

**VGW-VERFAHREN
GEMEINDE FREDERSDORF-VOGELSDORF**

**GENERALPLANUNG
ABRISS UND NEUBAU EINES MULTIFUNKTIONSGE-
BÄUDES AUF DEM SPORTPLATZ VOGELSDORF**

**TEIL B:
LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

**VERGABENUMMER:
V/020/01/2026**

INHALTSVERZEICHNIS

A. Projekt/Gegenstand der Ausschreibung	4
I. Vergabestelle	4
II. Projektbeschreibung	4
III. Beauftragte Leistungen	4
1. Objekt- und Fachplanung	4
2. Beratungsleistungen	5
3. Gestufter Abruf	5
IV. Besondere Hinweise zum Leistungsgegenstand	5
B. Rahmenbedingungen des Bauvorhabens	7
I. Anschrift des Baugrundstücks	7
II. Planungsstand und rechtlicher Rahmen	7
III. Leistungszeitraum	7
C. Projektziele	7
I. Herrichten des Baugrundstücks	7
II. Anforderungen an den Ersatzneubau	8
III. Technische Anforderungen	8
IV. Energetische Anforderungen	8
V. Gestalterische Anforderungen	9
D. Konkret zu erbringende Leistungen	9
I. Leistungsbild Gebäude und Innenräume	9
1. Grundleistungen	9
2. Besondere Leistungen	9
II. Leistungsbild Freianlagen	11
1. Grundleistungen	11
2. Besondere Leistungen	11
III. Leistungsbild Ingenieurbauwerke	11
1. Grundleistungen	11
2. Besondere Leistungen	11
IV. Leistungsbild Verkehrsanlagen	12
1. Grundleistungen	12
2. Besondere Leistungen	12
V. Leistungsbild Tragwerksplanung	12
1. Grundleistungen	12
2. Besondere Leistungen	12
VI. Leistungsbild Technische Ausrüstung	13
1. Grundleistungen	13
2. Besondere Leistungen	13
VII. Beratungsleistungen	14

1.	Brandschutzplanung	14
2.	Leistungsbild Ingenieurvermessung	15
3.	Leistungsbild Wärmeschutz- und Energiebilanzierung	15
4.	Leistungsbild Bau- und Raumakustik	16
5.	Leistungsbild Geotechnik	16

A. Projekt/Gegenstand der Ausschreibung

I. Vergabestelle

Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf
Lindenallee 3, 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

II. Projektbeschreibung

Die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf plant die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes als Neubau mit bis zu 2 Etagen (EG, 1. OG), auf dem Gelände des Sportplatzes Vogelsdorf, Försterweg 1a, 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf. Das aktuelle Vereinsgebäude auf dem Sportplatz Vogelsdorf wurde ursprünglich als Gaststätte gebaut (Baujahr 1985). Der Gaststättenbetrieb wurde in den 90er Jahren eingestellt. Seither wird das Gebäude als Vereinsgebäude von drei Vereinen genutzt, dazu gehören

- die TSG Rot Weiß Vogelsdorf (Pächter),
- die Budo Welt und
- eine Frauen Gymnastikgruppe.

Insgesamt trainieren auf dem Sportplatz ca. 450 Personen.

Das Bestandsgebäude soll abgerissen und ein Ersatzneubau errichtet werden. Vorrangiges Ziel der Planungsaufgabe ist es, den Ersatzneubau so zu konzipieren, dass dieser den Nutzungsbedarf der genannten Vereine deckt. Der Ersatzneubau soll auf der Fläche des bestehenden Gebäudes als modernes, bis zu zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 20 m x 50 m errichtet werden. Die bisherigen Abstimmungen ergeben einen Nutzflächenbedarf der Nutzer von ca. 1.500 m². Der Nutzflächenbedarf ist zu überprüfen und auf ein unbedingt notwendiges Maß anzupassen. Hierbei sollen mögliche Synergieeffekte und Doppelnutzungen der einzelnen Nutzer berücksichtigt und untersucht werden. Weiterhin werden eine zu dem Spielfeld ausgerichtete Terrasse sowie Stellplätze gewünscht.

Die Nutzung des Sportfeldes muss auch während Bau und Abriss weiter möglich bleiben.

