden,

erhalten Sie als registrierter Teilnehmer von evergabe.de eine E-Mail-Benachrichtigung. Sofern die Vergabeunterlagen ohne Registrierung heruntergeladen wurden, kann diese Benachrichtigung nicht erfolgen und der Wirtschaftsteilnehmer muss sich selbstständig bei evergabe.de über Änderungen/ Ergänzungen der Vergabeunterlagen innerhalb der Abgabefrist informieren.

Achtung! Bieteranfragen müssen elektronisch über [www.evergabe.de](http://www.evergabe.de) gestellt werden. Deren Beantwortung erfolgt ebenfalls elektronisch über [www.evergabe.de](http://www.evergabe.de).

Die Teilnahme am Verfahren erfolgt über das vollständig auszufüllende Formular zur Eigenerklärung, welches um die geforderten Angaben und Nachweise zu ergänzen und elektronisch über evergabe einzureichen ist. Das Formular zur Eigenerklärung steht unter [evergabe.de](http://www.evergabe.de) zur Verfügung. Nicht frist- und formgerecht elektronisch eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

Ebenso sind zur Angebotsabgabe die geforderten Unterlagen vollständig als word-, excel- oder pdf- Dateien in lesbarer Form bis zum Ende der Angebotsfrist elektronisch über die Angebotsfunktion der Plattform evergabe einzureichen. Angebote, die in anderer Form z. B. schriftlich, per E-Mail, auf einem Datenträger oder über die Nachrichtenfunktion der Vergabeplattform eingereicht werden, werden nicht berücksichtigt und vom Verfahren ausgeschlossen!

Die Teilnahme der Bieter bei der Öffnung ist ausgeschlossen.

Die endgültige Ausfertigung des Vertrages mit originalen Unterschriften wird im Nachgang zum Verfahren organisiert.

Der AG behält sich nach § 56 (2) bis (4) VgV vor, fehlende Nachweise und Erklärungen nachzufordern.

Angebote, die nicht alle geforderten Angaben, Nachweise und Referenzen enthalten, müssen ausgeschlossen werden, sofern diese auf Anforderung nicht innerhalb einer gesetzten Frist nachgeliefert werden.

## 1.6 Rückfragen

Rückfragen können ausschließlich elektronisch über [www.evergabe.de](http://www.evergabe.de) bis zu dem unter 1.3 genannten Termin gestellt werden. Die Fragen müssen einen konkreten Bezug auf den Unterpunkt der Vergabeunterlage nehmen. Die Rückfragen und deren Beantwortung werden allen Bietern auf der Plattform zur Verfügung gestellt.

## 1.7 Auftragsgegenstand / zu vergebende Leistung

Der Auftraggeber plant die Vergabe folgender Planungsleistungen:

### **Fachplanung Technische Ausrüstung gem. §§ 53ff. HOAI 2021, Anlagengruppe 3**

#### **Leistungsphasen 2-8**

#### **Grundleistungen und**

#### **Besondere Leistungen:**

- Prüfen und Werten von Nebenangeboten
- LP 2 Durchführen von Modellversuchen, hier: Thermische Simulation zur energetischen Optimierung im Festsaal (Raummodell steht zur Verfügung)
- Erarbeiten eines optimierten Energiekonzeptes hinsichtlich Behaglichkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

#### **Fachplanung Bauphysik gemäß HOAI 2021 Anlage 1 (1.2 Bauphysik, Grundleistungen):**

- Wärmeschutz und Energiebilanzierung gemäß 1.2.3 Anl.1 HOAI 2021

- Raumakustik gemäß 1.2.5 Anl.1 HOAI 2021

Die Beauftragung erfolgt stufenweise unterteilt nach einzelnen Leistungsphasen. Vorgesehen ist zunächst die Beauftragung der Leistungsphasen 2 bis 4.

Alle im Honorarformblatt aufgeführten Besonderen Leistungen sind anzubieten und werden in die Gesamtsumme des Honorarangebotes eingerechnet, um das Angebot bewerten zu können. Besondere Leistungen sind im Rahmen des Planungs- und Bauablaufes bei Bedarf und ausdrücklich schriftlich durch den AG zu beauftragen. Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung aller vorgesehenen Leistungsphasen besteht nicht. Ebenso besteht kein Rechtsanspruch auf Weiterbeauftragung nach Erbringung erster Leistungsphasen. Die stufenweise Beauftragung steht unter dem Vorbehalt der Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens und unter dem Vorbehalt, dass der Auftragnehmer die Gewähr für eine sachgerechte, qualitätsvolle und termingerechte Leistungserfüllung bietet.

### 1.8 Möglichkeit der Objektbesichtigung

Die Wartburg kann täglich im Rahmen einer Führung oder individuell besichtigt werden. Fragen, die sich bei einer Besichtigung ergeben, können innerhalb der Rückfragenfrist über evergabe gestellt werden.

<https://www.wartburg.de>

## 2 Eignungsnachweise

In der ersten Stufe des Verfahrens sind die Eignungsnachweise gemäß Bekanntmachung zu erbringen. Dazu ist das zur Verfügung gestellte Formular zur Eigenerklärung auszufüllen und um die geforderten Nachweise zu ergänzen (Anlagen 01 und 02).

