

## **Leistungsbeschreibung für Planerleistungen / Architekt**

### **Sanierung / Modernisierung Sport- und Kulturhalle Freisbach, Jahnstraße 19, 67361 Freisbach**

#### **Bauherr:**

Ortsgemeinde Freisbach  
Hauptstraße 36, 67361 Freisbach

#### **Ausgangssituation:**

Für die Sport- und Kulturhalle aus dem Baujahr 1972 besteht ein Sanierungsstau. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde für die Sanierung / Modernisierung der Kultur- und Sporthalle eine Machbarkeitsstudie erstellt. Mit der Studie wurden Sanierungsziele entwickelt, beurteilt und abgestimmt. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine erdgeschossige freistehende Sport- und Kulturhalle mit Gaststätte und Kegelbahn. Es ist 42,5 m lang und 19,5 m breit (maximale Ausdehnung) und hat eine Grundfläche von ca. 714 qm.

Die Anlage besteht aus zwei ebenerdigen Funktionsbereichen, die über einen zentralen Eingangsbereich erschlossen werden. Zum einen ist das die eigentliche Sport- und Kulturhalle und zum anderen der Restaurantbereich.

An die Halle gliedern sich weitere Nebenräume wie etwa Umkleiden, Sanitärräume und Abstellflächen für Sportgeräte an.

Der Restaurantbereich besteht aus einem Gastraum, der dazugehörigen Küche und weiteren Nebenräumen, zum Teil im UG.

Das Untergeschoss ist über eine Treppe sowohl vom Eingangsbereich wie auch vom Küchenbereich aus erschlossen und besitzt drei Nutzungsschwerpunkte:

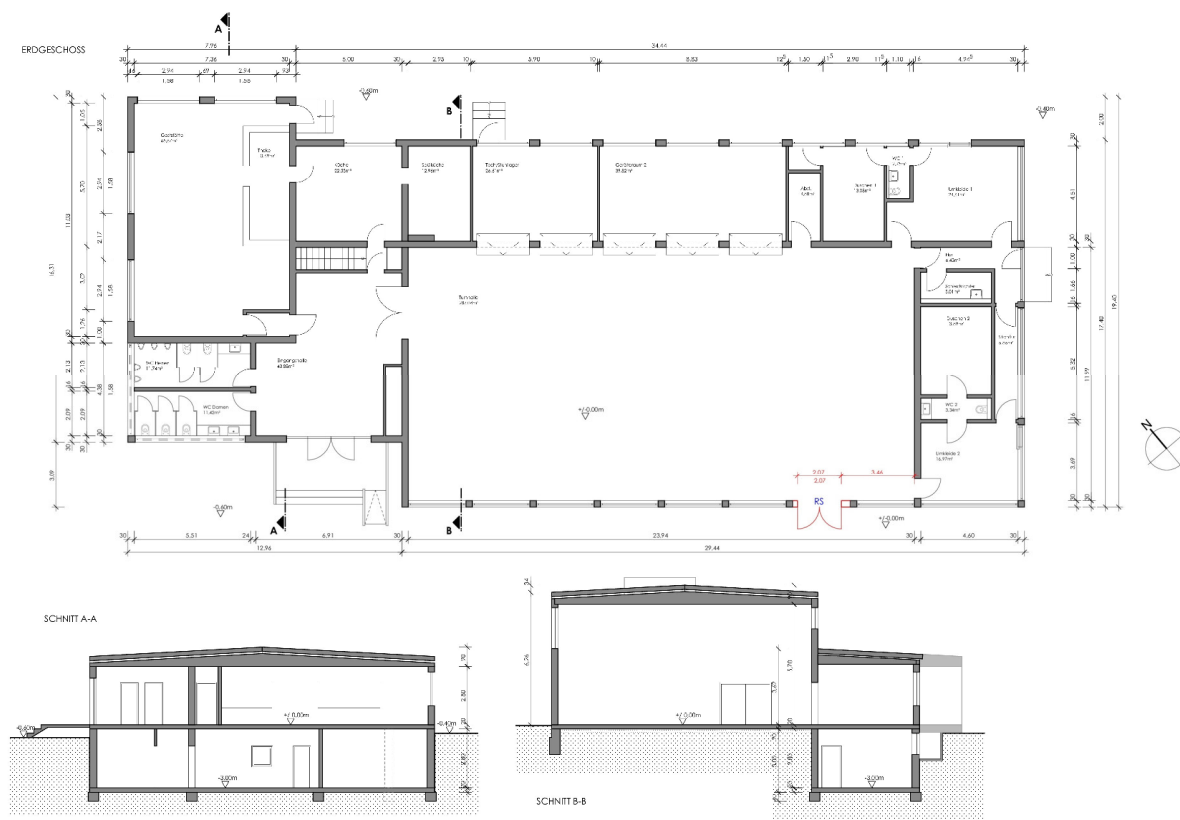
- weitere Nebenräume der Küche, wie etwa Lager und Kühlhäuser,
- die Haustechnik mit der Heizung, der Lüftung und der Elektroverteilung,
- eine Kegelbahn.