III. Beauftragte Leistungen

1. Objekt- und Fachplanung

Gegenstand der Ausschreibung sind Grund- und Besondere Leistungen der folgenden HOAI-Leistungsbilder:

- Gebäude, Leistungsphasen 1 bis 9;
- Tragwerksplanung, Leistungsphasen 1 bis 6;
- Technische Ausrüstung, Anlagengruppen 1 bis 8 nach Bedarf (Details siehe Abschnitt D.VI.), Leistungsphasen 1 bis 9
- Freianlagen, Leistungsphasen 1 bis 9;
- Verkehrsanlagen, Leistungsphasen 1 bis 9
- Ingenieurbauwerke, Leistungsphasen 1 bis 9

2. **Beratungsleistungen**

Gegenstand der hiesigen Ausschreibung sind zudem Grund- und Besondere Leistungen der folgenden Beratungsleistungen:

- Brandschutzplanung gemäß AHO in Leistungsphasen 1 bis 9,
- Wärmeschutz- und Energiebilanzierung, Leistungsphasen 1 – 8,
- Bauakustik, Leistungsphasen 1 – 8,
- Raumakustik, Leistungsphasen 1 – 8,
- Geotechnik, Grundleistungen der Teilleistungen a-c,
- Planungsbegleitende Vermessung, Leistungsphasen 1 – 4,
- Baubegleitende Vermessung, Leistungsphasen 1 – 5,

3. **Gestuftter Abruf**

Die Beauftragung erfolgt stufenweise:

- Stufe Leistungsphasen 1+2
- Stufe Leistungsphasen 3+4
- Stufe Leistungsphasen 5-9

Mit Vertragsschluss (Zuschlagserteilung) beauftragt die Gemeinde nur die Grundleistungen der Stufe 1 der Leistungsbilder

- Gebäudeplanung,
- Technische Ausrüstung,
- Tragwerksplanung und
- Freianlagen.

Der Abruf darüber hinausgehender Leistungen ergibt sich aus Teil C. - der Vergabeunterlagen.

IV. **Besondere Hinweise zum Leistungsgegenstand**

- Gegenstand der Ausschreibung sind Architekten- und Ingenieurleistungen

- für den Abriss und die Entsorgung des Bestandsgebäudes,
- den Neubau eines Multifunktionsgebäudes auf dem Sportplatz Vogelsdorf einschließlich
- der für die Nutzung der Außenbereiche erforderlichen Planungsleistungen (Freianlagen, Stellplätze, Lärmschutz).

Grundlage der Planung ist der *Vorbescheid* des Bauordnungsamts des Landkreises Märkisch-Oderland AZ:63.30./00163-24 vom 12.04.2024 und deren Antragsunterlagen (siehe Anlage).

- In der Leistungsphase 2 sind nach intensiven Abstimmungen mit den Nutzern 3 Varianten nach gleichen Anforderungen und ggf. zusätzlich voraussichtlich vorab 3 Varianten nach unterschiedlichen Anforderungen für den Neubau zu entwerfen. Dabei sind Doppelnutzungen und mögliche Synergieeffekte und der geplanten Nutzungen zu berücksichtigen und zu untersuchen. Die Varianten sind modular aufzubauen. Das bedeutet, dass einzelne Merkmale der Planungsvarianten miteinander kombiniert werden können.
- Schalltechnische Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Beratungsleistungen des Leistungsbildes Bauakustik sind daher insbesondere auch die schalltechnischen Auswirkungen des Sportplatzes auf die Nachbarschaft zu bewerten. Auf dieser Grundlage ist dann die Frage zu beantworten, ob eine *Lärmschutzwand* o.ä. errichtet werden muss.
- Die Vergabestelle weist aus gegebenem Anlass explizit darauf hin, dass die Gemeinde auf eine saubere vollständige, detaillierte und nach-vollziehbare Dokumentation der Planungs- und Bauphase sehr großen Wert legt.
- Für den Fall, dass Fördermittel für das Projekt bewilligt werden, schuldet der Auftragnehmer die für die Erstellung bzw. Aktualisierung eines möglichen Fördermittelantrags/Mittelabrufs/Verwendungsnachweis erforderlichen Zuarbeiten. Dabei geht es in erster Linie um eine ggf. entsprechend den jeweiligen Fördermittelbedingungen erforderliche Fortschreibung der Kosten bzw. Anpassung der Planungsunterlagen sowie weitere für Anzeigepflichten gegenüber dem Fördermittelgeber erforderliche Zuarbeiten. Den Fördermittelantrag und die darüberhinausgehende Kommunikation mit dem Fördermittelgeber übernimmt der Auftraggeber selbst.