Die Eignungskriterien müssen vollständig erfüllt sein, damit das Angebot zur weiteren formalen und inhaltlichen Prüfung zugelassen wird.

## 3 Angebot

### 3.1 Organisatorisches

Die zweite Stufe des Verfahrens umfasst die digitale Abgabe eines Angebotes, welches das Honorarangebot sowie eine schriftlich dargelegte Präsentation zu den geforderten Kriterien beinhaltet.

Die digitale Präsentation einschließlich des Honorarangebotes ist bis zum **06.08.2025, 13:00 Uhr** auf der Vergabeplattform von evergabe.de einzustellen. Die eingereichte Präsentation wird vom Entscheidungsgremium bewertet.

Für den Präsentationstermin wird die Teilnahme derjenigen Personen erwartet, die für die Projektbearbeitung auf Bieterseite vorgesehen sind. Die Inhalte der Präsentationen und ggf. der Verhandlungen werden in Form eines Protokolls dokumentiert. Der Zeitrahmen ist aus der Zuschlagsmatrix (Anlage 03) ersichtlich. Für die Präsentation stehen ein Laptop und die notwendige Technik zur Verfügung.

### 3.2 Inhalt der Präsentation

Die Zuschlagskriterien finden Sie in der Anlage 03.

Bitte gliedern Sie Ihre Präsentation gemäß den aufgestellten Zuschlagskriterien (Abgabe als pdf-Datei, nicht mehr als 30 Seiten) und beachten Sie für die Präsentation vor dem Auftraggeber jeweils die Angaben zum Zeitrahmen.

### 3.3 Honorarangebot

#### 3.3.1 Grundlagen Honorarangebot

Die ausgeschriebenen Planungsleistungen werden nach HOAI 2021 honoriert. Vom Auftraggeber werden folgende Rahmenbedingungen vorgegeben (siehe auch 1.7):

#### **Fachplanung Technische Ausrüstung gem. §§ 53ff. HOAI 2021, AG 3**

- Gebäudeklasse: Sonderbau (Versammlungsstätte)
- Honorarzone II, Basishonorarsatz
- gemäß Vertragsmuster, siehe Anlage 05 und auszufüllendes Honorarformblatt, siehe Anlage 04

#### **Vorläufige Baukosten (netto):**

KG 420 informativ	Wärmeversorgungsanlagen	105.000,00 EUR netto
KG 430	Raumluftechnische Anlagen	280.000,00 EUR netto
KG 490	Anteilig Sonstige Maßnahmen	25.000,00 EUR netto

Quelle: Angabe Bauhütte, Wartburg Stiftung, Stand 05.03.2025

### **3.3.2 Inhalt Honorarangebot**

Das anzubietende Honorar soll folgende Parameter beinhalten:

#### **FPL Technische Ausrüstung, AG 3**

- Honorar für Grundleistungen
- Honorar für Besondere Leistungen, pauschal:
  - Prüfen und Werten von Nebenangeboten
  - LP 2 Durchführen von Modellversuchen, hier: Thermische Simulation zur energetischen Optimierung im Festsaal (Raummodell steht zur Verfügung)
  - Erarbeiten eines optimierten Energiekonzeptes hinsichtlich Behaglichkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit
- Nebenkosten
- Honorar für Fachplanung Bauphysik gemäß HOAI 2021 Anlage 1 (1.2 Bauphysik, Grundleistungen) pauschal:
  - Wärmeschutz und Energiebilanzierung gemäß 1.2.3 Anl.1 HOAI 2021
  - Raumakustik gemäß 1.2.5 Anl.1 HOAI 2021
- Stundensätze für Auftragnehmer / Mitarbeiter (Dipl.-Ing.) / technische Zeichner bzw. sonstige Mitarbeiter

Die Honorarkonditionen sind zwingend mittels des zur Verfügung gestellten Honorarformblattes (Anlage 04) anzubieten.

### **3.3.3 Angebotsabgabe**

Angebote sind in elektronischer Form einzureichen. Die Angebotsabgabe hat ausschließlich über die Angebotsfunktion der Vergabepattform evergabe.de zu erfolgen.

Angebote, die in anderer Form (z. B. schriftlich, per E-Mail oder auf einem Datenträger) eingereicht werden, werden nicht berücksichtigt und vom Verfahren ausgeschlossen!

Honorarangebot und schriftliche Angebotsunterlage müssen vor Ablauf der Angebotsfrist (siehe Punkt 1.2) eingegangen sein.

Einzureichende Unterlagen sind:

- schriftliche Darstellung zu den Zuschlagskriterien (Präsentation)

- vollständig ausgefülltes Honorarformblatt

Das Erstangebot ist als verbindliches Angebot einzureichen, auf das ggf. bereits ein Zuschlag erteilt werden kann gemäß §17 (11) VgV – siehe 1.5.

Mit der Abgabe des Angebotes stimmen die Bieter zu, dass auf Grundlage des vorliegenden Vertragsmuster (Anlage 05) der Vertrag geschlossen werden wird.

### 3.3.4 Bindefrist

Die Bieter sind an ihre Angebote bis einschließlich: **15.10.2025** (10 Wochen nach Angebotsabgabe) gebunden.

