WARTBURG – Wartburg-Hotel

FÖRDEROBJEKT: BV Wartburg- Hotel „Statische-konstruktive Sicherung einschl. Sanierung zur Erfüllung von Auflagen zum Brandschutz, Hygiene; ehem. „Gasthof für fröhliche Leute“

Verhandlungsverfahren mit TN-Wettbewerb §17 VgV

1. **STUFE: Teilnahmewettbewerb (EIGNUNG)***
2. ~~STUFE: Angebotseinholung~~ (geplant ab 08/2025)

für freiberufliche Leistungen u. a. zur
PLANUNG und OBJEKTÜBERWACHUNG

LOS 1 Gebäude, Architektur, Tragwerkplanung u. a.
LOS 2 Technische Ausrüstung – HLS, ELT u. a.
LOS 3 Technische Ausrüstung – Küchenplanung

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

Objekt- und Leistungsbeschreibung zur EIGNUNG s. Pkt. 3
Leistungsinhalte zur EIGNUNG s. Pkt. 4

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. RAHMENDATEN....4
1.1 Projektdaten....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....13
2.3 Baurechtliche Einflussfaktoren....13
2.4 Bestandsobjekt und erste Zielvorstellungen....13
2.4.1 Zur Lage vor Ort....13
2.4.2 Erste Ziele....13
2,4,3 Zum Zustand....14
2.4.4 Planungsziele und -aufgaben (auszugsweise)....14
2.4.5 Vorliegende und erforderliche Planungen....16
2.4.6 Planungsstrategie, Strukturen und Leistungspakete....18
2.4.7 Leistungspakete (Übersicht)....18
2.4.8 Leistungsumfänge / Schnittstellen (der Leistungspakete)....19
2.4.9 Zeitrahmen (Planung- und Bauablauf)....20
2.4.10 Qualitäten der Bieter (Eignungshinweise)....22
2.5 Baugeschichte / Denkmalschutz....22
2.6 Altlasten....22
2.7 Verkehrserschließung....22
2.8 Förderung / Finanzierung / Kostenrahmen....23
2.9 Unterlagen zum BV (Ergänzungsoptionen)....23
3. OBJEKT- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG (allgemein)....24
3.1 Funktionale und technische Anforderungen....24
3.2 Qualitätssicherung der baulich-technischen Planung / Ausführung....24
3.3 Ökologische Anforderungen....24
3.4 Sonstige Nutzungsflächen....25
3.5 Ergänzende Hinweise....25
3.6 Qualität der digitalen Daten / Datenaustausch....25
3.7 Erfahrungen / Referenzen / Reputationen....25
3.8 Ergänzende Hinweise....26
4. LEISTUNGSINHALTE des AN (ergänzend)....27
4.1 Aufgabenschwerpunkte / Ziele (auszugsweise)....27

Förderrechtliche Bedingungen 29
Bürotechnische Rahmen / Aufwendungen / Nebenkosten....29
4.2 Leistungen (zusätzlich / optional)....30
Zusätzliche Leistungen....30
Optionale Leistungen 30
4.3 Kosten / Kostenobergrenze....31
4.3.1 Orientierungswerte (DIN 276) 31
4.3.3 Anforderungen an Baukosten....32
4.4 Planungs- und Bauzeit (Rahmenterminplan) 32
4.5 LOSE Objekt- und Fachplanungen 33
LOS 1 – Objektplanungen....34
Gebäude, Architektur einschl. Tragwerk u. a. 34
LOS 2 – Fachplanungen TA....35
HLS, Elektro u. a. inkl. Bauphysik 35
LOS 3 - Küchenplanung....37
5. EIGNUNGSKRITERIEN....38
5.1 Rechtliche, wirtsch.-finanzielle und organis.-strukturelle Eignung 38
A Rechtliche Eignung 38
B Wirtschaftlich – finanzielle Eignung....39
C Organisatorisch – strukturelle Eignung 39
5.2 Technisch - berufliche Eignung....40
A Referenzen....40
B Qualifikationen / Fachkräfte....43
C Mindestanforderungen zur Versicherung, Umsatz u. a. 43
6. LEISTUNGSINHALTE des AG....44
7. BEWERTUNGEN / AUFTRÄGE 44
8. RECHTSBEHELFE 46
9. DATENSCHUTZ....46
10. UNTERLAGEN der BEWERBUNG (1. Stufe VV) 47
11. ZEITRAHMEN des VERFAHRENS (auszugsweise)....48
12. HINWEISE zum weiteren Verfahrensverlauf 2. Stufe (VV) 48
13. ANLAGEN 49
ENDE 50

1. RAHMENDATEN

1.1 Projektdaten

BV Wartburg-Hotel - WARTBURG

Objekt:	Hotel auf der Wartburg
Grundstück:	Auf der Wartburg 1, 99817 Eisenach
Flurstücknummer:	7541 Flur 82 Historische Anlage – Wartburg
Fördertitel:	1. BA – „Hotel auf der Wartburg - Sanierung Dach und Fach“; Landesförderung Freistaat Thüringen

Planungs- und Objektüberwachungsleistungen
(partiell LPH 2 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.
-Küchenplanung u. a.

Postadresse: s. Auftraggeber (AG)

1.2 Auftraggeber

Wartburg Wirtschaftsbetriebe GmbH
Wartburg 1
99817 Eisenach

1.3 Vergabestelle / Ansprechpartner

Adresse
Wartburg Wirtschaftsbetriebe GmbH
- Vergabestelle -
Wartburg 1 in 99817 Eisenach
vergabestelle@wartburg.de

Rückfragen (formal)
vergabestelle@wartburg.de

Rückfragen (inhaltlich)
Büro Greiner Mai (qualifizierter Vergabeberater (BIngK, IKTh))
vergabe@sv-greinermai.de

… sowie über die Vergabeplattform evergabe

1.4 Präambel

Der AG - die öffentlich-rechtliche Wartburg-Stiftung - hat seit ihrer Gründung 1922 die Aufgabe, die Wartburg und ihre Kunstschätze 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 Sicherung, Umbau und Sanierung des Objektes **HOTEL** bzw. **Wartburg-Hotel** als Projekt.

Diese Leistungen sind notwendig, um den Betrieb des Hotels einschl. des historischen „Gasthof für fröhliche Leut“ baulich und technisch zu ermöglichen und eine nachhaltige Nutzung vorzubereiten. Da derzeit der konkrete Betrieb / Betreiber noch nicht feststeht, besteht die besondere Aufgabe u. a. in einer umsichtigen Planung, die die Möglichkeiten von modernen Nutzungen beinhaltet unter Schutz der historischen Bausubstanz und des Gesamtensemble der WARTBURG und des Burgbetriebes.

Das Wartburg-Hotel soll wiederbelebt werden unter Wahrung des Welterbes. Dabei ist der Hotelbetrieb - unter Berücksichtigung des Burgbetriebes - insgesamt sicher, gefahrlos und erlebnisreich für die Öffentlichkeit zu gestalten. Der nach Sanierung optimierte Gebäudezustand des Hotels soll tiefgreifend und nachhaltig so erfolgen, dass potentiellen Betreibern ein ressourcenschonender wirtschaftlicher Betrieb des Hotels möglich ist. Ein moderner Hotelbetrieb soll planerisch vorbereitet werden.

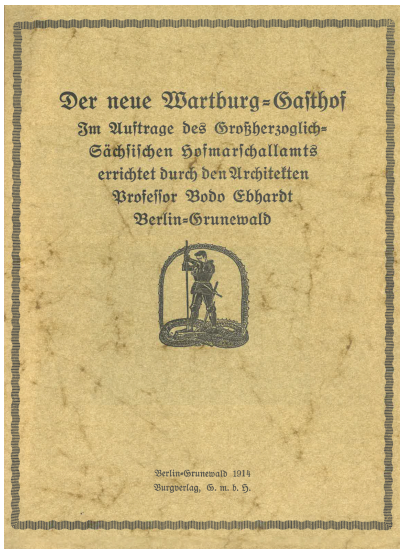
Der SOLL-Zustand nach Sanierung sieht deshalb vor, dass das **HOTEL in allen statisch-konstruktiven, baulichen, technischen, sicherheits- und brandschutztechnischen, organisatorischen und denkmalpflegerischen Parametern** den aktuellen und zeitgemäßen Anforderungen zu genügen. Zudem soll ein **hoher Hotel- und Gastronomiestandard** auch aus **funktional-gestalterischer und baulich-technischer Sicht** geschaffen werden, der das **Zusammenspiel mit einer national und international bedeutsamen Kultur- und Geschichtsinstitution mit UNESCO-Welterbe-Status** angemessen schafft.

Die Wartburg-Wirtschaftsbetriebe GmbH (hier als „Auftraggeberin“ im Text auch kurz „AG“ genannt) beabsichtigt, die erforderlichen Planungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen einschl. der Objektüberwachung zur Errichtung der Leistungs- und Förderziele in einer europaweiten Ausschreibung (Auslobung) über ein Verhandlungsverfahren (VV) mit Teilnahmewettbewerb (TN-WB) als zweistufiges Verfahren zu vergeben. Dazu sollen **geeignete Planungsbüros für die erforderlichen umfassenden und komplexen Planungs- und Objektüberwachungsleistungen** identifiziert und gefunden werden.

Unter Maßgabe der vorliegenden Landesförderung zum 1.BA – „Hotel auf der Wartburg - Sanierung Dach und Fach“ ergeben sich mehrere **Leistungspakete**, die teilweise optional bzw. als Stufen ausgeschrieben und angeboten werden sollen – s. Folgetexte.
Die Beauftragung erfolgt – sofern die OPTIONEN dazu durch den AG gezogen werden - stufenweise, aufbauend auf vorliegenden Planungsgrundlagen und Bedarfsermittlungen des AG mit allen erforderlichen Planungsleistungen mit dem Ziel der Erreichung einer Baugenehmigung als Grundlage für weitere Schritte.

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.
Die Gebäude des Wartburg-Hotel selbst wurden zu Beginn des 20. Jahrhundert errichtet und sind baulich eher konservativ an die historische Wartburg angelehnt.



Bauhistorische Bezüge finden sich auszugsweise in der ANLAGEN (s. Deckblatt oben). Bewerbern wird dringend nahegelegt, sich auch darüber hinaus zur Gebäude- und Bausubstanz zu informieren, um das eigene Potential für die im Rahmen dieser Ausschreibung erforderlichen Planungen realistisch einschätzen zu können.

Das Projekt HOTEL umfasst energetische, brandschutz-, sicherheits-, gebäudetechnische, statisch-konstruktive und denkmalschützende Anforderungen, um diesen Teil des Welterbes Wartburg vor weiteren Schäden zu bewahren und eine nachhaltige Nutzung zu schaffen.

Während der geplanten Baumaßnahmen für das HOTEL bleiben die Burg und der Außenbereich geöffnet. Die Erschließung und die Logistik der geplanten Baustelle sind Teil der Planungsaufgabe, der Objektüberwachung usw. Die Zufahrt muss koordniert und u. a. bei der Baustellenlogistik berücksichtigt werden. Die genaue Schnittstellenkoordination dazu muss rechtzeitig zwischen den verantwortlichen Planern erfolgen.

Die nachfolgenden Unterlagen stellen die 1. Stufe des VV („Teilnahmewetbewerb“ bzw. „Eignung“) dar. Zeitnahe soll die 2.Stufe des VV (Angebotsverfahren) folgen.