B. Rahmenbedingungen des Bauvorhabens

I. Anschrift des Baugrundstücks

Sportplatz Vogelsdorf
Försterweg 1a, 15370 Fredersdorf-Vogelsdorf

II. Planungsstand und rechtlicher Rahmen

Der aktuelle Planungsstand ergibt sich aus den Anlagen zu diesem Dokument. Diese sind der Anknüpfungspunkt für die Grundlagenermittlung:

- Vorbescheid des Bauordnungsamt Landkreis Märkisch-Oderland AZ:63.30./00163-24 vom 12.04.2024
- Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 22. Juni 2001, zuletzt geändert am 18. Oktober 2013 („Grünfläche mit Nutzung Sportplatz“) sowie
- Flächenanforderungen der Nutzer.
- Im Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 22. Juni 2001, zuletzt geändert am 18. Oktober 2013, ist die Fläche als Grünfläche mit Nutzung Sportplatz ausgewiesen. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und ihren Nebenanlagen geprägt.
- Stellplatzsatzung

III. Leistungszeitraum

Die Leistungen sollen unverzüglich nach Abschluss des Vergabeverfahrens (Vertragsschluss) beginnen. Aus der Rahmenterminplanung leiten sich derzeit folgende relevanten Termine bzw. Leistungszeiträume ab:

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| • Zuschlag | 12/2026 |
| • LP 1 – 2 | bis 2.4.2027 |
| • LP 3 | bis 8.8.2027 |
| • LP 4 | bis 3.10.2027 |
| • LP 5-7 | 2028 |
| • Bauzeit: | 2028-2030 |
| • Abschluss Projektabrechnung | 2030 |

C. Projektziele

I. Herrichten des Baugrundstücks

Gegenstand des Projektes ist die Planung des Abrisses des Bestandsgebäudes.

II. Anforderungen an den Ersatzneubau

- Ausreichende Anzahl an Umkleideräumen
- Ausreichend Sanitärräume mit Duschen
- 2 Schiedsrichterräume inkl. Duschen
- Hausanschlussraum
- 1 Versammlungsraum / mehrfach teilbar
- Küche mit Ausgabe, Ausgabe für Versammlungsraum und Terrasse wünschenswert
- Judo Raum (wettkampftauglich)
- Terrasse zum Kunstrasenplatz ausgerichtet, überdacht
- Stellplätze für KFZ und Fahrräder
- Einbindung des Gebäudes in die bestehenden Außenanlagen

Änderungen sind im weiteren Planungsprozess möglich. Dazu sind intensive Abstimmungen mit den Nutzern durchzuführen.

III. Technische Anforderungen

- Robuste, nachhaltige und effiziente Ausstattung in Bezug auf Verbrauchs- und Unterhaltskosten;
- für den erforderlichen Brandschutz haben bauliche Lösungen Vorrang vor technischen Einrichtungen;
- Einbau notwendiger technischer Ausstattungen unter der Berücksichtigung praktikabler Bedienbarkeit und Wartung;
- WLAN-Abdeckung;
- Zentrale Energieversorgungslösung für den Gebäudekomplex
- Lüftungskonzept;
- Zentralschließanlage;
- Einbruchmeldeanlage
- Sonnenschutz (vorzugsweise Einzelsteuerung).

IV. Energetische Anforderungen

- Die Vorgaben des Gebäude-Energiegesetzes sind zu beachten;
- Variantenbetrachtung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

Ausführungen zum planerischen Umgang mit den energetischen Anforderungen werden im Rahmen der der Angebotswertung (Projektanalyse) erwartet und bewertet.

V. Gestalterische Anforderungen

- Die Funktionalität und möglichst geringe Wartungskosten stehen gegenüber gestalterischen Aspekten im Vordergrund;
- vorzugsweise robuste Materialien mit hoher Lebensdauer.

D. Konkret zu erbringende Leistungen

I. Leistungsbild Gebäude und Innenräume

1. Grundleistungen

Ausschreibungsgegenstand sind die Grundleistungen des Leistungsbildes Gebäude gemäß § 34 HOAI, Leistungsphasen 1 – 9 für den Neubau eines Multifunktionsgebäudes. Dazu zählt die Vergabestelle auch den Abriss des Bestandsgebäudes und die Planung der erforderlichen Ausstattung (Möblierung). Die KG 200 und die KG 600 wird insoweit bei den anrechenbaren Kosten des Leistungsbildes Gebäudeplanung angerechnet.