## 4 Bewertung Zuschlagskriterien

Die schriftlichen Darstellungen in der Präsentation und im Honorarformular zu den geforderten Zuschlagskriterien werden anhand der Bewertungsmatrix, deren Bepunktung und Wichtung bewertet. Die genaue Aufschlüsselung und Wichtung der Zuschlagskriterien sind der Anlage 03 zu entnehmen. Die Wertungskriterien sind gewichtet und mit Punktwerten hinterlegt.

Das Kriterium Honorar wird wie folgt bewertet:

### Bewertung des Honorarangebotes

#### Honorarangebot

Bewertet wird das Gesamthonorar, welches sich aus der Summe aller Preisbestandteile (Grundleistungen, Umbauszuschlag, Nebenkosten und Stundensätze) ergibt. Für die Wertung der Stundensätze werden folgende Stunden angesetzt und dem Gesamthonorar hinzugerechnet: für den Auftragnehmer: 15 h, für Mitarbeiter (Dipl.-Ing.): jeweils 20 h, für technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter: 30 h. Die so ermittelte Wertungssumme bildet die Grundlage für die Punktvergabe.

Wertung: Das Angebot mit der niedrigsten Wertungssumme erhält 40 Punkte (= volle Punktzahl). Das Angebot mit dem 1,5-fachen der niedrigsten Wertungssumme erhält 1 Punkt. Zwischenwerte werden interpoliert (mit bis zu 3 Stellen nach dem Komma).

Die benannten Zuschlagskriterien werden von einem Gremium des Auftraggebers bewertet. Dabei wird sich das Bewertungsgremium des Auftraggebers bei den nichtmonetären Zuschlagskriterien auf jeweils einen gemeinsamen Punktwert je Zuschlagskriterium einigen. Die Bewertung des Zuschlagskriteriums Preis ergibt sich aus der Bewertung des jeweiligen Honorarangebotes.

Bei Punktgleichheit in der Gesamtbewertung entscheidet die höchste Punktzahl bei den Qualitätskriterien. Besteht auch hier Gleichstand der bestplatzierten Bieter in der erreichten Punktbewertung, wird unter diesen Bietern ein Losverfahren durchgeführt.

## 5 Datenschutz

Die Bewerber / Bieter haben die Vertraulichkeit der Unterlagen zu wahren. Die Ausschreibungsunterlagen dürfen durch Bewerber / Bieter nur zur Erstellung des Angebotes verwendet werden. Eine sonstige Verwendung insbesondere die Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Freigabe durch den Auftraggeber. Dies betrifft jedoch nicht die Weitergabe an Unternehmen, die als Nachunternehmer eingesetzt werden sollen, soweit diese die Unterlagen für die Angebotserstellung benötigen. Dabei ist der Bewerber / Bieter für die Wahrung der Vertraulichkeit durch den Nachunternehmer verantwortlich.

Der Bewerber / Bieter erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Vergabeverfahren verarbeitet und gespeichert werden können und im Falle einer vorgesehenen Zuschlagserteilung an ihn gegenüber nicht berücksichtigten Bewerbern / Bietern eine Vorinformation gem. § 134 GWB erfolgt.

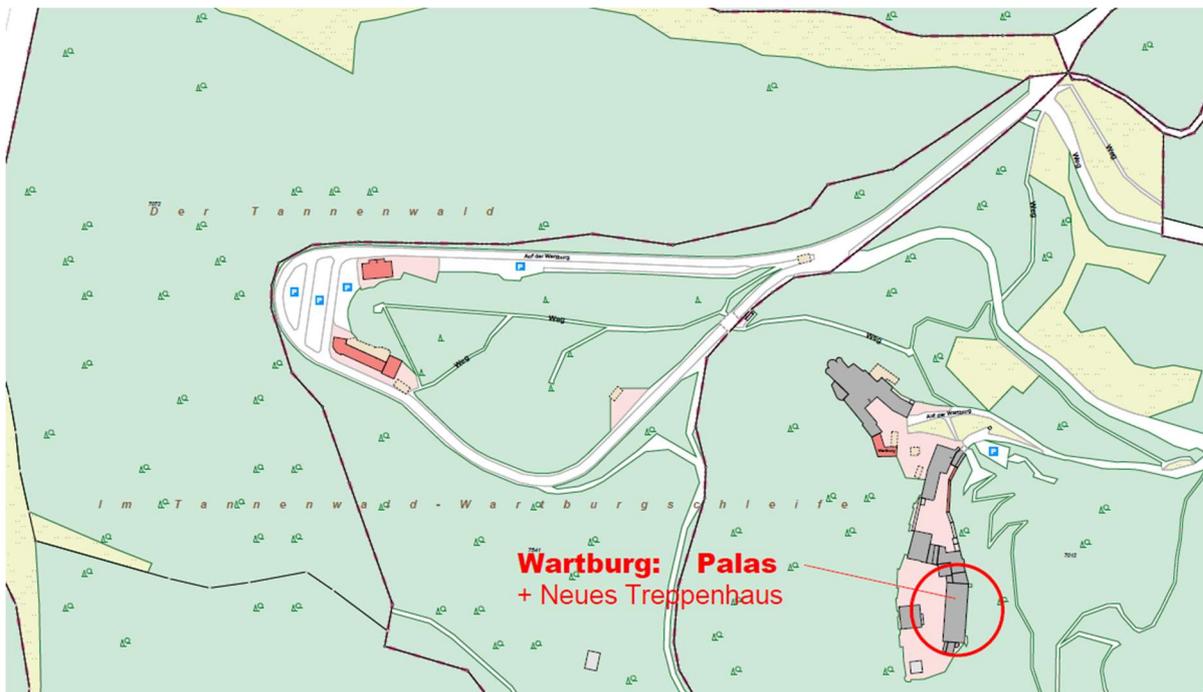


# Teil II Planungsaufgabe - Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 6 Erläuterung der Baumaßnahme

### 6.1 Projektstammdaten

Anschrift: Auf der Wartburg 1, 99817 Eisenach  
Flur/ Flurstücke 85/7541  
Gemarkung: Eisenach



Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.03.2014

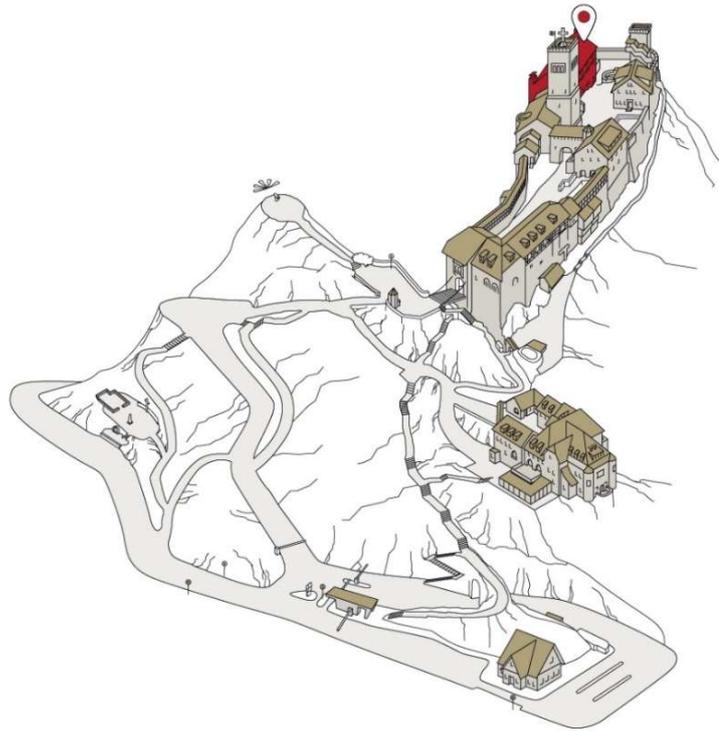
### 6.2 Lage und Erschließung

Die Wartburg thront südlich über der Stadt Eisenach, im Herzen Deutschlands. Zentral gelegen, ist sie für Besucher aus allen Himmelsrichtungen leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Pkw, Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen.

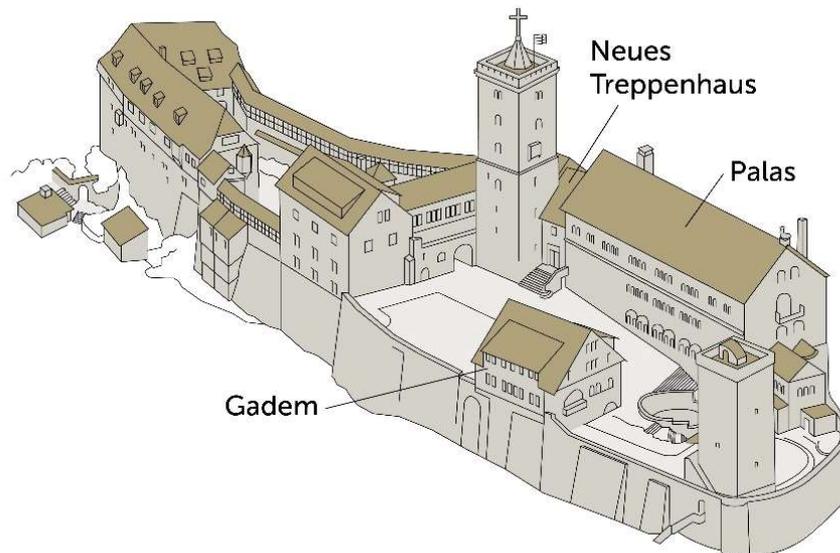
Während der geplanten Baumaßnahmen für den Palas (und zeitgleich für das Gadem, ein Fachwerkhaus aus dem 19. Jahrhundert und nicht Gegenstand dieses Verfahrens), soll der zweite Burghof für den Besucherverkehr gesperrt werden. Die Vorburg bleibt für den Besucherverkehr geöffnet. Dies ist für die Erschließung und die Logistik der Baustelle durchaus als Herausforderung zu sehen.

Zudem sind durch die Lage des Palas und des Neuen Treppenhauses auf dem Felsen besondere Maßnahmen für die Andienung und Einrüstung der Ostseite der Gebäude einzuplanen.

Zeitgleich zur Sanierung des Palas ist die Sanierung des Gadem geplant, dies muss bei der Planung der Baustellenlogistik berücksichtigt werden. Die Schnittstellenkoordination erfolgt durch die Projektsteuerung.



