



KREMMEN

Stadt im Landkreis Oberhavel

Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

gemäß §§ 119 Abs. 3 GWB, 17 VgV

zur Beschaffung von

Planungsleistungen **Gebäude und Innenräume** gem. §§ 34 ff. HOAI 2021 und
Planungsleistungen **Tragwerksplanung** nach Aufwand in Anlehnung an §§ 49 ff. HOAI
2021/ AHO sowie weitere Leistungen

Denkmalgerechte Sanierung Am Markt 14 - Klubhaus Kremmen

Vergabe: VF-01-2026

Projekt- und Leistungsbeschreibung v2

Stand: 15.07.2026

Alle Änderungen gegenüber dem Stand vom 29.06.2026
sind in roter Schrift hervorgehoben.



Inhalt

1. Projektbeschreibung	3
1.1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.2. Ergebnis der Machbarkeitsstudie	4
1.3. Kostenbudget und anrechenbare Kosten.....	4
1.4. Allgemeine Hinweise	5
2. Leistungsbeschreibung	6
2.1. Besondere Leistungen	7
2.2. Ausführung der Planungs- und Bauleistungen.....	8
2.3. Stufenweise Beauftragung	8
3. Planungsgrundlagen.....	9

1. Projektbeschreibung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Das Klubhaus Kremmen, gelegen Am Markt 14 in 16766 Kremmen, ist ein markantes, denkmalgeschütztes Gebäude von erheblicher stadthistorischer Bedeutung. Der 1850 errichtete, dreigeschossige Putzbau mit spätklassizistischen Fassadenelementen prägt den Marktplatz und diente bis in die 1990er Jahre als zentrale Veranstaltungsstätte. Nach rund 20 Jahren Leerstand wurden in ersten Sanierungsschritten 2012/2013 das Dach, die Fassade und die Fenster zur Marktseite sowie 2016/2017 das Keller- und Erdgeschoss instandgesetzt. Das Erdgeschoss wird seither erfolgreich als Bäckereigeschäft mit Verkaufs- und Gasträumen genutzt, wobei technische Anlagen für die Obergeschosse bereits vorbereitet wurden.

Die oberen Geschosse des Gebäudes sowie die rückwärtige Fassade befinden sich jedoch weiterhin in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das 1. Obergeschoss (ca. 353 m² Nutzfläche) beherbergt einen großen Festsaal mit Empore und Bühne (über zwei Etagen reichend), einen Vorsaal, Sanitäranlagen und einen kleinen Büroraum. Diese Bereiche sind aktuell aufgrund baulicher Mängel und schadhafter Ausstattung nicht nutzbar. Ebenso sanierungsbedürftig sind das 2. Obergeschoss (ca. 115 m² Nutzfläche) und das gesamte Treppenhaus. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Zur Vorbereitung der umfassenden Sanierung und Instandsetzung der Obergeschosse sowie der rückwärtigen Gebäudeteile wurde eine Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchung durchgeführt. Aufgrund von neuen Erkenntnissen wurden nach Abschluss der Machbarkeitsstudie weitere Varianten untersucht, von denen nun die „Variante 2 mit offenen Balkon“ realisiert werden soll. Mehr dazu unter Punkt 1.2.

Ergänzende Informationen für die Tragwerksplanung

Für den Umbau des Gebäudes wurde bereits eine bereits nicht mehr gültige Baugenehmigung erteilt. Das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss wurden bereits saniert.

Nach derzeitiger Einschätzung sind Leistungen der Tragwerksplanung voraussichtlich nur für den Einbau des Aufzugs einschließlich der erforderlichen Gründung sowie für den Anbau des Treppenhauses erforderlich. Darüber hinaus können in Abhängigkeit vom tatsächlichen Zustand der vorhandenen Balkenkonstruktion im Saal und für die Leitungsführung der technischen Ausrüstung ergänzende statische Nachweise erforderlich werden. Eine vollständige Tragwerksplanung für das Gesamtgebäude ist **nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich**.

Mit dem Angebot ist eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den vorliegenden Unterlagen (u. a. Machbarkeitsstudie und Bestandsstatik) sowie eine Abstimmung mit dem Architekten nachzuweisen. Dabei ist darzulegen, welche Leistungen der Tragwerksplanung im vorliegenden Fall erforderlich sind und welche nicht. Auf dieser Grundlage ist eine Aufstellung des voraussichtlichen Stundenaufwands je Projektphase und Leistungsbaustein zu erarbeiten und mit dem Angebot einzureichen. Diese Aufstellung fließt nicht in die Bewertung des Zuschlagskriteriums Preis (Honorarangebot) ein, wird jedoch im Rahmen der Qualitätskriterien „Projektstruktur und Projektmanagement“ sowie „Herangehensweise an die Aufgabe“ berücksichtigt.

1.2. Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Hauptziel der Machbarkeitsstudie war die Erarbeitung einer fundierten Entscheidungsgrundlage für die Stadtverordnetenversammlung Kremmen bezüglich der zukünftigen Nutzung und der Sanierung der Obergeschosse. Es sollte eine abgestimmte, baulich und wirtschaftlich tragfähige sowie genehmigungsfähige Variante identifiziert werden, die als Basis für die weitere Planung und Realisierung dienen kann.