Zur Planung und Betreuung des Projektes HOTEL werden – im Rahmen dieser Ausschreibung 1. Stufe VV - geeignete Planer mit besonderen Befähigungen und **Reputationen im Umgang mit den komplexen Funktionen in anspruchsvollen Hotelbauten, multifunktionalen Veranstaltungsräumen und in zeitgemäßer Gastronomie gesucht, die zugleich Erfahrungen und Reputationen im Umgang mit Denkmalen** nachweisen können.
Eine interdisziplinäre Zusammenarbeit aller Planer und Anderer an der Planung Beteiligten wird erwartet und ist unabdingbar - ebenso die Kooperation mit Nutzern und Anderen 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.

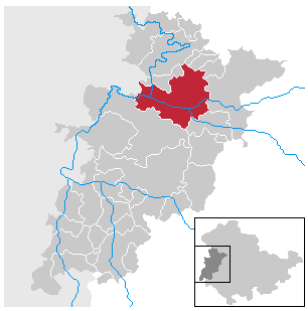
Die Wartburg thront südlich über der Stadt Eisenach, im Herzen Deutschlands. Sie ist für Besucher mehrseitig leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Pkw, Fahrrad oder auch zu Fuß zu erreichen.

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.

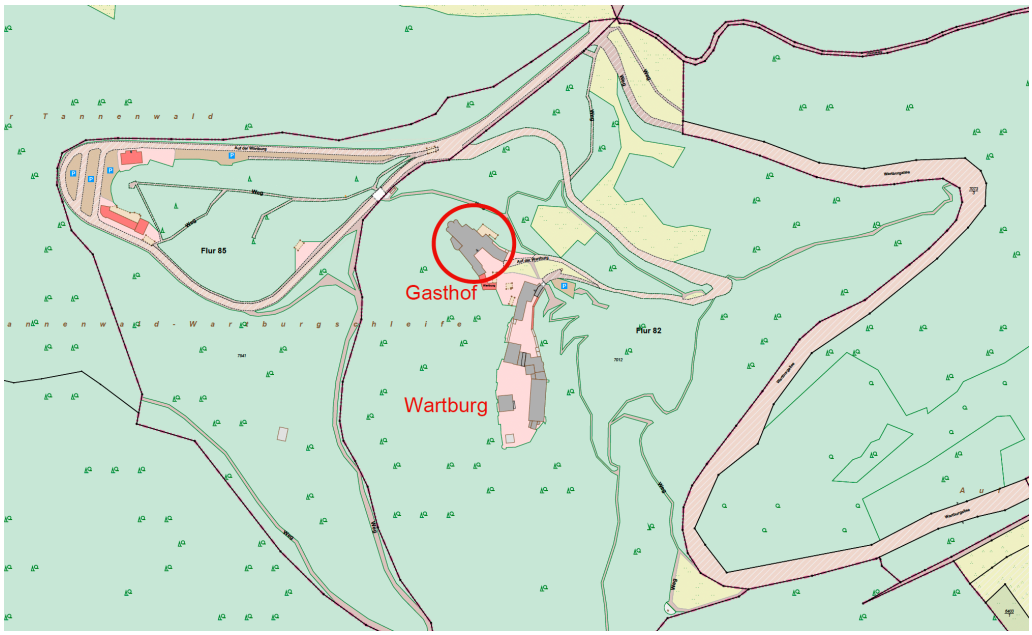
Eisenach ist verkehrstechnisch mehrseitig günstig erschlossen und verfügt bspw. über einen ICE-Bahnhof und eine Abfahrt von der A4 sowie Anschluss an B- und L-Straßen.

Lage der Stadt Eisenach im Bundesgebiet und Freistaat Thüringen

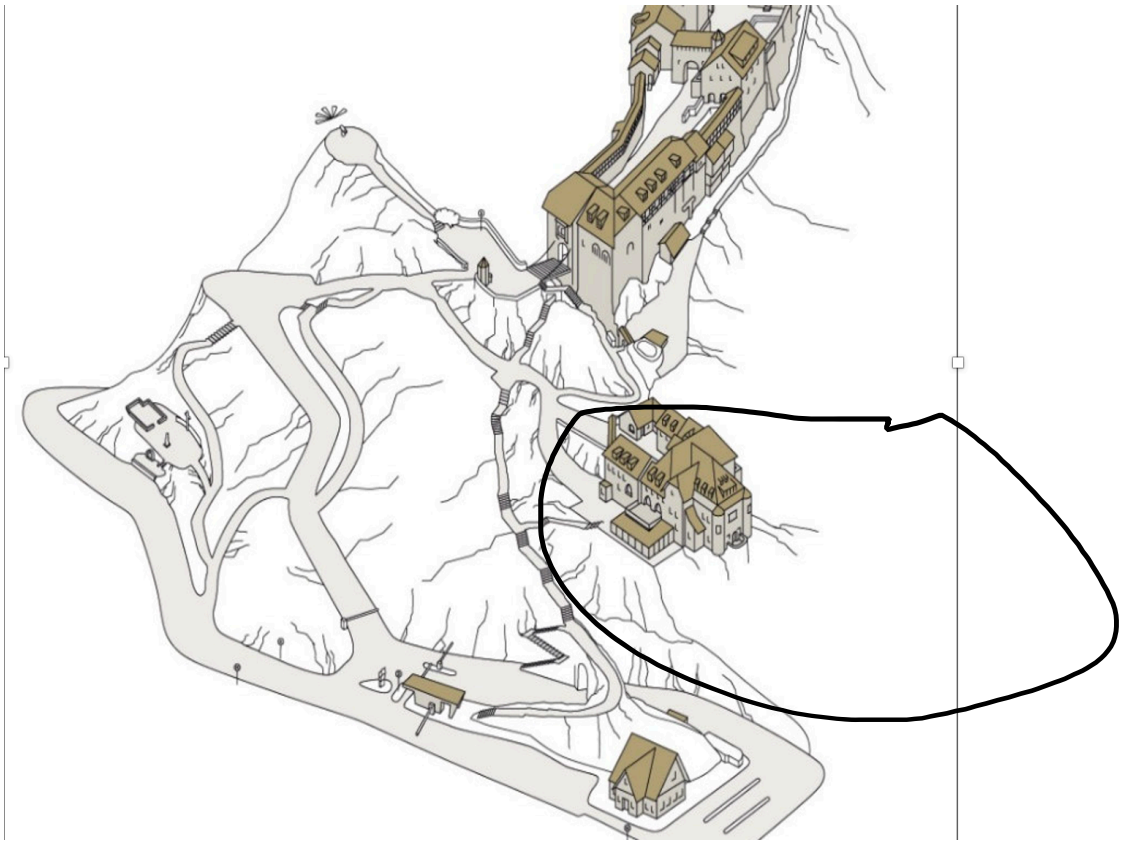


Lage der Stadt Eisenach im Wartburgkreis

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

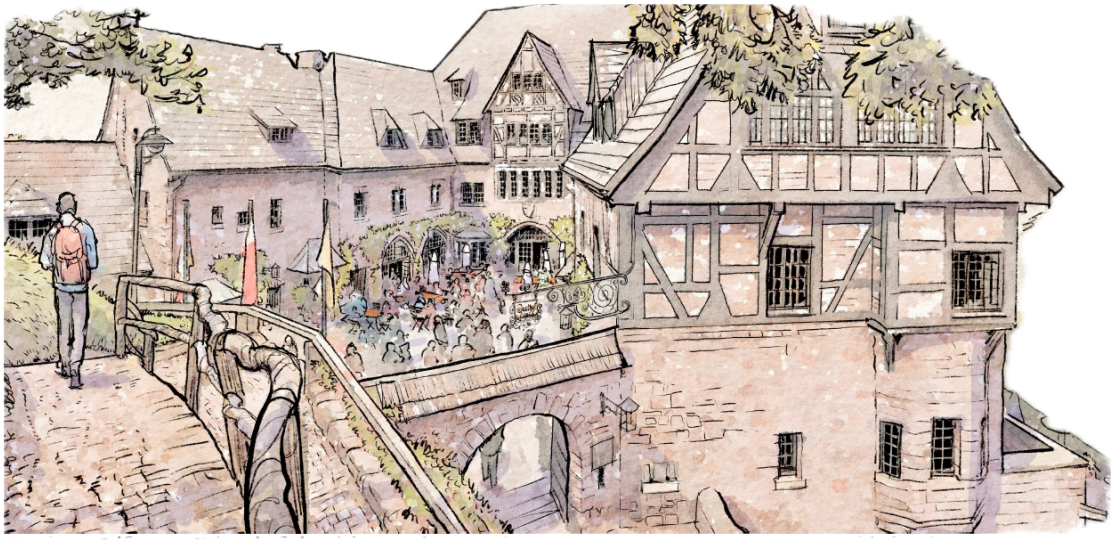


Gasthof bzw. Hotel (Auszug aus dem Kadasterplan)



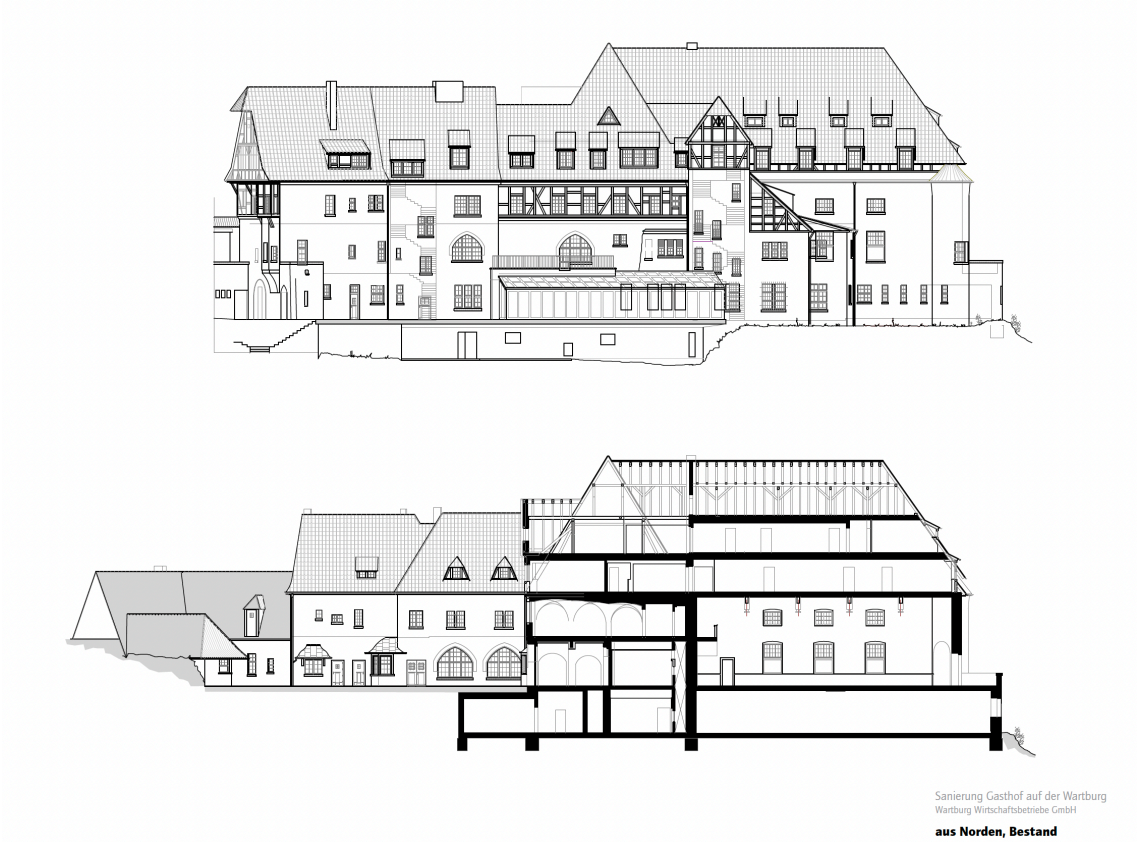
Hotel auf der Wartburg - Lage und Erschließung (Hotelgebäude unterhalb der Burg)