2. Besondere Leistungen

a) Leistungsphasenübergreifend:

- Erforderliche Zuarbeiten für die Erstellung und Aktualisierung eines möglichen Fördermittelantrags sowie die Abrechnung in Form von zusätzlichen Ausfertigungen von Unterlagen (Plänen, aktualisierten Kostenberechnungen) – digital und in Papierform gemäß möglicher Förderrichtlinien.

b) In der LPH 1

- Bedarfsermittlung
- Bedarfsplanung
- Aufstellen eines Raumprogramms
- Aufstellen eines Funktionsprogramms

c) In der LPH 2

- Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung.

Es sind 3 Varianten für einen Neubau nach intensiven Abstimmungen mit Nutzern und Gemeinde vorzulegen. Diese sollen modular aufgebaut sein.

- Perspektivische Darstellungen: Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen im Vorentwurfsprozess zur Variantenentscheidung, Anfertigen von 3D-Visualisierungen
- Aufstellung von Raumbüchern
- Aufstellung von Kostenschätzungen gegliedert nach Gewerken für bis zu 3 Varianten

d) In der LPH 3

- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hinsichtlich der Effizienz der Herstellungskosten/Verbrauchskosten als Grundlage für die Beschlussfassung der Entwurfsplanung durch die Gemeindevertretung
- Fortschreiben der Raumbücher
- Abfallwirtschaftskonzept für den Abriss des Bestandsgebäudes

e) In der LPH 4

- Nachweise, insbesondere technischer, konstruktiver und bauphysikalischer Art, für die Erlangung behördlicher Zustimmungen im Einzelfall

f) In der LPH 5

- Fortschreiben von Raumbüchern in detaillierter Form
- Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter, nicht an der Planung fachlich Beteiligter auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen (zum Beispiel Werkstattzeichnungen von Unternehmen etc.)

g) In der LPH 7

- Mitwirken bei der Mittelabflussplanung
- Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten

h) In der LPH 8

- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen

i) In der LPH 9

- Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

II. Leistungsbild Freianlagen

1. Grundleistungen

Ausschreibungsgegenstand sind die Grundleistungen des Leistungsbildes Freianlagen gemäß § 39 HOAI, Leistungsphasen 1 – 9.

2. Besondere Leistungen

a) In der LPH 8

Erstellen einer Freianlagenbestandsdokumentation

b) In der LPH 9

Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

III. Leistungsbild Ingenieurbauwerke

1. Grundleistungen

Ausschreibungsgegenstand sind die Grundleistungen des Leistungsbildes Ingenieurbauwerke gemäß § 43 HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9. Diese umfasst die Lärmschutzwand o.ä. und ggf. auch die Planung von Entwässerungsanlagen (ggf. die Planung von Rigolen).

2. Besondere Leistungen

In der Leistungsphase 8:

- Örtliche Bauüberwachung:

IV. Leistungsbild Verkehrsanlagen

1. Grundleistungen

Gegenstand der Ausschreibung sind Grundleistungen des Leistungsbildes Verkehrsanlagen gemäß § 47 HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9 (Errichtung von Stellplätzen).

2. Besondere Leistungen

a) In der LP 7

Prüfen und Werten von Nebenangeboten

b) In der LP 8:

- Prüfung von Nachträgen
- Erstellen von Bestandsplänen
- örtliche Bauüberwachung bei Verkehrsanlagen

c) In der LP 9:

Überwachung Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

V. Leistungsbild Tragwerksplanung

1. Grundleistungen

Ausschreibungsgegenstand sind die Grundleistungen des Leistungsbildes Tragwerksplanung gemäß § 51 HOAI, Leistungsphasen 1 – 6.

2. Besondere Leistungen

a) In der LPH 2

Mitwirken bei der Aufstellung eines Lastenplans, zum Beispiel als Grundlage für die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung

b) In der LPH 5

Konstruktion und Nachweise der Anschlüsse im Stahlbeton und Mauerwerk.

c) In der LPH 6

Beitrag zum Aufstellen des Leistungsverzeichnisses des Tragwerks

d) In der LPH 8

Ingenieurtechnische Kontrolle der Ausführung des Tragwerks auf Übereinstimmung mit den geprüften statischen Unterlagen

VI. Leistungsbild Technische Ausrüstung

1. Grundleistungen

Ausschreibungsgegenstand sind die Grundleistungen des Leistungsbildes Technische Ausrüstung gemäß § 55 HOAI, Leistungsphasen 1 – 9. In der Leistungsphase 1 sind im Rahmen der Grundlagenermittlung zunächst alle Anlagengruppen 1 – 8 zu betrachten und deren Erforderlichkeit für das hiesige Bauvorhaben zu bewerten. Als beauftragt gelten dann nur die nach der Leistungsphase 1 als notwendig ermittelten Anlagengruppen. Die Planungsleistungen umfassen ggf. auch den Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Versorgungsinfrastruktur.