Ergänzend hierzu wurde für den rückwärtigen Grundstücksteil (am Burgweg) eine bauliche Entwicklung untersucht. Diese sollte die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens verbessern. Für die ausgeschriebene Planung ist dieses Vorhaben nicht Teil der ausgeschriebenen Planung.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden vier Nutzungsvarianten untersucht. Zur Weiterverfolgung vorgesehen ist eine Nutzung der Räumlichkeiten als Rathaus bzw. Verwaltung.

Nach Abschluss der Studie haben sich die Rahmenbedingungen geändert: Die Bühne ist aus Denkmalschutzrechtlichen Gründen zu erhalten, was eine Überarbeitung der Erschließungsplanung erforderlich machte – insbesondere hinsichtlich des zweiten Rettungswegs und der Positionierung des Aufzugs. Von zwei daraufhin untersuchten Varianten soll die „Variante 2 mit offenem Balkon“ realisiert werden.

Da wesentliche Einzelheiten noch nicht abschließend geklärt sind, wird die Leistungsphase 2 (Vorplanung) in die Ausschreibung einbezogen.

1.3. Kostenbudget und anrechenbare Kosten

Die Kostenschätzung nach DIN 276 weist für die Sanierung des Bestands sowie den Neubau des erforderlichen Treppenhauses Nettobaukosten in Höhe von insgesamt 1,035 Mio. € für die Kostengruppen 300, 400 und 500 aus. Diese Summe stellt die verbindliche Baukostenobergrenze dar.

Die Einhaltung dieser Baukostenobergrenze ist durch die Planungsbeteiligten im weiteren Planungsprozess ~~sicherzustellen und gilt~~ als wesentliches Planungsziel ~~zu verfolgen~~.

Leistungsbild/ Anlagengruppe	Geschätzte Nettobaukosten (aufgerundet)
KG 300	730.000 €
KG 400	235.000 €
KG 500	70.000 €

Sofern Planungsleistungen der Kostengruppe 200 erforderlich werden, erfolgt deren Honorierung über die anrechenbaren Kosten der Kostengruppe 300.

Die Honorierung der Planungsleistungen für die Kostengruppe 500 erfolgt über die anrechenbaren Kosten der Kostengruppe 300.

Die auf diese Weise abgeleiteten vorläufig anrechenbaren Nettokosten sind für die Abgabe der Honorarangebote zwingend zu verwenden, um eine Vergleichbarkeit der Angebote sicherzustellen.

Vorläufig geschätzte anrechenbare Nettobaukosten (gerundet):

Planung Gebäude (inkl. 500 und ggf. KG 200)	1.010.000 €
TGA Anlagengruppe 1 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen	9.000 €
TGA Anlagengruppe 2 Wärmeversorgungsanlagen	28.000 €
TGA Anlagengruppe 3 Lufttechnische Anlagen	27.000 €
TGA Anlagengruppe 4 Starkstromanlagen	70.000 €
TGA Anlagengruppe 5 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	20.000 €
TGA Anlagengruppe 6 Förderanlagen	81.000 €

1.4. Allgemeine Hinweise

- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Sämtliche Planungen und Arbeiten haben dies zu berücksichtigen.
- Die Sanierung wird mit Mitteln des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ gefördert. Zum geschuldeten Leistungsumfang gehören daher auch erforderliche Abstimmungen oder Zuarbeiten im Zusammenhang mit den Prüfungsinstanzen (z. B. dem baufachlichen Prüfer).
- Bei der geforderten Leistung werden eine hohe funktionelle und gestalterische Qualität sowie eine besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf die eingesetzten Materialien sowie spätere Instandhaltungsaufwendungen erwartet.
- Das Gebäude ist nach den allgemein bekannten, normativen Verordnungs- und Gesetzesgrundlagen zu planen.

2. Leistungsbeschreibung

Der Bieter/ Die Bietergemeinschaft muss alle der hier ausgeschriebenen Leistungen und besonderen Leistungen anbieten. Eine Bewerbung auf einzelne Leistungen ist nicht möglich.

Die hier ausgeschriebenen Planungsleistungen umfassen die Leistungsphasen 2 bis 9 gemäß HOAI 2021 und werden an eine Bewerber-/Bietergemeinschaft bzw. einen Bewerber/Bieter, der alle Leistungen im eigenen Unternehmen erbringt, vergeben.

Die Leistungen werden den folgenden Honorarzonen zugeordnet. Sollte der Bieter zu einer abweichenden Einschätzung kommen, ist dies im Angebot zu berücksichtigen und zu begründen.

Planungsleistungen 1:	Objektplanung Gebäude gemäß §§ 34 ff. HOAI 2021, Leistungsphase 2 bis 9	Honorarzone III
-----------------------	--	-----------------

Planungsleistungen 2:	Planungsleistungen Tragwerksplanung: Grundleis- tungen und Besondere Leistungen in Anlehnung an §§ 49 ff. HOAI 2021 nach Aufwand
-----------------------	--

Dem Objektplaner (Planungsleistungen Gebäude) obliegt gemäß HOAI 2021, Anlage 10, LP 5 c) die Koordination und Integration der hier beschriebenen Planungsleistungen sowie der folgenden Besonderen Leistungen.