Hotel auf der Wartburg (links oben) – Lage zur Burg im Höhenplan)

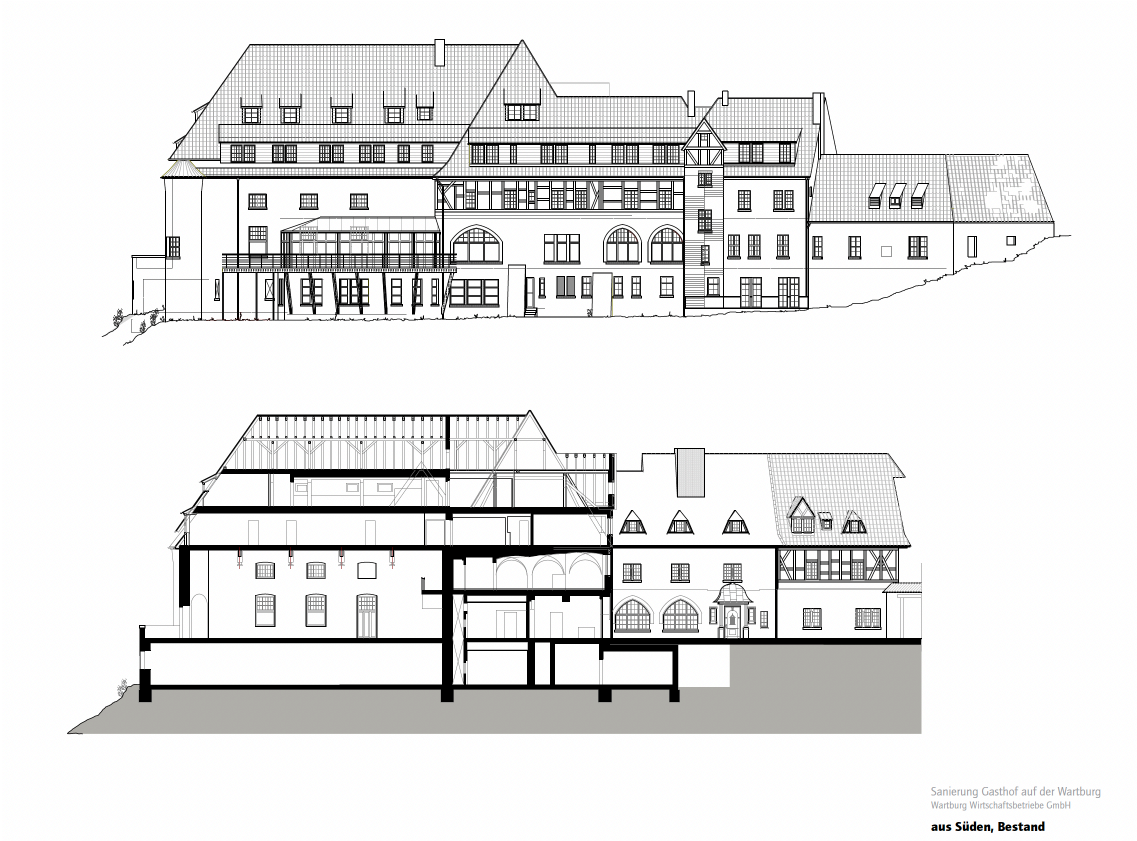


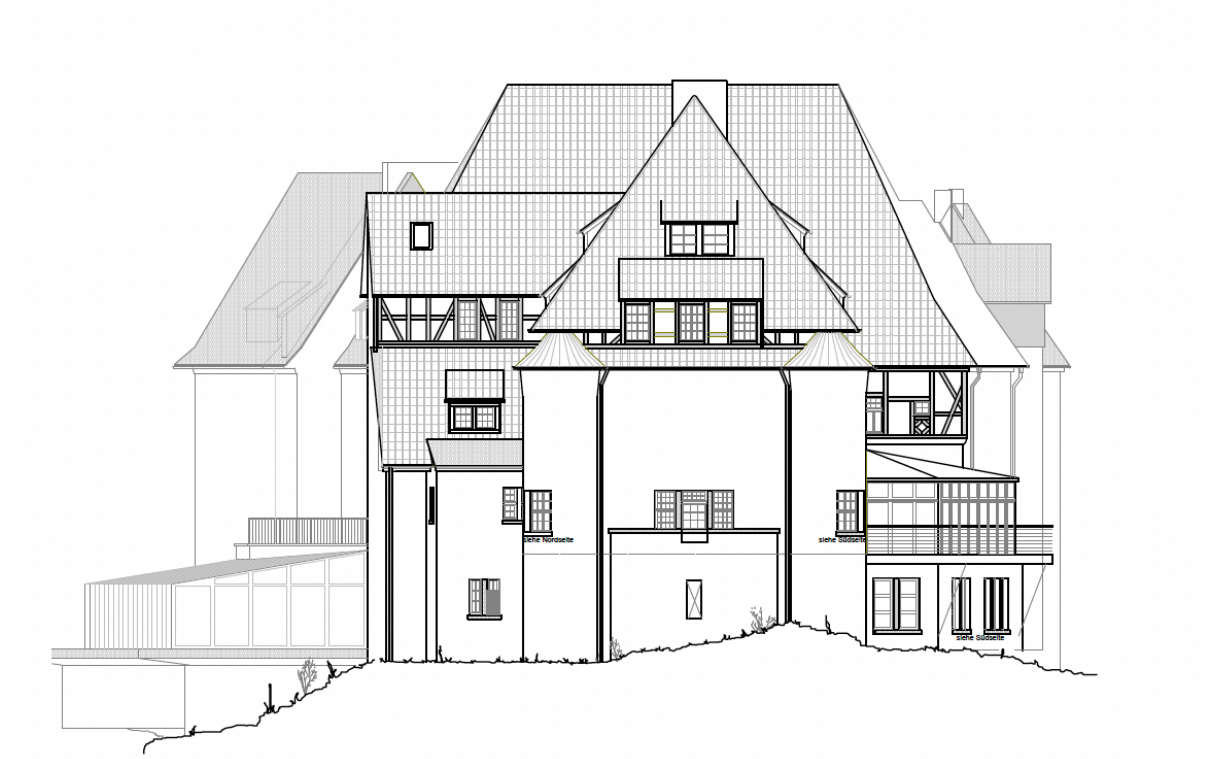
HOTEL auf der Wartburg – Skizzen aus der Bedarfsplanung (2025)

HOTEL auf der Wartburg (Foto aus den 1960-iger Jahren)

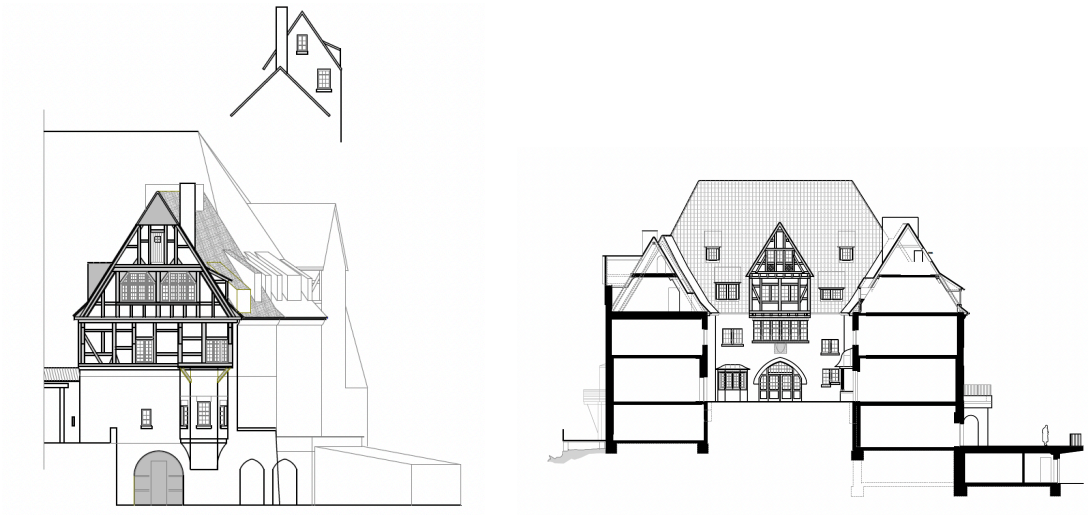


HOTEL auf der Wartburg - Ansichten / Schnitte (OBEN: Nord; UNTEN: Süd) - Bestand





HOTEL auf der Wartburg - Ansichten / Schnitte (Westen und Osten) - Bestand



2.2 Technische Erschließung / Freianlagen

Das zu beplanende Objekt Hotel ist technisch im Kontext mit der historischen Wartburg erschlossen.

Freianlagen außerhalb des Hotelgeländes sind nicht Gegenstand der hier ausgeschriebenen Leistungen. Der Innenhof ist hingegen Teil der Planung.

2.3 Baurechtliche Einflussfaktoren

Grundlagen der Planung sind die Regelungen des BauGB, der Baunutzungsverordnung sowie alle einschlägigen EU-, Bundes- 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

2.4.1 Zur Lage vor Ort

Das Gebäude ist derzeit nicht in Nutzung und teilweise wurde mit Rückbaumaßnahmen bzw. Sicherungen begonnen.
Es wird unbedingt empfohlen die Möglichkeit der persönlichen Bestandssichtung wahrzunehmen, um so die eigenen Potentiale / Expertise für eine EIGNUNG konkret vortragen zu können.
Ein OT dazu muss vorab vereinbart werden, der max. 1 Zeitstunde umfassen sollte.

, um eine eigene Bestandssichtung zu schaffen und so die eigenen Potentiale / Expertise für eine EIGNUNG konkret vortragen zu können.

Anlagen zum **Bestandsobjekt finden sich zur 1. Stufe lediglich auszugsweise.**

Zur 2.Stufe VV ist avisiert, weitergehende **Einzelpläne zum Bestand** beizulegen.
Damit können Bieter ggf. Aufwendungen / Kosten zum Angebot besser abschätzen.

2.4.2 Erste Ziele

Ziel des Projektes ist es, alle Gebäude des Hotels einschl. Innenhof umfassend zu sanieren (Dach, Gebäudehülle, Fenster sowie Innenausbau inkl. technische Anlagen).

Zunächst sollen Sicherungsmaßnahmen (1. BA) erfolgen sowie eine grundhafte Erneuerung der technischen Anlagen einschl. der Kücheneinrichtungen.