Übersichtsplan, Lage und Erschließung, <https://www.wartburg.de/>



Übersichtsplan, Lage Palas mit Neuem Treppenhaus und Gadem im zweiten Burghof, <https://www.wartburg.de/>

### 6.3 Voruntersuchung, Vorplanungen, Gutachten

Die Wartburg-Stiftung hat umfangreiche Vorstudien (Klima, Heizung, Dachdämmung, Energiebilanz, Akustik, Veranstaltungstechnik u. a.), Sachverständigen-Gutachten (denkmalpflegerische, restauratorische Aspekte u. a.) und Bedarfsplanungen erstellt. Diese bilden die Grundlage für eine grobe Kostengliederung nach DIN 276. Aktuell entspricht die Bedarfsplanung dem Stand einer Grundlagenermittlung – siehe Anlage 06.

## 6.4 Beschreibung der Gesamtbaumaßnahme

Der Palas (inkl. Neues Treppenhaus), als ein prägendes Element das UNESCO-Welterbes, muss baulich-konstruktiv, energetisch und hinsichtlich seiner technischen Ausstattung ertüchtigt werden.

Die umfassende Sanierung beider Bauten ist dringend erforderlich. Sie soll nachhaltige Energieeinsparungen, einen ressourcenschonenden Burgbetrieb, optimierte und barrierefreundliche Abläufe ermöglichen und die Bedingungen für Besucher, Veranstaltungsgäste, Künstler, Mitarbeiter und Teilnehmende an außerschulischen Bildungsangeboten markant verbessern.

Die Wartburg kann nach erfolgter Sanierung ihre Aufgaben für die Öffentlichkeit zeitgemäß und in gesteigertem Umfang erfüllen, ihre Anziehungskraft wird national und international gestärkt, und die Möglichkeiten zur Steigerung von Eigeneinnahmen verbessern sich erheblich.

Nutzungsanforderungen bzw. derzeitige Nutzung	
<b>UG</b>	<p><b>Palas</b></p> <p>: derzeit: Zugang im UG ...über Treppen ins EG ... OG... DG/ Festsaal ... Neues Treppenhaus; Fortsetzung als individueller Rundgang im Museum / Neue Kemenate, Ebene 2</p> <p><b>DG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- täglich geöffnet; 365 Tage/ Jahr (keine Schließstage)</li> <li>- saison-, ferien- und feiertagsabhängige Besucherzahlen 1.000 Besucher/ Tag Hauptsaison; 200 Besucher/ Tag Nebensaison; 2.000 Besucher/ Feiertage (insgesamt fast 300.000 Besucher/ Jahr)</li> <li>- saisonabhängige Öffnungszeiten: 9-17 Uhr (Sommer) bzw. 10-16 Uhr (Winter)</li> <li>- <b>geführter Rundgang</b> in Gruppen mit bis zu 50 Personen; bis zu 6 Führungen/ Stunde zeitweise</li> <li>- <b>individueller Rundgang</b> mit Audioguide; mit Aufsichtspersonal in den Räumen</li> </ul> <p>zusätzliche Anforderungen für den Museumsrundgang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ganzjährige, dem Jahresgang folgende Temperierung/ Entfeuchtung/ Befeuchtung aller Räume</li> </ul>
<b>DG</b>	<p><b>Festsaal</b> (Zugang über NTH)</p> <p>derzeit: ~ <b>40 Veranstaltungen</b>/ Jahr vorwiegend von Ostern bis Ende Oktober</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorwiegend Abendveranstaltungen (nach dem Besucherrundgang)</li> <li>- Konzerte mit unterschiedlicher Zahl von Mitwirkenden: Solisten, Chor oder großes Orchester</li> <li>- konzertante Theateraufführungen „Tannhäuser auf der Wartburg“ mit bis zu 100 Mitwirkenden</li> <li>- Festveranstaltungen, Abiturfeiern, Festvorträge, Tagungen</li> <li>- Events, z.B. Museumsnacht, Bluesnacht</li> <li>- Protokollveranstaltungen der Staatskanzlei / Landesregierung</li> </ul> <p>sowie</p> <p>3-4 Wochenenden im Dezember/ Advent</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ganztägige Nutzung durch die Besucher des Weihnachtsmarktes: Konzerte, Puppentheater, etc.</li> <li>- zusätzlich Konzerte als Abendveranstaltungen</li> </ul> <p>derzeit ~ <b>320 Sitzplätze</b> im Saal; zzgl. wenige Steh- und Sitzplätze auf der Empore für einzelne Mitwirkende, Presse, Mitarbeiter, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestuhlung mit Einzelstühlen (derzeitiger Bestand = Ausstattung Anfang 20.Jh.; ohne Fixierung) als Reihenbestuhlung, in verschiedenen Anordnungen für unterschiedliche Nutzungen</li> <li>- historische Bänke (bauzeitliche Ausstattung 19.Jh. = Kunstgut) umlaufend vor den bemalten Wänden und gestickten Teppichen</li> <li>- Podest für Vortragende, Bühne für Musiker/Orchester/Theater etc. (derzeit: ohne rückseitige Nebenräume für Künstler und Equipment)</li> </ul> <p>zusätzliche Anforderungen für Veranstaltungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporäre, langsame Raumtemperierung im Winter/ Beheizung bzw. im Sommer/ Kühlung</li> </ul>