2. Besondere Leistungen

a) In der LPH 2

Erstellen des technischen Teils eines Raumbuches

b) In der LPH 3

Fortschreiben des technischen Teils des Raumbuches

c) In der LPH 5

Prüfen und Anerkennen von Schalplänen des Tragwerksplaners auf Übereinstimmung mit der Schlitz- und Durchbruchplanung

d) In der LPH 6

- Erarbeiten der Wartungsplanung und -organisation
- Ausschreibung von Wartungsleistungen, soweit von bestehenden Regelwerken abweichend

e) In der LPH 9

Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist

VII. Beratungsleistungen

1. Brandschutzplanung

a) Grundleistungen

Ausschreibungsgegenstand sind Leistungen gemäß dem AHO-Leistungsbild, Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 5 und 8 sowie die Fertigung von Feuerwehrplänen und Flucht- und Rettungsplänen

b) Besondere Leistungen

aa) In der LP 1

Bestandserfassung vor Ort und Auswertung von übergebenen Bauakten

bb) In der LP 6/7

Beratender Objekt- und Fachplaner bei der Erstellung /Auswertung der brandschutztechnischen Teile des Leistungsverzeichnisses

cc) In der LP 8

Mitwirkung bei der Erstellung der Brandschutzordnung

dd) In der LP 9

Erstellung eines Brandschutzkonzeptes, Feuerwehrpläne und Flucht- und Rettungswegepläne

2. Leistungsbild Ingenieurvermessung

a) Grundleistungen

- Leistungen der Planungsbegleitenden Vermessung gemäß Anlage 1 zur HOAI, Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 sowie
- Leistungen der Baubegleitenden Vermessung gemäß Anlage 1 zur HOAI, Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 5.

b) Besondere Leistungen

In der LPH 3 der Planungsbegleitenden Vermessung:

Ausarbeiten der Lagepläne entsprechend der rechtlichen Bedingungen für behördliche Genehmigungsverfahren

3. Leistungsbild Wärmeschutz- und Energiebilanzierung

a) Grundleistungen

Leistungen der Wärmeschutz- und Energiebilanzierung gemäß Anlage 1 zur HOAI, Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 7.

b) Besondere Leistungen

aa) In der LPH 5

Mitwirken beim Prüfen und Anerkennen der Montage- und Werkstattplanung der ausführenden Unternehmen auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung.

4. Leistungsbild Bau- und Raumakustik

a) Grundleistungen

Leistungen der Bau- und Raumakustik gemäß Anlage 1 zur HOAI, Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 7. Im Rahmen der Bauakustik sind insbesondere die Auswirkungen der Nutzung des Geländes auf die umliegende Bebauung durch Schalleinwirkungen des Gesamtkomplexes inkl. der fußballerischen Nutzung und des Zu- und Abgangsverkehrs zu untersuchen. Es geht um die Erarbeitung von Empfehlungen zur Minderung von Schalleinwirkungen mit Kostenermittlung.

b) Besondere Leistungen

aa) In der LP 5

Mitwirkung beim Prüfen und Anerkennen der Montage- und Werkplanung der ausführenden Unternehmen auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung

bb) In der LP 7

Prüfen von Nebenangeboten

cc) In der LP 8

Mitwirkung bei der Baustellenkontrolle

5. Leistungsbild Geotechnik

Leistungen der Geotechnik gemäß Anlage 1 zur HOAI, Grundleistungen der Teilleistungen a. bis c.

Anlagen:

- B.1 – Vorbescheid Ersatzneubau Multifunktionsgebäude Sportplatz 2024-04-12
- B.2 – Projektablaufplan 13-3-26
- B.3 – 04_Lageplan
- B.4 – 17287.Lageplan.Teil1
- B.5 – Sportplatz Vogelsdorf - Ersatzneubau – Grundriss
- B.6 – Berechnung der Flächen DIN 277