Der AG hat eine Bedarfsplanung und eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, aus denen sich erste Zielvorstellungen ergeben. Diese sind in den Unterlagen zur 1. Stufe VV

auszugsweise beigelegt und hier nur informativ für den Bewerber zur Einordnung der anstehenden Aufgaben.
Damit sollen Bewerber unterstützt werden, die anstehenden Aufgaben einzuordnen.

Potenziellen Bewerbern soll damit einen Einblick in die anstehenden und zu lösenden Probleme ermöglicht werden. Der AG erwartet von Bewerbern eine erste eigene Analyse möglicher Potentiale des gesamten Hotels und eine entsprechende Ausrichtung bspw. der Referenzen der Bewerber und weiterer geeigneter Unterlagen zur EIGNUNG und wird diese in die Überprüfung der EIGNUNG einbeziehen.

Um den 1. BA realisieren zu können, wurden Fördermittel bereitgestellt. Demnach müssen diese Maßnahmen **planerisch unverzüglich begonnen** und auch bzgl. der Umsetzung **zeitlich und kostenmäßig fristgerecht abgeschlossen** werden.

2,4,3 Zum Zustand

Der aktuelle Zustand des Gebäudes und auch der Technik ist in nahezu allen Bereichen dringend sanierungsbedürftig. Es besteht ein hoher Sanierungsstau. Nutzungen der Gebäude bzw. Aktivitäten dort sind derzeit nicht möglich.

Letzte Instandhaltungsmaßnahmen dienten zunächst noch der Funktionserhaltung, später der Sicherung und mündeten zuletzt in Teilrückbauten – s. Ortsbesichtigung.

Der AG hat Gutachten und auch einige Sicherungsplanungen (Statik, Holzschutz, Schadstoffe) vorliegen. Vorhanden sind zudem SV-Gutachten zu denkmalpflegerischen, restauratorischen Aspekten u. a.
Diese werden ggf. zur 2. Stufe VV zur etw. Einsicht vorgelegt.

2.4.4 Planungsziele und -aufgaben (auszugsweise)

Das (statisch - konstruktiv gefährdete) Hotelgebäude muss künftig modernen Ansprüchen und Funktionen für einen umfassenden modernen Hotel- und Gastronomiebetrieb einschl. Events und Veranstaltungen erfüllen.

Dazu muss das HOTEL zunächst funktional durchgeplant und hernach baulich - konstruktiv, energetisch und hinsichtlich seiner technischen Ausstattung umfassend ertüchtigt werden. Die Gesamtplanung und Umsetzung (1. BA) wird ein Teil der künftigen Marketingstrategie für potenzielle Betreiber bzw. Investoren und ist derart auszurichten.

Die umfassende Sanierung des Gebäudes ist dazu dringend erforderlich.

Diese soll auch nachhaltige Energieeinsparungen, einen ressourcenschonenden Hotelbetrieb sowie optimierte und barrierefreundliche Abläufe ermöglichen und die Bedingungen für Gäste, BesucherInnen, Veranstaltungsgäste und MitarbeiterInnen markant verbessern.

Das Hotel soll nach erfolgter Sanierung seine Aufgaben zeitgemäß und in einem gesteigerten, modernen Umfang erfüllen können und zudem seine Anziehungskraft national und international stärken, damit sich auch die Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität für Betreiber bzw. Investoren erheblich und nachhaltig 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)
c) innovative Leistungsverläufe einschl. Durchbrüche f. Lüftung u. a.

Als Belastungsannahmen werden keine über das übliche Maß hinausgehenden Lasten von Ausstattungen, Kunstwerken und Einbauten erforderlich sein.
Eine weitergehende Tragwerkplanung liegt vor und wird durch den AG zur 2. Stufe VV zur Einsicht bereitgestellt.

Barrierefreiheit und Inklusion

Die Anforderungen im Hinblick auf Barrierefreiheit und Inklusion sind entsprechend der geltenden, rechtlichen Vorschriften zu erfüllen, sofern diese unter der Prämisse des Denkmalschutzes vor Ort 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. berücksichtig 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. Der Brandschutz hat in Hotelbauten und solcher der Gastronomie eine überragende Bedeutung. Zu beachten sind dabei u. a. einerseits die hohen Sicherheitsstandards für Gäste (Hotelzimmer), Nutzer (Veranstaltungen) und Arbeitnehmer (Arbeitsstätten) und andererseits die

geforderten Nutzerqualitäten und -vorgaben bspw. zum Immissionsschutz (Lärmbelästigung) sowie gestalterische und architektonische Ansprüche an das Hotel insgesamt.

Erste absehbare brandschutztechnische (Mindest-) Zielstellungen sind:

a) Abwägung / Relativierung der brandschutzbezogenen Kosten unter der Maßgabe des Erreichens der Schutzziele durch entsprechende Untersuchungen (z. B. umfassende, gewerke- und funktionsübergreifende 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 Schutzzielen und dem Denkmalschutz vereinen. Der Objektplaner hat die Koordinierungspflicht auch für den Brandschutzplaner.

Energiebilanz, Klimaschutz

Im vor Ort möglichen Maß sind folgende Maßnahmen geplant:

-substanzschonende energetische Ertüchtigung, auch mit innovativen Ansätzen
-nachhaltige Minimierung der Energieverbräuche und Klimabelastung
-gesamtheitliche, verbrauchsorientierte Bilanzierung und Nachweisführung

Technische Ausstattung (TA) - 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 Planungshinweise bestehen dazu wie folgt:

-EMA
-Konzept zur Belichtung und Beleuchtung
-WLAN für alle zur Nutzung vorgesehenen Räume
-Telefon- und Internetanschlussdosen (Glasfaser)
-raumweise zu beschreibende Netzwerksteckdose / ggf. offen bzw. versteckt
-Technikräume vorrangig im UG (belüftet)
-Gastro- und Besucherräume mit Lüftungskonzept u. a.
-mehrere Einzelabrechnung der Verbrauchskosten (raumweise nach VA und Nutzungen, Küche, Heizung usw.; Wartburg-Stiftung, Wirtschaftsbetriebe Wartburg GmbH; Pächter Gastro / Hotel; ggf. Einzelinvestoren usw.)

Weitere Ausstattungen sind auch aus den anderen Vorgaben und Erwähnungen dieser Auslobung abzuleiten, wie bspw. die Planungsgrundlagen und Bedarfsermittlung des AG zur Lüftung, Küche und den Hotelzimmern – s. ANLAGEN.

2.4.5 Vorliegende und erforderliche Planungen

Die vorliegenden Planungsgrundlagen und Bedarfsermittlung des AG (s. ANLAGEN) zeigen Möglichkeiten und Ansätze für die geplanten Maßnahmen. Das derart bedarfsseitig durchkonzipierte Gesamtprojekt ist allerdings durchaus optimierbar.

Die vorliegenden Studien sind derart Teil der Aufgabenstellung und werden hier zur 1.Stufe VV teilweise (zur Bewertung der EIGNUNG) und zur 2.Stufe umfänglich bereitgestellt.

Der AG hat bisher ansatzweise die **erforderlichen Bedarfsermittlung und Planungsgrundlagen (§ 650p BGB ff) als „Machbarkeitsstudie“ einschl. Bedarfsplanungen** geschaffen. Damit liegen allerdings noch keine qualifizierte (Vor-) Entwurfsplanung vorl

Die vorliegenden Unterlagen und Ergebnisse dienen im Rahmen dieser Auslobung als erste Ansätze für weiterführende Vor- und Entwurfsplanungen, zur Vorbereitung und Durchführung der Vergabe, um als Objektüberwachung / örtliche Bauüberwachung auch umgesetzt zu werden.
Die vorliegenden Machbarkeitsstudien (2025) sind dazu als erste Planungsansätze / Varianten in der Art einer **qualifizierten (Vor-) Planung** zu bewerten.

> Die vorliegenden Machbarkeitsstudien enthalten jdf. Teile der Vor- und Entwurfsplanung und beinhalten Teile der derzeitigen Landesförderung. Damit wurden die finanziellen Voraussetzungen für weitere Planungen und deren Umsetzung innerhalb der Förderung geschaffen.

Im Rahmen dieser Auslobung sind nunmehr die **weiteren erforderlichen Planungen und Voraussetzungen** zu schaffen – ab analog LPH 2 (anteilig) HOAI – um weiterzuplanen und diese Vorgaben umsetzen zu können.

Die bisher vorliegenden **Kostenprognosen / Kosteneinschätzungen / Kostenermittlungen,** die im Vorfeld der Leistungen dieser Auslobung erarbeitet wurden, sind für den 1. BA als verbindliche **Baukostenobergrenze** wesentlicher, unabdingbarer Teil der Förderung 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 **Bedarfsplanungen und Machbarkeitsstudien** 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. aus der Förderung).

Die Umsetzung der vorliegenden Aufgabenstellung in Form einer **qualifizierten Entwurfsplanung mit fundierter / detaillierter Kostenberechnung (KB)** in einem Bestandsobjekt erfordert von den Bewerbern / Bietern **pragmatische und lösungsorientierte Durchführungsgrundlagen und -methoden**, um - nicht zuletzt - eine auf Dauer angelegte Genehmigungs- und Förderfähigkeit zu schaffen.
In der 1. Stufe des VV sollen Bewerber geeignet sein, dazu marktorientierte und praxisgerechte Ausschreibungen und Umsetzungen zu schaffen.

2.4.6 Planungsstrategie, Strukturen und Leistungspakete

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

Vorgesehen ist derzeit eine **Vergabe in drei Fachlosen**

Für alle Leistungspakete ist derzeit eine losweise Vergabe vorgesehen für erforderliche Objekt- und Fachplanungen sowie Sonderfachplanungen, Gutachten usw. wie folgt:

LOS 1 Gebäude, Architektur, Statik Tragwerkplanung u. a.)
LOS 2 Technische Ausrüstung – HLS, ELT u. a. (außer Küchenplanung)
LOS 3 Technische Ausrüstung – Küchenplanung

Weitere LOSE sind später möglich.

2.4.7 Leistungspakete (Übersicht)

Die Beauftragung durch den AG erfolgt in **3 Leistungspaketen (VgV-Verfahren 2025)**

I Gesamtplanungen bis einschl. Baugenehmigung für das gesamte Hotel UG…DG
einschl. LPH 2 bis 4 analog HOAI

II 1. Teil - Planungen bis einschl. Objektüberwachung für das Hotel UG…EG
einschl. LPH 5 bis 8 analog HOAI

III 2. Teil - Planungen bis einschl. Objektüberwachung für das Gesamthotel alle OG…DG und Rest
einschl. LPH 5 bis 8 analog HOAI

Das **Paket I** ist als „**Grundpaket**“ vorgesehen.

Das **Paket II** baut auf Paket I auf, ist **optional** und kann durch den AG stufenweise nach Fertigstellung des Paketes I vergeben werden.

Das **Paket III** ist ebenfalls **optional** und abhängig von etw. künftigen Finanzierungen, Investoren, Pächter usw.

Vorgesehen sind die Planungen bzw. Umsetzungen aller LOSE derzeit in **insgesamt drei Leistungspaketen,** von denen die ersten zwei Leistungspakete förderseitig unterlegt sind.