	<p>unter Berücksichtigung raumklimatischer und konservatorischer Aspekte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- flexible bzw. transportable Möblierung, Ausstattung für Inszenierungen, Veranstaltungstechnik (Beleuchtung, Beschallung, IT-/ Medien, Ton-/ Filmaufzeichnung)</li> <li>sowie zugehörige Abstellräume/ Lagerflächen</li> <li>- flexible bzw. temporäre Nutzung angrenzender Räume für Garderobe / WC / Pausengastronomie für Besucher und Mitwirkende bei Veranstaltungen</li> </ul> <p>Ziel: Umsetzung "Masterplan Wartburg"</p>
<b>EG</b>	<b>Neues Treppenhaus</b>
<b>:</b>	Zugang und 1.baulicher Rettungsweg für Palas einschl. Festsaal, Bergfried und Neue Kemenate
<b>OG</b>	Teil der Gästeführungen, Rundgang durch Palas und Museum
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachraum als Installationsraum für LTA (Gerätestandort und Leitungen)</li> </ul> <p>Ziel: Umsetzung "Masterplan Wartburg" und Beseitigung nachträglicher Einbauten</p>
<b>Palas: Baumaßnahmen, tangierende Maßnahmen, Restaurierung, Installation</b>	
<b>1</b>	<p><b>Gerüstbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadengerüst mit Einhausung und Schutzdach</li> <li>- zusätzlich separate Einhausung für Schadstoffsanierung + Entsorgung (Asbest)</li> </ul> <p><b>Schutzmaßnahmen für Festsaal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beräumen+Einlagern Kunstgut (Bänke, Wandteppiche, Leuchter, Stühle etc.)</li> <li>- Zustandsaufnahme, Schützen+Verwahren Raumkunstwerk (bemalte Wände, Decken, Bauplastik)</li> <li>zusätzlich separate Einhausung für Schadstoffsanierung + Entsorgung (Asbest, PAK)</li> </ul> <p><b>Dacharbeiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau Dachdeckung aus Kupferblech, Ausbau+Entsorgung Schadstoffe/ Dachbereich (Asbest)</li> <li>- Instandsetzung Dachstuhl;</li> <li>Ertüchtigung/Verstärkung für das Einbringen zusätzlicher Lasten (LTA, Dämmung)</li> <li>- Einbau einer Wärmedämmung/ Aufsparrenkonstruktion;</li> <li>- Anpassen Trauf- und Giebelbereiche</li> <li>- Integration RWA/Entrauchungsöffnungen in die Dachfläche (Umsetzung BSK)</li> <li>- Verlegen der neuen Dachdeckung aus Kupferblech nach Bemusterung; einschl. aller Anbindungen, Verblechungen, Dachentwässerung</li> </ul> <p><b>steinrestauratorische + steinkonservatorische Arbeiten / Fassaden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instandsetzung der Natursteinfassaden</li> <li>- partielle Ausführung von Reinigung, Festigung, Klebung, Steinersatz, Formergänzungen,</li> <li>- Anpassungen an veränderte Wandanschlüsse zu Fenstern und Dach</li> <li>- partielle Ausführung von Verfugung, Retusche</li> </ul> <p><b>metallrestauratorische Arbeiten / Fenster</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- restauratorische Evaluierung, Aufarbeitung+Instandsetzung der Metallrahmenfenster</li> <li>Ausbau der Flügel zum werkstattseitigen Bearbeiten; raumseitiges Verwahren der Fensteröffnungen; Bearbeiten der Fensterrahmen vor Ort (vom Fassadengerüst)</li> <li>- wärmeschutztechnische Verbesserung (Prüfen zusätzl. Vorsatzscheiben, Aufdopplung, Änderung Verglasung)</li> </ul> <p><b>Erneuerung Fußbodenheizung (Umsetzung BSK)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau der elektrischen Fußbodenheizung einschl. Parkettboden im Festsaal+Festsaalgang</li> <li>Ausbau+Entsorgung Schadstoffe/ Fußbodenbereich (Asbest, PAK)</li> <li>- Einbau einer regelbaren elektrischen Fußbodenheizung zur Raumtemperierung gem. Stand der Technik einschl. aller Anschlüsse</li> <li>- Verlegen Parkettboden analog bauzeitlichem Erscheinungsbild bzw. Raumkunstwerk</li> </ul> <p><b>Erneuerung Haustechnik / ELT (Umsetzung BSK) gemäß technischen Erfordernissen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluation der zurückliegenden Klimadaten bzw. des vorhandenen Klimas</li> </ul>

- Rückbau des elektrischen Leitungsbestandes; Ausbau+Entsorgung Schadstoffe
- Neuverlegen gem. Stand der Technik (Leistung, Überwachung, Sicherheitsanforderungen)  
ELT, Beleuchtung, Daten-/Medientechnik, Sicherheitstechnik sowie  
Veranstaltungstechnik, Beschallung, Licht, Aufzeichnung / Übertragung für Externe

**Erneuerung Haustechnik / LTA** (Umsetzung BSK) gemäß technischen Erfordernissen

- Neuverlegen nach Abwägung der konservatorischen Anforderungen und Stand der Technik  
(Leistung, Überwachung, Sicherheitsanforderungen)
- Maßnahmen zur Klimastabilisierung (sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz) und zur  
Verbesserung der Luftqualität

**Restaurierung + Konservierung Raumbereich Festsaal**

- Reinigung, konservatorische + restauratorische Pflegemaßnahmen am Raumkunstwerk  
nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und Abnahme der Schutzinhausungen
- nach Zustandsprüfung ggf. restauratorische + konservatorische Maßnahmen:  
Ausbesserungen, Ergänzungen, Retusche nach den baulichen Eingriffen  
bemale Wände/ Putz, bemalte Decken/ Holz  
bauzeitliche Ausstattung/ Bänke, Wandteppiche, Bauplastik, Leuchter, bemalte Metallflächen am Südgiebel etc.