2.1. Besondere Leistungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen die folgenden Besonderen Leistungen beauftragt werden. Wenn nicht anders angegeben, sind die Besonderen Leistungen pauschaliert anzubieten, andernfalls erfolgt die Abrechnung auf Nachweis des tatsächlichen Aufwands.

Planungsleistungen 1: Gebäude	Aufstellen und Fortschreiben von Raumbüchern in den Leistungsphasen 2 bis 5 Möblierungskonzept (Tische, Stühle, Regale, Schränke, Empfangstresen, Teeküchen etc.) Konzept für Orientierungs- und Leitsystem Vorstellung der Planung in einem politischen Gremium (Eine Sitzung inkl. An- und Abreise sowie Vorbereitung. Für die Kalkulation ist von 2 Terminen auszugehen)
Planungsleistungen 2: Tragwerksplanung	Kontingent von 250 Stunden zur Bearbeitung von Grundleistungen und Besonderen Leistungen der Tragwerksplanung (auf Stundennachweis).
weitere besondere Leistungen:	Leistungen für den Brandschutz: Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 gem. Heft Nr. 17 der AHO Schriftenreihe (pauschaliert) Zusätzliche Leistungen für Brandschutz (auf Stundennachweis): Stundenkontingent von 20 h insbesondere für Grundleistungen/Besondere Leistungen der Leistungsphasen 5 und 8 gem. Heft Nr. 17 der AHO Schriftenreihe. Das sind z. B. Leistungen zur Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes, Erstellung von Flucht- und Rettungswegplänen inklusive Rahmung ($\leq A3$) und Erstellung Feuerwehrplan inklusive Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle. Thermische Bauphysik in Anlehnung an HOAI 2021, Anlage 1.2.3, sowie aktuellem AHO-Heft Nr. 23, Grundleistungen in den Leistungsphasen 1 bis 6 Thermische Bauphysik - Wärmebrückennachweises zur Prüfung kritischer Bauteile (Kalkulationsgrundlage: 3 Stück) Thermische Bauphysik - Schlussdokumentation zur Energiebilanzierung mit Berücksichtigung des tatsächlich gebauten Zustandes nach der Sanierung als Grundlage für die Ausstellung des Energieausweises (inkl. registrierter E-Ausweis und Aushang) Thermische Bauphysik – Ein Ortstermin: inkl. Anfahrt sowie Vor- und Nachbereitung Bauphysik - Raumakustik: Bearbeitung von Grundleistungen und Besonderen Leistungen der Bauphysik gemäß Anlage 1.2 HOAI 2021 in den Leistungsphase 1 bis 6

Sollte der Bieter/ die Bietergemeinschaft zur Erfüllung der Planungsaufgabe weitere Besondere Leistungen für erforderlich halten, sind diese im Angebot darzustellen und mit Honorarsätzen zu versehen.

2.2. Ausführung der Planungs- und Bauleistungen

Beginn Planungsphase	10/2026
Abschluss LP 2 (Grundlagenermittlung, Vorplanung)	12/2026
Abschluss LP 3 und 4 (Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung)	04/2027
Bauantragstellung	05/2027
Baugenehmigung liegt vor	10/2027
Abschluss LP 5 und 6 (Ausführungsplanung, Vergabevorbereitung)	08/2027
Abschluss LP 7 (Vergabe)	11/2027
Beginn Bauausführung	02/2028
Fertigstellung	1. Quartal 2029

Die vorstehend genannten Fristen dienen der Orientierung hinsichtlich des vorgesehenen Projektzeitplans. Im Verlauf des Planungsprozesses kann ggf. eine Anpassung erforderlich werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und Bewilligung von Fördermitteln.

2.3. Stufenweise Beauftragung

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt stufenweise. Zunächst wird die Leistungsphase 2 beauftragt. Die Beauftragung der weiteren Leistungsphasen erfolgt in Abhängigkeit des Planungsergebnisses, der Bewilligung von Fördermitteln, dem Vorliegen erforderlicher Gremienbeschlüsse sowie etwaiger behördlicher Zustimmungen. Ein Anspruch auf diese weitere Beauftragung besteht nicht, der Abruf erfolgt durch die Auftraggeberin. Im Falle des Abrufes ist die Leistungserbringung verpflichtend.

3. Planungsgrundlagen

Folgende planungsrelevante Unterlagen werden den Bietern auf der Vergabeplattform zur Verfügung gestellt:

Nr.	Planungsgrundlage	Format	Wird bereit gestellt in
1201	Machbarkeitsstudie zzgl. weiterer ergänzenden Informationen und „Variante 2 mit offenen Balkon“	zip / pdf	Stufe 1
1202	Planunterlagen Bestand	dwg / dxf	Stufe 2
1203	Erschließungspläne Gas, Wasser und co.	dwg / dxf	Stufe 2
1204	Gebäudestatik vom 25.06.2016	pdf	Stufe 2