Vorbehaltlich ggf. noch ausstehender, weitergehender Fördermittelzusagen ergibt sich der erforderliche Maßnahmenumfang und das Investitionsvolumen des Projektes aus den Unterlagen dieser Ausschreibung zunächst für **zwei Leistungspakete** für

I. Gesamtplanung einschl. Baugenehmigung für das gesamte Hotel UG…DG

und einer teilweisen Weiterplanung bis hin zur deren Umsetzung wie folgt

II 1. Teil - Planungen bis einschl. Objektüberwachung für das Hotel UG…EG

Für diese Leistungspakete I und II beschreibt der letzte Förderstand – neben der Zielstellung, den Aufgaben dazu auch eine Baukostenobergrenze.
Diese ist verbindlich einzuhalten.

Zudem ist geplant weitere Leistungen optional auszuschreiben als Leistungspaket III:

III 2. Teil - Planungen bis einschl. Objektüberwachung für das gesamte Hotel u. a. alle OG

Mit dem Vergabeverfahren hier sollen **geeignete Planungsbüros für die erforderlichen umfassenden und komplexen 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.

2.4.8 Leistungsumfänge / Schnittstellen (der Leistungspakete)

Vorbehaltlich ggf. noch weitergehender Fördermittelzusagen ergibt sich der erforderliche Maßnahmenumfang und das Investitionsvolumen des Projektes aus den Unterlagen dieser Ausschreibung **zunächst für zwei Leistungspakete** für

I. Gesamtplanung einschl. Baugenehmigung für das gesamte Hotel UG…DG
einschl. LPH 2 bis 4 analog HOAI

und einer teilweisen Weiterplanung bis hin zur deren Umsetzung wie folgt

II 1. Teil - Planungen bis einschl. Objektüberwachung für das Hotel UG…EG
einschl. LPH 5 bis 8 analog HOAI

Für diese Leistungspaket beschreibt der letzte Förderstand – neben der Zielstellung, den Aufgaben dazu auch eine Baukostenobergrenze. Diese ist verbindlich einzuhalten.

Zudem sind **weitere Leistungen derzeit optional ausgeschrieben** als III. Leistungspaket:

III 2. Teil - Planungen bis einschl. Objektüberwachung für das gesamte Hotel u. a. alle OG, DG und Rest
einschl. LPH 5 bis 8 analog HOAI

Mit dem VgV - Vergabeverfahren hier sollen **geeignete Planungsbüros für die erforderlichen umfassenden und komplexen Planungs- und Objektüberwachungsleistungen** identifiziert und gefunden werden.

Die dazu erforderlichen freiberuflichen Leistungen werden **in einem offenen, zweistufigen Verhandlungsverfahren (VV)** - nachfolgend auch „Auslobung“ bzw. „Ausschreibung“ genannt – europaweit ausgeschrieben.

Die Beauftragung erfolgt – sofern die OPTION dazu durch den AG gezogen wird - stufenweise nach Leistungspaketen, zunächst **beginnend mit Planungsleistungen bis einschl. LPH 4 analog HOAI für alle LOSE.**

Danach soll die **weitere Beauftragung in Stufen** / stufenweise erfolgen:

II. Leistungspaket (1.Teil) Planungen und Objektüberwachung für UG…EG

(OPTIONAL bei stufenweiser Beauftragung und nur für den Abschnitt I. a)

***ERLÄUTERUNG: Abschnitt a** = statisch-konstruktive Sanierung UG und EG (Gastronomie, Technische Ausstattung, Neben- und Personalräume) ohne Ausstattungselemente (ohne Küchengeräte, ohne Möblierung etc.) LPH 5-8 analog HOAI*

Option II.1 „Ausführungsplanungen, Ausschreibungen, Vergaben“, dabei u. a.

Leistungsphasen 5 bis 7 (analog HOAI)

- ggf. auch weitere bauliche Maßnahmen innerhalb des Gesamtbudgets und in Abhängigkeit von der Finanzierung / Fördermitteln als optionale Leistungen

- Abstimmung der Planung mit dem zukünftigen Nutzer / Pächter (insofern feststehend)

Option II. 2 „Objektüberwachung und -betreuung, örtl. BÜ, Dokumentationen“ dabei u. a.

Leistungsphase 8 (analog HOAI) – Option II. 2

- ggf. auch weitere bauliche Maßnahmen innerhalb des Gesamtbudgets und in Abhängigkeit von der Finanzierung / Fördermitteln als optionale Leistungen

2.4.9 Zeitrahmen (Planung- und Bauablauf)

Der durch den AG avisierte Planungs- und Bauablauf (avisiert) ist nachfolgend nach Leistungspaketen systematisiert dargestellt.

Leistungspaket I - Planungen

09/2025-12/2025	Vorentwurfsplanungen (final) mit detaillierter Kostenschätzung
01/2026-03/2026	Entwurfsplanungen mit detaillierter Kostenberechnung
04/2026-06/2026	Genehmigungsplanungen

Leistungspaket II - Planungen und OÜ zur Realisierung 1. BA

05/2026-05/2027 UG … EG

1.BA – „Hotel auf der Wartburg - Sanierung Dach und Fach“
Finanzierung: Landesförderung

Leistungspaket III - Planungen und OÜ zur Realisierung 2. BA - **OPTIONAL**

05/2026-06/2027 Ausführungsplanungen, Ausschreibungen und Umsetzung (analog LPH 5 bis 8 HOAI)
1.OG … DG

2.BA – „Hotel“; Finanzierung: n. n.

Alternativ *zu den Leistungspaketen II und III wird derzeit auch ein* **Gesamtpaket** für Planung und OÜ zur Realisierung „in einem Zug“ optional in Erwägung gezogen:

Gesamtpaket - Planung und OÜ zur Realisierung als Gesamtprojekt „in einem Zug“ – **OPTIONAL**

07/2026 – 07/2028 Ausführungsplanungen, Ausschreibungen und Umsetzung (analog LPH 5 bis 8)
UG…DG Gesamtprojekt Hotel

Leistungsbeginn der Planung soll 10/2025 sein, wobei der Bauantrag für das gesamte Hotel bis spätestens Ende 30.05.2026 einzureichen ist – s. oben.
Erste Baumaßnahmen sind derzeit ab 01.06.2026 geplant.
Weitere Angaben dazu werden den Bietern zur 2. Stufe des VV bekanntgegeben.
Die entsprechenden AVA-Abschnitte sind mit Planung und Umsetzung so fortlaufend zu gestalten, dass die Fertigstellung wie – s. oben - erfolgen kann.

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) 2025

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

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

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme zu den Leistungsblöcken I und II sind auf Grund der Förderung / Finanzierung als Baukostenobergrenze anzusehen und bestimmen Planung und Bau maßgeblich.

2.4.10 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 kann.

Durch die im Ergebnis dieser Auslobung beauftragten Planungen und den dann vorliegenden Planunterlagen (bspw. LPH 3 analog HOAI als finalen Entwurf und LPH 4 analog HOAI als umfassender Bauantrag) soll / muss es für den AN 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 Machbarkeitsstudie und die Bedarfsplanung sollen grundsätzlich auch so weitergeplant und umgesetzt werden.

Ungeachtet dessen sind im Rahmen dieser Auslobung zur 2. Stufe **Nebenangebote grundsätzlich zugelassen**, bspw. um bisher unentdeckte Potentiale zu erschließen, bisher unbeachtete Widersprüche zu beseitigen und damit letztlich die Planungen und Umsetzungen möglichst zu optimieren. Nebenangebote können bspw. andere Planungsabläufe und –inhalte widerspiegeln, anhand deren der Bieter eine eigene Preisbildung entwickelt. Diese darzulegen und deren Vorteile einschl. etw. Risiken zu erläutern, obliegt dem Bieter.

2.5 Baugeschichte / Denkmalschutz

Erläuterungen hierzu ergeben sich aus den ANLAGEN einschl. Fotos und Aufnahmen.

Die WARTBURG ist Weltkulturerbe und das Hotel gehört zu deren unmittelbar seh- und erlebbaren Ensemble. 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.

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.

2.8 Förderung / Finanzierung / Kostenrahmen

Die Finanzierung erfolgt nach Bauabschnitten. Für den 1. BA wird derzeit grundsätzlich / ausschließlich auf öffentliche Förderung(en) gesetzt.
Für den 2. BA ist die weitere Finanzierung derzeit noch offen.

Öffentliche Fördermittel / Budget gesamt (derzeit für I. und II.): 04,95 Mio € brutto
1.BA
„Hotel auf der Wartburg - Sanierung Dach und Fach“ - Finanzierung: Landesförderung
als Kostenobergrenze f. VgV-Verfahren

Kosteneinschätzung (Gesamtmaßnahme, derzeit für I., II. und III.): 21,00 Mio € brutto
2.BA
„Hotel“; Finanzierung: n. n.
als Kostenrahmen f. VgV-Verfahren

Der o. g. Gesamtkostenrahmen stellt in Summe für die Leistungsblöcke I und II 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 Abwicklung der Maßnahme ist von Anfang an **von förderrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt**, die **bereits 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 weitere ANLAGEN zum Bauvorhaben, die für die Leistungserbringung durch den AN maßgeblich sind und Vertragsbestandteile werden sollen.

Weitere Unterlagen wie bspw.

-Holzschutzgutachten
-Statische Gutachten bzw. vorliegende Tragwerksplanung

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

3. OBJEKT- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG (allgemein)

Die Aufgabenstelllungen für die einzelnen LOSE wurden durch den AG nach funktionalen Anforderungen fixiert und ist vorn beschrieben.

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

Die Anordnung der durch den AG skizzierten Nutzungen sind im Zuge der hier ausgeschriebenen Planungsleistungen zu optimieren, um bspw. auch einen optimierten Brandschutz und Betrieb der technischen Anlagen zu generieren.

Grundlage für mögliche Veränderungen sind die Vorentwurfspläne.

Die historische Mauer- und Fachwerkkonstruktionen sind 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 potentiellen Nutzer des Objektes zielführend untergebracht sein. Dazu gelten vorrangig die Vorgaben des AG und danach übliche Nutzungsstandards.
- Es soll eine bestmögliche Raumnutzung gewährleistet sein (Raumnutzungskonzept), wobei die vorliegenden Skizzen aus der Machbarkeitsstudie dazu optimiert werden können.

3.2 Qualitätssicherung 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 erfolgt in einem Denkmal.

Der AG erwartet eine nachhaltige, reinigungs- und instandhaltungsfreundliche Planung und Ausführung einschl. einer möglichst einfachen, machbaren Wartung und Instandhaltung (Planungsziel: „Reparatur vor Austausch“).

3.3 Ökologische Anforderungen

Der Schutz der natürlichen Ressourcen sowie der Schutz des Ökosystems soll durch Minimierung der Energieverbräuche und Klimabelastung sichergestellt werden (Planungsziel auch hier „Reparatur vor Austausch“).

3.4 Sonstige Nutzungsflächen

Sanitärbereiche sind für Gäste der Gastronomie und des Hotels, sonstige Besucher und Mitarbeiter getrennt auszulegen. Behindertengerechte Sanitärbereiche sind vorzusehen. Die **Technikräume** sind in Abhängigkeit vom Energiekonzept, baurechtlichen Forderungen und im Kontext einer finalen Raumordnung festzulegen, möglichst ohne Verluste für Hauptnutzflächen.