Mit der Änderung des Landessolargesetzes (LSolarG) werden die Pflichten, PV-Anlagen auf Gebäuden zu errichten, nun auch auf Gebäude der öffentlichen Hand erweitert. Daher ist auch die Errichtung einer PV Anlage vorzusehen.

#### **Zielsetzung:**

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie 2024 wurde ein Sanierungskonzept für die Durchführung einer energetischen und brandschutztechnischen Sanierung der Sport- und Kulturhalle, welches von der Ortsgemeinde Freisbach angenommen und beschlossen wurde.

Dieses Konzept bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung, unter Berücksichtigung der geänderten Nutzung durch die Gebäudenutzer. Dabei wird weiterhin von einer Besucherzahl von unter 300 Personen ausgegangen.



Die Planung und bauliche Umsetzung der Maßnahme haben ausschließlich nach dem Stand der Technik sowie den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Die Planung soll sich darüber hinaus insbesondere mit den nachfolgenden Punkten auseinandersetzen:

1. Wirtschaftlichkeit (Kostengruppen nach DIN 276)
2. Bauablauf (Planung, Bauzeit, Fertigstellung)
3. Energieeffizienz
4. Unterhaltungskosten
5. Technik
6. Ausstattung

Es wird dringend empfohlen, sich vor Abgabe des Angebotes über die Gegebenheiten der Sport- und Kulturhalle in Form einer Ortsbesichtigung zu informieren.

### **Leistungsumfang:**

- Sanierung Gastraum und dazugehörige Küchenbereich
- Sanierung der Sanitäranlagen Sporthalle
- Sanierung Lüftung- und Heizungsanlage
- Sanierung Elektrische Anlagen
- Sanierung RWA Anlage
- Errichtung Photovoltaikanlage (zusätzlich zur Machbarkeitsstudie)

- Überarbeitung Brandschutz
- Überarbeitung Parkett-Hallenboden (zusätzlich zur Machbarkeitsstudie)

Das Angebot ist auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und der zusätzlichen Punkte sowohl der groben Kostenschätzung lt. DIN 276 zu erstellen.

*Baukosten KG 300 (netto): 395.000 €*  
*Baukosten KG 400 (netto): 896.000 €*

Vollständige Bearbeitung gemäß der HOAI 2021 Leistungsphasen 1-9

*\*Wegen der zu erwartenden Förderbedingungen ist eine stufenweise Beauftragung der Planerleistungen vorgesehen.*

1. Stufe: vollständige Leistungsbilder der LPH 1-4 HOAI 2021  
Grundlagenermittlung, Vor-, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung
2. Stufe: vollständige Leistungsbilder der LPH 5-9 HOAI 2021  
Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung und Dokumentation, Objektbetreuung

Es werden vorab die Leistungsphasen 1 – 4 vergeben.

Die Leistungsphase 5-9 ist optional. Es besteht kein Anspruch auf Weiterbeauftragung.

#### **Vorläufiger Vergabeablauf (siehe Anlage „Vergabeverfahren VgV Architekt):**

Submission	26.05.2026
Präsentationsgespräche	17.06.2026
Abgabe LPH 1-4	30.08.2026 (nur Unterlagen für Zuschussantrag)

Die Rechnungsadresse ist die Ortsgemeinde Freisbach, die Koordination erfolgt über die Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld.

#### **Urheberrecht:**

Im Falle einer Beauftragung ist der Bieter bereit dem zukünftigen Auftraggeber die Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an allen vertragsgemäß ausgeführten bzw. erstellten Leistungen zu übertragen und ihm die entsprechenden Unterlagen zum Eigentum zu übergeben.

#### **Anlagen:**

Grundriss  
 Lageplan  
 Sanierungskonzept  
 Kostenschätzung DIN 276