**Bestuhlung Festsaal**

- Aufarbeitung oder Erneuerung (Entscheidung noch offen);  
Ausführung in festen Reihen (Umsetzung BSK)

**Anbau Feuerwehr-Gerätehaus** (Auslagern FW-Geräte an neuen Standort)

- Rückbau Mauerwerk; Beräumen+Einlagern
- Instandsetzung der Natursteinfassade / Südseite Ritterbad
- Herrichten Sitzplatz; Freilegen Treppenanlage

**Neues Treppenhaus: Baumaßnahmen, tangierende Maßnahmen, Restaurierung, Installation**

**Gerüstbau**

- Fassadengerüst mit Einhausung und Schutzdach

**Schutzmaßnahmen für Treppenraum**

- Schützen+Verwahren bauzeitliche ortsfeste Ausstattung (Prof. Laufer)

**Dacharbeiten**

- Rückbau Dachdeckung aus Schiefer,  
Ausbau+Entsorgung Schadstoffe/ Dachbereich (Holzschutzmittel)
- Instandsetzung Dachstuhl + Deckenkonstruktion, Holzschutzmaßnahmen  
Ertüchtigung/Verstärkung für das Einbringen zusätzlicher Lasten (LTA-Technik für Palas)
- Einbau einer Wärmedämmung/ Zwischen- oder Aufsparrenkonstruktion;
- Anpassen Trauf- und Giebelbereiche
- Integration RWA/Entrauchungsöffnungen in die Dachfläche (Umsetzung BSK)
- Verlegen der neuen Dachdeckung aus Schiefer (analog bauzeitlicher Bestand);  
einschl. aller Anbindungen, Verblechungen, Dachentwässerung

**Erneuerung Haustechnik / ELT + LTA** (Umsetzung BSK)

- = tangierende bzw. fortführende Maßnahmen zum Palas  
bezüglich ELT, Beleuchtung, Daten-/Medientechnik, Sicherheitstechnik sowie  
Veranstaltungstechnik, Beschallung, Licht, Aufzeichnung / Übertragung für Externe

**Restaurierung + Konservierung Raumbereich**

- Reinigung, konservatorische + restauratorische Pflegemaßnahmen am Raumkunstwerk  
nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und Abnahme der Schutzinhausungen
- Ausbesserungen, Ergänzungen, Retusche nach den baulichen Eingriffen  
verputzte Wände und ortsfeste Ausstattung (Prof. Laufer)

Allgemeines / Unterlagen / Abstimmungen	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einbindung der Sachverständigengutachten, Voruntersuchungen, Sonderfachleute, Fachplaner, Restauratoren (siehe Auflistung)</li><li>- intensive Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden/ TLDA, ICOMOS basierend auf der denkmalpflegerischen Zielstellung (DZ wird derzeit erarbeitet; Bindungspläne, Restaurator. Befunduntersuchungen – siehe Anlage)</li><li>- Umsetzung brandschutz- und sicherheitstechnischer Forderungen (BSK)</li><li>- Umsetzung "Masterplan Wartburg"</li></ul>

Die für die Dachsanierung erforderliche Einrüstung des Gebäudes, auch der sonst schwer erreichbaren Ostseite des Gebäudes wird für die restauratorische Befunderhebung und Restaurierung von Fenstern und Wandbereichen der Außenfassade genutzt werden.

Für die Bestandssicherung und der für die Nutzung erforderlichen funktionalen Ertüchtigung im Rahmen der oben genannten Sanierungsmaßnahmen ist in Abstimmung mit den Restauratoren und Fachplanern, der Wartburg-Stiftung sowie den Vertretern der Denkmalfachbehörde, ein genehmigungsfähiges Konzept zu entwickeln und zu realisieren.

Die Planung und Steuerung der Besucherführung und das Aufrechterhalten des laufenden Betriebes in den angrenzenden Gebäudeteilen ist während der Baumaßnahmen erforderlich. Die enge Abstimmung und Kommunikation mit dem Nutzer, der Wartburg-Stiftung, ist unerlässlich.

Während der Sanierung wird die museale Nutzung in den betroffenen Teilbereichen des Palas und des Neues Treppenhauses eingestellt werden müssen.

## 6.5 Aufgabenstellung Technische Anlagen

Im Festsaal des mittelalterlichen Palas treten im Jahresgang erhebliche Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen auf. Die historische Dachkonstruktion ist ungedämmt, ebenso das massive Natursteinmauerwerk und die Metallfenster, die im Festsaal sichtbaren Wand- und Deckenfassungen und -bemalungen stehen unter Denkmalschutz.

Eine in den 1980-iger Jahren eingebaute elektrische Fußbodenheizung sollte als Raumtemperierung fungieren, ist aber zwischenzeitlich außer Betrieb.