3.5 Ergänzende Hinweise

Sämtliche Vorgaben (**Förderung, Landesgesetzgebung, UvVV, BG, a. a. R. d. T. Normen etc.**) sind 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 plant, ein Gebäudeaufmaß zur Weiterverarbeitung (.dxf / .pdf Format) bereit zu stellen. Genaueres dazu wird zur 2. Stufe des VV bekanntgegeben.

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 Kommunikation über das BKÜ ist vorgegeben. Genaueres auch dazu wird zur 2. Stufe des VV bekanntgegeben.

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 Bewerber / Bieter / AN
-fundierte Kenntnisse im Bereich Sanierung und Umbau von historischen Gebäuden mit hohen und speziellen Ansprüchen an den Denkmalschutz,
-Nutzungen als Gaststätten, Veranstaltungsräume und Hotel sowie
-die Bereitschaft und fachliche Kompetenz, mit den bestehenden baulichen

Strukturen sensibel, denkmalgerecht und praxisorientiert umzugehen, um zu einer optimalen Raumaufteilung zu gelangen.

Als Grundlage einer weitergehenden Planung werden den künftigen Bietern weitergehende Unterlagen zu Ziel- und Aufgabenstellungen erst in der 2. Stufe des VV als ANLAGEN beigefügt werden. Daneben gelten alle anderen hier beschriebenen Grundlagen als Basis auch im weiteren VV.

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

Zudem sieht der AG eine nahezu **tägliche Verfügbarkeit auf der Baustelle** spätestens ab Beginn der Bauarbeiten vor Ort als zielführend an und wird ggf. erforderliche Kosten dazu innerhalb der Angebotsabgabe zur 2. Stufe VV einfordern.
Unabdingbar aus bisherigen Erfahrungen des AG sind **beispielsweise 3 Baustellenkontrollen pro KW**, davon zwei unangekündigt o. ä.
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 Terminvorgaben bei der Durchführung der Maßnahme** und entsprechende 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 und des Hotels durch potenzielle Nutzer erscheinen die vorliegende (Vor-) Entwurfsplanungen der Machbarkeitsstudie als weitgehend ausgewogen.

Die gesamten 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.

Die Machbarkeitsstudie zeigt **plausible und ausgewogene Lösungen**, die mindestens als Visualisierung der Aufgabenstellung zu verstehen sind. Womöglich sollten / können 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 denkmalgeschützten Gebäude zu integrieren**.

4. LEISTUNGSINHALTE des AN (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) gemäß LPH 2 (anteilig) bis LPH 8 analog 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 Aufgabenschwerpunkte / Ziele (auszugsweise)

Für die EIGNUNG (1. Stufe VV) 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.

Die Beauftragung der Leistungen erfolgt **stufenweise in Leistungspaketen** für alle **LOSE.**

Der AG sieht folgende Aufgabenschwerpunkte und Ziele, systematisiert nach Leistungspaketen und bezogen auf alle LOSE.

I. Leistungspaket I (für das gesamte Hotel)

„Planungsgrundlagen, Zielfindung, Variantenplanung, Entwürfe, Baugenehmigung“, dabei u. a.

Leistungsphasen 2 bis 4 (analog HOAI) als „Grundpaket“

- Variantenuntersuchungen UG…DG
unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wartburg-Hotel Charrette (2024) und den nachfolgenden Studien zum Wartburg-Hotel (2025) zur Mängelbeseitigung Brandschutz und Hygiene sowie der statischen und energetischen Ertüchtigung etc.

- **Abstimmungen**
zwischen Objekt- und Fachplanern (Tragwerksplanung, HLS, ELT, Küchenplaner etc.), Sonderfachplanern und SV (Brandschutz etc.) sowie den TÖB, Behörden (TLDA, BauOA etc.) und Fördermittelgeber(n)

- **Erstellung von Entscheidungsvorlagen**

für den AG zur Findung möglichst optimaler Grundrissvarianten für das Gesamtvorhaben Hotel, dabei u.a.:

- **optimierte räumliche Zuordnung von Räumen im UG** für Küchen, Lager und Personal unter Berücksichtigung hygienischer und arbeitsschutzrechtlicher Vorgaben; ggf. auch für Veranstaltungen

- **variabel nutz- und schaltbare öffentliche Räume im EG** für Gastronomie, Empfänge, Veranstaltungen, Hochzeiten etc. unter Einbeziehung der Außenterrassen und Erhalt der denkmalgeschützten Fassaden

- **Planung von Seminar- und Konferenzräumen** mit erforderlichen Nebenflächen und separater Zugänglichkeit im Untergeschoss

- **substanzschonende Neuordnung der Zimmergeschosse** (Verzicht auf Einzelzimmer, maximal erreichbare Bettenzahl, außenliegende Badbereiche mit Duschen, Anordnung barrierefreier Zimmer etc.) unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen (Fluchtwege, Leitungsnetze betreffend Haustechnik, HLS, ELT und Sicherheitstechnik etc.) und des Denkmalschutzes

- **Kostenschätzungen**
(detailliert) für Gesamtvorhaben Hotel in 3 Abschnitten a bis c

Abschnitt a
statisch-konstruktive Sanierung UG und EG (Gastronomie, Technische Ausstattung, Neben- und Personalräume) ohne Ausstattungselemente (ohne Küchengeräte, ohne Möblierung etc.)

Abschnitt b
Konferenz-, Veranstaltungs- und Sitzungsräume mit Nebenflächen im UG, EG (inklusive technische Ausstattung und Möblierung etc.) und im 1. OG (Jägerzimmer).

Abschnitt c
Zimmer und Flure im 1.-3. OG; Umbau und Modernisierung der Badbereiche, brandschutztechnische Ertüchtigung der Flurbereiche und Treppenhäuser
(ohne Ausstattungselemente, ohne Möblierung etc.)

- **Entwurfsplanungen**
für die freigegebene Planungs- und Kostenvariante unter Beteiligung und Integration der Planungsergebnisse der Objekt- und Fachplaner, Sonderfachplaner, SV etc. sowie Abstimmungen mit TÖB, Behörden und Fördermittelgeber(n)

- **Kostenberechnungen**
(detailliert) für Gesamtvorhaben Hotel in **3 Abschnitten a bis c** - s. Kostenschätzung

- **Genehmigungsplanungen** mit Einreichen der Bauantragsunterlagen und Erreichung der Baugenehmigung etc.

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 etwaigen Beauftragung bzw. eines entsprechenden Planungsauftrages bzw. -vertrages 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 VV. Der Bewerber hat die vorgenannten ANLAGEN als Teil seiner EIGNUNG zu bestätigen und zusammen mit den anderen Nachweisen 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 digital und zudem 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 VV nur informativ.**

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

- **ggf. 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 Planungen der TA (LOS 2) und auch LOS 3 übernehmen diese Aufmaße aus LOS 1 bzw. integrieren sämtliche Planungen der TA darin.

- 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 VV 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

4.3.1 Orientierungswerte (DIN 276)

Kostenorientierungswerte können als Honorargrundlagen (HOAI) genutzt werden.

Anrechenbare Kosten (alle netto) für Gesamtplanung UG…DG

KG 300 ca. 5.000.000 €
KG 400 ca. 4.200.000 €
KG 500 ca. 0.210.000 €
KG 600 ca. 1.260.000 €

für **Leistungspaket I** (u. a. bis LPH 4 analog HOAI) als **Grundpaket**

Anrechenbare Kosten (alle netto) für Teilplanungen UG…EG und Realisierung 1. BA

KG 300 ca. 1.680.000 €
KG 400 ca. 1.150.000 €

für **Leistungspaket II** (u. a. LPH 5-7 und LPH 8 analog HOAI) als **OPTION in 2 Stufen**

Anrechenbare Kosten (alle netto) für Gesamtplanung UG…DG und **Realisierung 2. BA** als **OPTION** bei etw. stufenweiser Beauftragung und in Abhängigkeit von der Finanzierung / Fördermitteln unter Berücksichtigung der Leistungspakete I und II (Kostenverrechnung)

KG 300 ca. 3.320.000 €
KG 400 ca. 3.050.000 €
KG 500 ca. 0.210.000 €
KG 600 ca. 1.260.000 €

für **Leistungspaket III** (u. a. LPH 5-7 und LPH 8 analog HOAI als **OPTION**

Eine weitere Untersetzung der KG erfolgt derzeit auf Grund des Planungsstandes nicht.

Bietern 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.

Das oben benannten Kosten für das **Leistungspaket I** und **Leistungspaket II** sind wg. der Förderung / Finanzierung (netto zzgl. 19% MwSt) als **Baukostenobergrenze** zwingend einzuhalten.

4.3.3 Anforderungen an Baukosten

Der AG erklärt, dass ihm für die Maßnahmen zu **Leistungspaket I** und **Leistungspaket II** für Baukosten (KG 300 und 400) 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 (Rahmenterminplan)

Der AG hat einen vorläufigen Terminplan als „Rahmenterminplan“ entwickelt, der bereits zur 1. Stufe VV Bestandteil dieses Verfahrens wird. Unter Maßgabe der Beauftragung der Planungsleistungen bis 10/2025 ergeben sich die vorn im Text unter Pkt. 2.4.9. dargestellte Eckdaten für den weiteren Projektablauf.

Der Rahmenterminplan enthält vorläufige Anfangs- und Endzeiten bis LPH 3 und wird - unter Maßgabe einer stufenweisen Beauftragung – fortzuschreiben sein.

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

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

Der Terminplan wird später in Abstimmung aller beteiligten Planer noch detailliert zu untersetzen sein, unter Maßgabe fixer Anfangs- und Endtermine. Vorerst sind die oben benannten Termine für das Gesamtprojekt festgelegt und durch die Bewerber (als wesentlicher Teil der Eignung) zu gewährleisten.
Der Bewerber / Bieter / AN ist dementsprechend verpflichtet, Zeit- und Personalressourcen vorzuhalten, um diese Termine einzuhalten.

Der Bieter ist spätestens zur Angebotsabgabe (2. Stufe VV), eine **detaillierte Planungs- und Bauzeitenrahmenplanung**, die auch den förderrechtlichen Rahmenbedingungen entspricht, aufzustellen, die die Einhaltung dieser Termine sicherstellt.

Bei den Zeitplänen sind auch die Prüfzeiträume Dritter, bspw. die Prüfungen durch den Fördergeber für die HU-Bau, zu berücksichtigen

4.5 LOSE Objekt- und Fachplanungen

Die Beauftragung erfolgt – nach Ermessen des AG - stufenweise nach den o. g. Leistungsblöcken.

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 Rahmenplan bilden den letzten Planstand des AG ab.

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

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

Bereits jetzt - **im Zuge der 1. Stufe VV** – können Besichtigungen eigenständig zu üblichen (öffentlichen) Besucherzeiten über die Wartburg („Blick von oben“ auf das Hotel) 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.

Die Gebäude und der Innenhof des Objektes „HOTEL“ sind nicht öffentlich begehbar.

Auch die Besichtigung der Fassaden ist nur im Rahmen der Öffnungszeiten der Wartburg und „aus der Ferne“ möglich.

Der AG beabsichtigt, im Zusammenhang mit der 2. Stufe VV einzelne **Besichtigungstermine für interessierte Bieter** anzubieten mit einer Dauer von max. 1,5 h.

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

Hotel / 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 beziehen oder auch auf ältere HOAI. Die HOAI enthält keine Leistungsbeschreibung, sondern lediglich Honorartatbestände 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 nachfolgende Aufzählung eine vollständige Darstellung des vor Ort tatsächlich Erforderlichen dar.