Veranstaltungen und Konzerte sind derzeit nur zwischen Ostern und Oktober möglich, für die ca. 300 Besucher besteht während der Konzerte keine Möglichkeit der Heizung oder Lüftung, die Frischluftzufuhr erfolgt in den Pausen.

Das Gebäude befindet sich in exponierter Lage, ist regelmäßig Stürmen, Starkregen und erheblicher Überhitzung infolge starker Sonneneinstrahlung in den Sommermonaten ausgesetzt.

Aufgabe für die Planung der Technischen Anlagen ist es, eine innovative, nachhaltige und substanzschonende Möglichkeit der Raumtemperierung, Ent- und Befeuchtung sowie Lüftung aufzuzeigen, welche sich aus restauratorischer und denkmalschutzrechtlicher Sicht in das Raumkunstwerk integrieren lässt und die Veranstaltungen im Festsaal akustisch nicht beeinträchtigt. .

Dafür werden Ansätze bevorzugt, welche auf innovative Low-Tech-Lösungen setzen und substanzschonend die klimatischen Raumluftverhältnisse regulieren, die erheblichen Temperaturschwankungen reduzieren und einen stabilen, für die Wand- und Deckenausstattungen geeigneten, Klimakorridor erzielen. In die Untersuchungen ist einzubeziehen, inwiefern die Installation von Photovoltaik in Betracht gezogen werden kann.

## 6.6 Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange

- Umsetzung Denkmalpflegerische Zielstellung
- Denkmalpflegerische Bindungspläne
- Archäologische Denkmalpflege
- TLDA Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, ThürDSchG

## 6.7 Weitere behördliche Belange

- Einbeziehung von ICOMOS und UNESCO u.a.

## 6.8 Anforderungen an Barrierefreiheit/Inklusion

Agenda Wartburg-Stiftung, Vorgaben zu Inklusion, was kann berücksichtigt/eingeplant werden:

- Mobilitätseinschränkung
- Hörbehinderung
- Sehbehinderung
- Kognitive Beeinträchtigungen
- ggf. Abstimmung mit Zuwendungsgeber
- Abstimmung der Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde

## 6.9 Vorgaben/Anforderungen an nachhaltiges Bauen

Die Sanierung von Palas und Neuem Treppenhaus ist zwingend notwendig, um das Welterbe zu schützen und den Burgbetrieb sicher, gefahrlos und erlebnisreich für die Öffentlichkeit zu gestalten. Der optimierte Gebäudezustand nach der Sanierung verbessert nachhaltig und tiefgreifend die Arbeit der Wartburg für die Öffentlichkeit, führt zu dauerhaften Kosteneinsparungen und optimiert den ressourcenschonenden wirtschaftlichen Betrieb der Burg.

## 6.10 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Projekt wird durch das Förderprogramm Kulturinvest 2023 gefördert.

Die Gesamtsumme darf das zur Verfügung stehende Budget von 5,9 Mio. € brutto (KG 200-700) nicht überschreiten.

Ziel des Auftraggebers ist es, unter Berücksichtigung aller denkmalschutzrechtlichen Belange, durch die Teilsanierung des Palas für die Zukunft eine nachhaltigere Nutzung des Gebäudes und insbesondere des Festsaaals zu gewährleisten.

## 6.11 Voraussichtliche Planungs- und Bauzeit

- Fördermittel- und Finanzierungsabstimmung

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

Ausgehend von einer Auftragserteilung in 08/2025 ergeben sich nachfolgende Eckdaten für den Projektablauf. Die Planung beginnt unmittelbar nach der Auftragserteilung.

Fertigstellung LPH 3 Entwurfsplanung	12/2025 zur Einreichung der Kosten beim Fördermittelgeber
Fertigstellung LPH 4 Genehmigungsplanung	02/ 2026
Einreichung Bauantrag	03/ 2026
Baubeginn	09/ 2026 (zur Sicherung Fördermittel)
Fertigstellung Gesamtmaßnahme	12/ 2027 (Fördermittelbindung)
Ende LPH 8	ab 03/2028

Die zeitliche Aufteilung basiert auf dem vom AG prognostizierten Abfluss notwendiger Eigenmittel, terminliche Kürzungen des Gesamtprojektes sind nur unter gleichbleibenden finanziellen Voraussetzungen möglich.

## 7 Anlagen:

### *Eignung:*

- Anlage 01 Formblatt Eigenerklärung
- Anlage 02 Eignungskriterien

### *Zuschlag:*

- Anlage 03 Zuschlagskriterien
- Anlage 04 Formblatt Honorarangebot
- Anlage 05 Vertragsmuster FPL Technische Ausrüstung AG 3 mit Anlagen

### *Grundlagen:*

- Anlage 06 Listen Vorhandene Planungen und Gutachten
- Anlage 07 Planunterlagen Bestand
- Anlage 08 Bestandsfotos

Hinweis zum vertraulichen Umgang mit den von der Wartburg-Stiftung zur Verfügung gestellten Projektunterlagen: Pläne, Gutachten und Bestandsfotos u. a. dürfen nur im Rahmen der Teilnahme am Vergabeverfahren genutzt werden und darüber hinaus nicht vervielfältigt und Unbefugten nicht zugänglich gemacht werden. Siehe auch 5. Datenschutz