Grundsätzliche Planungsziele sind auch hier:
- Reparatur vor Austausch (sofern Reparaturfähigkeit gegeben ist)
- Bewahren des Erscheinungsbildes

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 (bemalte Wände, Decken u. a.)
- Ausbau und Entsorgung etv. Schadstoffe (PAK, Asbest u. a.)

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

Dacharbeiten
- sind nur sehr partiell erforderlich und speziell in Bereichen, die umgebaut werden
- Instandsetzung Dachstuhl einschl. Ertüchtigung / Verstärkung für das Einbringen zusätzlicher Lasten (LTA, Dämmung)
- ggf. Anpassen der Trauf- und Giebelbereiche
- Integration RWA / Entrauchungsöffnungen in die Dachfläche (Umsetzung BSK)

Fassaden / Fenster
- Instandsetzung des Natursteinsockel und Fachwerkfassaden
- Reinigung, Festigung, Klebung, Steinersatz, Formergänzungen,
- Anpassungen an veränderte Wandanschlüsse zu Fenstern und Dach
- partielle Ausführung von Verfugungen
- restauratorische Evaluierung, ggf. Aufarbeitung und Instandsetzung der Fenster;
- wärmeschutztechnische Verbesserung (ggf. zus. Vorsatzscheiben, Aufdopplung, Änderung Verglasung u. a.)
- bauphysikalische Wandertüchtigung einschl. Dämmung nur Innen möglich

Fußboden
- Verlegen Böden analog bauzeitlichem Erscheinungsbild und Materialgerechtigkeit

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

Der AN erarbeitet hier solche auf den vorliegenden Unterlagen aufbauende umsetzbare Lösungen für das Objekt HOTEL, bestehend aus einem **Gebäudekomplex mit-Freianlagen (Innenhof)** 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 **Standsicherheitsnachweise 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
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 überlasen und müssen – sofern keine besonderen Nutzeranforderungen bestehen - den a. a. R. d. T. entsprechen.

Grundsätzliche Planungsziele sind hier:
- Reparatur vor Austausch (sofern Reparaturfähigkeit gegeben ist)
- Bewahren des Erscheinungsbildes
- Rückbau und Neuverlegen nach Abwägung der konservatorischen Anforderungen
  HINWEIS: Im EG / UG sind ELT und Heizung bereits zurückgebaut.
- 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 HOITEL, 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 nicht mehr erforderlichen Bestandsheizung, ggf. Erhalt Heizkörper, Leitungen usw. prüfen
- 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.

- weiterer Rückbau der alten elektrischen Anlagen einschl. des Leitungsbestandes, sofern dadurch keine schützenswerten Bereiche gestört werden;
HINWEIS: Im EG / UG sind ELT und Heizung bereits zurückgebaut.
- 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

LOS 3 - Küchenplanung

Nachfolgende werden - 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 überlasen 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 Küchen
- Maßnahmen zur Klimastabilisierung (sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz)
- Verbesserung der Raum- und Luftqualität

Hier für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) zu LOS 3 besonders relevant:

Der AN erarbeitet hier solche auf den vorliegenden Unterlagen (Machbarkeitsstudie) und den weiteren Planungen aufbauende Lösungen für die gesamten **Küchen im Objekt HOTEL** einschl. der Schnittstellen zu den gesamten **Technischen Ausrüstungen**. Im Zusammenhang mit der o. g. Fachplanung umfassen die Leistungen des AN alle erforderlichen **Planungsleistungen für diese Sonderfachplanung Küchen.**

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

5. EIGNUNGSKRITERIEN

Die für den Teilnahmewettbewerb (1. Stufe) für alle LOSE relevanten und einzureichenden Unterlagen sind in der **ANLAGE „Eignungskriterien“ zusammenfassend** erfasst. Nachfolgend finden sich dazu Erläuterungen.

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, wirtsch.-finanzielle und organis.-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.

A1
Der **Nachweis der „Bauvorlageberechtigung“** 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.

A2
Eigenerklärungen nach beiliegendem Angebotsformular zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen §§ 123, 124 GWB sind mit der Bewerbung abzugeben – **Anlage A**

B Wirtschaftlich – finanzielle Eignung

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

B1
Formblatt 124 LD „Eigenerklärung zur Eignung …“

B2
Eigenerklärung zur wirtsch. u. finanziellen Leistungsfähigkeit – ANLAGE B

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 VV formlos möglich.

C1
Eigenerklärung Unternehmensdarstellung

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**. Vorzulegen ist

C2
Formblatt 235 „Eigenerklärung zu geplanten Nachunternehmern“

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, in wie fern 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, Angaben zum Vertretungsberechtigten, der Unterauftragnehmer und deren Kapazitäten abzugeben. Ferner ist spätestens mit dem Angebot anzugeben, welches Mitglied der Bietergemeinschaft 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.

a
Eigenerklärung mit Darstellung von Referenzen
hilfsweise
Formblatt 444 …

Mindestanforderungen

Diese **Referenzleistungen** müssen folgende **Mindestanforderungen** erfüllen:

- Erfahrungen bei der **Sanierung denkmalgeschützter Gebäude** vergleichbarer Objekte als verantwortlicher Planer oder vergleichbar mit mind. **zwei Referenzen auf max. zwei A4 Seiten (Fotos und Kurzbeschreibung)**
- 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
- Eine der Referenzen muss **mind. eine der nachfolgenden 3 Kriterien** erfüllen:
  - hochwertige Hotellerie im o. g. Kontext und mit einem Denkmal o. ä.

- touristische und professionelle Gastronomie im o. g. Kontext
- professionelle Veranstaltungsräumlichkeiten im o. g. Kontext

- Erfahrungen mit Landes-, Bundesprogrammen und Bundesfördermitteln
- mehrfach mindestens LPH 2 - 9 (analog HOAI) erfolgreich erbracht
- Gesamtbaukosten (KG 200 - 600), mind. 2.000 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.

Bewerber, die zur 1. Stufe (VV) die geforderten Referenzen und Nachweise auf dem gewünschten Niveau nach den folgenden **Auswahlkriterien** erfüllen, werden entsprechende hohe Bewertungen erhalten.

Auswahlkriterien

Die Referenzobjekte der Bewerber sollen die tatsächlichen fachlichen Anforderungen widerspiegeln, die sich aus der Gesamtheit der Ausschreibungsunterlagen ergeben.
Bei der Bewertung von Referenzen bezieht sich die Jury nicht nur die Gebäudenutzung, sondern vor allem auch auf die Komplexität der Referenzen und deren strukturelle, denkmalpflegerische, technische und statisch-konstruktive Herausforderungen, soweit diese aus den Bewerbungen erkennbar sind.

Eine isolierte funktionale Betrachtung und eine zu starre Nutzungskategorisierung soll ebenso vermieden werden, wie eine Überbewertung lösungsrelevanter konstruktiver, bautechnischer, kultureller und ingenieurtechnischer Aspekte mit dem Ziel, eine möglichst realistische Eignungs- und spätere Angebotsbewertung zu schaffen.
Insofern werden für die Bewertung geeigneter Referenzen auch sogenannte Überkategorien aus dem BKZ wie „Wohnen“, „Beherbergen“, „Betreuen“ und „Verpflegen“ als Sammelbegriff herangezogen.

Der AG möchte insbesondere hochqualifizierte Planungs-, Architektur- und Ingenieurbüros in das VV einbeziehen, die umfassenden Erfahrungen und ausreichenden Personalbesatz (auch als ARGE) vorweisen können, sofern diese ihre Eignung nachweisen können. Der AG will sicherstellen, dass die **Auswahlkriterien** bereits zur Eignung (1.Stufe VV) auf fachlich relevanten Kriterien basieren und sieht dazu folgende Schwerpunkte:

1.
Gebäude- bzw. Objekttypik (Baujahr, Epoche, Denkmalstatus u.a.)
Referenzobjekte sollen hinsichtlich der oft jahrzehnte- bzw. sogar jahrhundertelangen Bauzeiten und des denkmalpflegerischen Anspruches mit dem Ausschreibungsobjekt offenkundig vergleichbar sein, so bspw. Repräsentationsbauten, Gebäude mit unterschiedlichen Bauzeiten als gewachsene Gesamtanlage; Kontext zur Wertstellung vergleichbar UNESCO Weltkulturerbe, Hotelanlagen, Gastro- und Eventobjekte usw.

2.
Bauart (Bauweise, Material)
Vergleichbare Referenzen können Planungen sein bei ähnlichen Bauweisen (bspw. Mauerwerksbau, Stahlbetonbau, Holzbau, Fachwerk, Mischbauweise, Satteldach, Giebel, Gauben usw.) und Materialien (bspw. Stein, Holz, Stahl, Leichtbau usw.)

3.
Instandsetzung / Umbau (Umbaugrad, Gebäudestruktur, Geometriekomplexität)
Gewünschte Eingriffe in den baulichen Bestand und auch etw. Umbauten, Erweiterungen usw. sollten, sofern bereits benennbar, vergleichbar sein mit dem Objekt dieses VV (bspw. statische Ertüchtigung, Aufzüge, denkmalgerechte Sanierung, Entkernung,

Rückbau von störenden Gebäudestrukturen, Spannweiten Gewölbe, Fachwerksanierung, Dachsanierung)

4.
Technische Anlagen (Ausstattungsgrad, techn. Infrastruktur, Vernetzungen)
Gewünschte Eingriffe in den technischen Bestand und auch etw. Umbauten, Erweiterungen usw. sollten, sofern bereits benennbar, vergleichbar sein mit dem Objekt dieses VV (bspw. Heizung, Lüftung, Sanitär, EMA, BMA, Aufzüge)

5.
Gebäudenutzung (plangemäß)
Die tatsächliche Nutzung oder auch die Nutzungskategorie eines Objektes / Gebäudes (bspw. Hotel, Gaststätte) werden nicht allein / ausschließlich ausschlaggebend sein für die Anerkennung von Referenzobjekten. Der AG legt maßgeblich Wert auf eine gebäudestrukturelle, technische und konstruktive Vergleichbarkeit der Objekte insbesondere hinsichtlich der Komplexität.

6.
Baukosten KG 300 und 400 gemäß DIN 276 (Vergleichbarkeit)
Die Dimensionierung und Komplexität der Referenzobjekte sollen sich auch in den wichtigsten Baukosten KG 300 + 400 (DIN 276) widerspiegeln.

7.
Weitere Planungsanforderungen / Umsetzungsanforderungen

- Erfahrungen bei der „LPH 0“ und Qualifizierung von Machbarkeitsstudien
- ergänzende Qualifikationen bspw. für Brandschutz, SiGeKo
- bewährte Teams / ARGEn für komplexe und große Objekte (Nachweise)
- Planen und Integration von Barrierefreiheit
- Machbarkeitsstudien mit Visualisierung zur Idee / Prüfung der Machbarkeit
- Innenraumgestaltung - Schwerpunkte in der Raumgestaltung, Interieur
- 3D-Visualisierung von Ideen zur Veranschaulichung
- Möglichkeiten zur Integration von Planungen Dritter (Fachplanungen, Sonderfachplanungen wie Lichtplanung, Akustikplanung u. a.)

Bewertung / Wichtung

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

sehr wichtige Kriterien
- innovative / substanzschonende / energetische Ertüchtigung
- Hotel, Gastro- und Veranstaltungsreferenzen

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
- substanzverträgliche Integration von Brandschutz und Haustechnik / TA
- innovative Integration gastronomischer Nutzung

weitere Kriterien
- Entstehungszeit ca. 1890 ff. (20. Jh.)
- denkmalgeschütztes Gebäude / Schadenskartierung
- Verwendung von öffentlichen Fördermitteln

B Qualifikationen / Fachkräfte

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

b1
Eigenerklärung Anzahl der fest Beschäftigten – ANLAGE D

b2
Eigendarstellung Geschäftstätigkeit / Berufsausübung, Fachkunde, Berufserfahrung u. a. des Bewerbers / der Bewerber

Die vorgenannten Erklärungen / Nachweise bewertet der AG wie folgt:

sehr wichtige Kriterien
- **Sachkompetenz und mind. 10 Jahre Berufserfahrungen** der Bearbeiter bzgl. der Schwerpunkte der Förderbedingungen (u. a. vor dem Hintergrund der Nachweiserstellung, Sicherung der Förderung, Erfahrungshintergründe)
- LOS 1: Von **mind. 2 Referenzobjekten** betreffen 2 Referenzen die Architektur / Gebäudeplanung und mind. eine Referenz auch die Tragwerksplanung.
- LOS 2: Von **mind. 2 Referenzobjekten** betreffen 2 Referenzen die umfassende Gebäudetechnik und mind. eine Referenz speziell Lüftungsanlagen.
- LOS 3: Von **mind. 2 Referenzobjekten** betreffen 2 Referenzen die umfassende Küchentechnik und mind. eine Referenz ein hochwertiges Hotel.

wichtige Kriterien
- angemessene Bürogröße und Mitarbeiterteam von **mind. 3 qualifizierten Planern/Innen** (prüffähige Nachweise Berufsabschluss, konkrete Präqualifikationen, Reputationen usw.)

weitere Kriterien
- **Beruflichen Befähigung**, insbesondere der für die Leistungen verantwortlichen Personen in Form von entsprechenden (Hochschul-) Abschlüssen oder vergleichbares

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.

C Mindestanforderungen zur Versicherung, Umsatz u. a.

Berufshaftpflichtversicherung

Ein aktueller Nachweis einer **Haftpflichtversicherung** ist der Bewerbung beizufügen mit einer Mindestdeckungssumme von
- Personenschäden: 02 Mio €
- Sachschäden / Vermögensschäden: 10 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 Bewerbergemeinschaften ist der Versicherungsnachweis für jedes Mitglied einzeln zu führen.

c
Versicherungsnachweis Berufshaftplicht

6. LEISTUNGSINHALTE des AG

Der AG wird den AN bei Beauftragung in der Erfüllung seiner Aufgabe unterstützen. Er wird weiterhin bei der Abstimmung mit beteiligten Dritten behilflich sein, sofern sich dieses als notwendig erweisen sollte.
Der AG benennt bspw. verantwortliche Stellen und Personen gegenüber dem AN und stellt die für die Bearbeitung notwendigen Angaben und Unterlagen bereit. Der AN koordiniert die Einholung der Informationen von den jeweiligen Ansprechpartnern des AG und sorgt für einen kontinuierlichen Fortschritt bei der Erstellung der Planungen.
Der AG gewährleistet eine zielorientierte Bearbeitung und Entscheidung bei Fragestellungen des AN, welche sich im Zuge der Erstellung der jeweiligen Planung und bei der Objektüberwachung ergeben.

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

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

a. Bestandsunterlagen, Bedarfsplanungen und Machbarkeitsstudie
b. Verdingungsunterlagen (Vergabestelle)
c. Ankündigung und Mitwirkung bei der Durchführung der Vergabeverfahrens, soweit nicht vom planenden AN zu erbringen
d. Kassenreifmachung der vom AN geprüften und bescheinigten Kostenrechnungen und Zahlungen
e. Beauftragung(en)

7. BEWERTUNGEN / AUFTRÄGE

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

Bei gleicher Eignung von mehr als 5 Bewerbern (pro Los) erfolgt die Bewerberauswahl für das nachfolgende Angebotsverfahren (2. Stufe VV) über eine Jury anhand folgender Kriterien (Wichtung):

50% Referenzen
50% Qualifikationen / Mitarbeiter / Projektteam / ARGE

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.

Das Angebotsverfahren (2. Stufe VV) ist derzeit im unmittelbaren zeitlichen Anschuss an die Eignungsprüfung (1. Stufe VV) vorgesehen.

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

Die Bewertung der Angebote der 2. Stufe VV soll nach den folgenden Kriterien erfolgen:

30% Honorar (Quantität)
70% Planungskonzept (Qualität)

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 erst zur 2. Stufe VV vorgesehene Präsentation, insbesondere die **persönliche Vorstellung eines vergleichbaren Referenzobjektes** 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.

Der AG beabsichtigt eine Vergabe durch Auftragserteilung unter Bezugnahme auf die Ausschreibungsunterlagen und der Angebote vorzunehmen. Die ggf. noch offenen Punkte 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.

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.

Der AG beabsichtigt die Bewertungen und Zulassung zur Angebotsabgabe und etw. späteren Auftragserteilung unter Bezugnahme auf die Ausschreibungsunterlagen und der Angebote **losweise** vorzunehmen.

Bewerber und Bieter können sich **für mehrere Lose gleichzeitig** bewerben/ anbieten. Das betrifft auch Subplaner, Nachauftragnehmer usw.
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)

Die in der vorliegenden Ausschreibung aufgezählten ANLAGEN und dort grün markierten Unterlagen. Mit der Bewerbung (1. Stufe) haben die Bieter **mindestens** folgende Unterlagen / Erklärungen abzugeben, wobei das Fehlen von Unterlagen / Erklärungen zum Ausschluss vom Verfahren führen kann:

Zu 5.1

A1 **Bauvorlageberechtigung**
- legt Bewerber vor

A2 **Eigenerklärung Ausschussgründe – 3 Seiten**
- ANLAGE A (Vordruck)

B1 **Eigenerklärung – 2 Seiten**
- Nr. 124 LD (Formblatt)

B2 **Eigenerklärung zur wirt. u. finanz. Leistungsfähigkeit – 1 Seite**
- ANLAGE B (Vordruck)

C1 **Eigenerklärung Unternehmensdarstellung**
- legt Bewerber vor

C2 **Ergänzendes Angebotsschreiben wg. geplant. Nach-AN – 1 Seite**
- Nr. 235 (Formblatt) (Nr. 234 optional)

Zu 5.2

a **Eigenerklärung u. Darstellung v. Referenzen …**
- legt Bewerber vor (formlos) – *hilfweise* Nr. 444 (Formblatt) – 3 Seiten

b1 **Eigenerklärung Anzahl der fest Beschäftigten … – 2 Seiten**
- ANLAGE D (Vordruck), zudem sind weitere Nachweise formlos möglich

b2 **Eigendarstellung Geschäftstätigkeit / Berufsausübung, Fachkunde, Berufserfahrung u. a.**
- legt Bewerber vor

c **Versicherungsnachweise Berufshaftpflicht**
- legt Bewerber vor

Weitere UNTERLAGEN (unabdingbar)

Eigenerklärung „Russland – Formblatt“ - Vordruck (BMWK v. 14.04.2022)

„SCHIEDSVEREINBARUNG“ - Vordruck (durch Bewerber vorab zu bestätigen)

ggf. eigene, weitergehende Präsentationsunterlagen des Bewerbers

Die Bewerbungsunterlagen müssen umfänglich eingescannt (einschl. sämtlicher Anlagen) und zusammen mit den ggf. vorhandenen Konzepten elektronisch zugestellt werden. Die digitale Einreichung erfolgt ausschließlich über die **Vergabeplattform evergabe.** Das Zustellungsrisiko trägt jedenfalls der Bewerber / Bieter.

11. ZEITRAHMEN des VERFAHRENS (auszugsweise)

Mit Abgabe der Bewerbung (1. Stufe VV) 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	16.07.2025
Bewerbungsende (Zugang) (leicht verkürzte Frist)	07.08.2025
Beginn Angebotsphase	13.08.2025
Ende Fragestellung / Ende Ortsbesichtigungen	26.08.2025
Ende Angebotsfrist (Erstangebot)	04.09.2025
Ggf. 1. Präsentation / Verhandlung (geplant)	**11.09.2025**
Zuschlagstermin (geplant)	29.09.2025
Ablauf Bindefrist (max.)	30.10.2025

Wichtiger HINWEIS:

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

12. HINWEISE zum weiteren Verfahrensverlauf 2. Stufe (VV)

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
11.09.2025 - (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. 25 min mit Schwerpunkt Referenzprojekt und Darstellung der geplanten bürotypischen Arbeitsweisen für das Objekt HOTEL)
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:
16.09.2025 - Einreichung 1. Nachangebot im Ergebnis der Verhandlungen
Weitere Verhandlungen sind ggf. vorbehalten.

13. 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 Bestandfotos 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. Derzeit besteht folgendes „Inhaltsverzeichnis vorhandener Unterlagen“, welche den Bietern zur 2. Stufe VV rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.

„Gasthof auf der Wartburg“ - Skizze aus Plansatz zur Projektbroschüre 2025 ABvTzS

Innenhof bei Gästebetrieb (Foto aus den 1960iger Jahren)
Blick in die Weinstube vor der Ausmalung (Foto aus 1914)

Lageplan Wartburg mit Wartburg-HOTEL und „Gasthof“ (Auszug Kadasterplan 2014)
Lageplan Wartburg mit Wartburg-HOTEL (Auszug aus Höhenplan mit GR)

Übersicht Grundrisse (KG1, KG 2, EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG); M 1:500 (2024) A3

Bedarfsplanung / Machbarkeitsstudie „Sanierung Gasthof auf der Wartburg“
Übersicht Grundrisse (KG1, KG 2, EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG); M 1:500 (2025) A3
EG; M: 1:200 (2025) A3
KG1; M: 1:200 (2025) A3
KG1 - Entwurf mit Lüftungsleitungen; M 1:150 (2025)
KG2 - Entwurf mit Lüftungsleitungen; M 1:125 (2025)

Möblierungsbeispiele Wappensaal (6 Bsp.); M: 1:200 (2025) A3

Funktionsabläufe Küche – Diagramm; M 1:166 (2025) A3

EG – Wärme-Küche, Detail; M 1:75 (2025) A3
KG1 – Vorbereitungsküche, Detail; M 1:75 (2025) A3

Entwurf Lüftung – Schnitt A-A; M 1:200 (2025)

Diagramm – Grundzüge Brandschutz EG – M 1:200 (2025)
Diagramm – Grundzüge Brandschutz KG1 – M 1:200 (2025)

1.OG - Entwurf Gästezimmer; M 1:200 (2025) A3
2.OG - Entwurf Gästezimmer; M 1:200 (2025) A3
3.OG - Entwurf Gästezimmer; M 1:200 (2025) A3

Bestand (Ansichten und Schnitte)
aus Norden; M 1:250 (2025) A3
aus Süden; M 1:250 (2025) A3
aus Westen und Osten; M 1:250 (2025) A3

„Der neue Wartburg-Gasthof“; Burgverlag Berlin-Grunewald 1914 (13 S. auszugsw.)

ENDE