

Projektbeschreibung – Technische Ausrüstung

Projektbezeichnung

Erweiterung und Sanierung Bauhof der Gemeinde Kall

Auftraggeber

Gemeinde Kall
Bahnhofstraße 9
53925 Kall

Gegenstand des Projekts und baulicher Umfang

Die Gemeinde Kall beabsichtigt infolge der Flutereignisse vom 14.07.2021, den kommunalen Bauhof am Standort Daimlerstraße 2 grundlegend neu zu strukturieren, teilweise neu zu errichten sowie bestehende Gebäudeteile zu sanieren und funktional anzupassen. Teile der bestehenden Bebauung, insbesondere der ehemalige Verwaltungs- und Sozialtrakt mit angrenzenden Werkstatt- und Hallenbereichen, wurden durch das Hochwasser erheblich beschädigt und sind zurückzubauen.

Gegenstand dieses Loses ist die Technische Ausrüstung für die Neubau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen des Bauhofstandortes. Die Leistungen umfassen die Fachplanung der technischen Anlagen für die Neubauten, die zu sanierenden und technisch zu ertüchtigenden Bestandsgebäude sowie die zugehörigen Außen- und Betriebsanlagen. Ziel ist eine mit allen Planungsbeteiligten abgestimmte, wirtschaftliche, energieeffiziente und nachhaltige technische Gebäudeausstattung, die den betrieblichen Anforderungen des Bauhofbetriebes sowie den Anforderungen an Versorgungssicherheit, Energieeffizienz und Klimaschutz gerecht wird.

Die Leistungen betreffen die im Projekt relevanten Anlagengruppen der Technischen Ausrüstung gemäß § 53 Abs. 2 HOAI, insbesondere:

- Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (u. a. Sanitärinstallation, Trink- und Abwasser, Öl-/Benzin- und Fettabscheider, Entwässerung von Werkstatt-, Wasch- und Betriebsflächen),
- Wärmeversorgungsanlagen (Heizzentrale und Nahwärmenetz zur Versorgung des Neubaukomplexes und der anzuschließenden Bestandsgebäude, Wärmeübergabestationen, Flächen-/Hallenheizung),
- Lufttechnische Anlagen (Be- und Entlüftung der Sozial-, Sanitär- und Technikräume, Werkstatt- und Absauganlagen, Lüftung des Gefahrstoffbereichs),
- Starkstromanlagen (Niederspannungshauptverteilung, Allgemein- und Werkstattstrom, Beleuchtung, Anbindung der PV-Anlagen, Ladeinfrastruktur für den kommunalen Fuhrpark, Blitz-/Erdungsschutz),
- Fernmelde- und informationstechnische Anlagen (Daten- und Kommunikationsnetz, Sicherheits- und Meldeanlagen, soweit erforderlich),
- Förderanlagen (soweit erforderlich, z. B. Aufzugsanlage zur barrierefreien Erschließung des Verwaltungs- und Sozialgebäudes),
- nutzungsspezifische Anlagen (werkstattspezifische Betriebstechnik wie Druckluft, Absaug- und Hebeeinrichtungen, Eigenbedarfstankstelle und zugehörige Anlagentechnik),

- Gebäudeautomation (Mess-, Steuer- und Regeltechnik zur Betriebsführung und energetischen Optimierung).

Der konkrete Umfang der Anlagengruppen sowie deren Zuordnung ergibt sich aus der weiteren Planung; die endgültige Festlegung erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den übrigen Planungsbeteiligten.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung und Vorplanung sind die technischen Randbedingungen des Standortes gemeinsam mit dem Auftraggeber und den übrigen Planungsbeteiligten zu klären und in ein abgestimmtes Ver- und Entsorgungs- sowie Energiekonzept zu überführen. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- das Wärmeversorgungs- und Erzeugerkonzept für den Standort (Heizzentrale und Nahwärmenetz) einschließlich der Einbindung der Bestandsgebäude und der Nutzung erneuerbarer Energien,
- die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie einschlägiger Förderprogramme (u. a. BEG/BEW), soweit für das Vorhaben relevant,
- die funktions- und nutzungsgerechte technische Ausstattung der Werkstatt-, Hallen- und Betriebsbereiche (u. a. Absaugung, Druckluft, Medienversorgung, Abscheidetechnik),
- die Anforderungen aus Arbeits-, Gesundheits- und Brandschutz an die technischen Anlagen,
- die Belange der Versorgungssicherheit und der Funktionsfähigkeit des Standortes im Katastrophen- und Krisenfall,
- die Schnittstellen zu den übrigen Planungsbeteiligten, insbesondere zur Objektplanung (Trassenführung, Technikflächen, Schächte) und zur Tragwerksplanung (Lasten aus haustechnischen Anlagen, Dachaufbauten der PV-Anlagen, Durchdringungen).

Der bauliche Projektumfang, für den Leistungen der Technischen Ausrüstung zu erbringen sind, umfasst im Wesentlichen:

- den Neubau eines zweigeschossigen Verwaltungs- und Sozialgebäudes einschließlich der zugehörigen Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroinstallation sowie der Technikräume,
- den Neubau einer angebauten Werkhalle für die Straßenmeisterei, die KFZ- und Landmaschinenschlosserei sowie weitere betriebliche Nutzungen einschließlich der werkstattspezifischen technischen Ausstattung,
- die Errichtung der Heizzentrale und des Nahwärmenetzes zur Versorgung des Neubaukomplexes und der anzuschließenden Bestandsgebäude,
- die technische Ertüchtigung und energetische Sanierung der bestehenden Werkstatt- und Hallengebäude einschließlich des Anschlusses an das Nahwärmenetz,
- die technische Anpassung und Erweiterung der bestehenden Fahrzeughalle einschließlich der zugehörigen Elektro- und PV-Anlagen,

- die technische Ausstattung der Außen- und Betriebsflächen, soweit für die Technische Ausrüstung relevant (u. a. Waschplatz, Eigenbedarfstankstelle, Entwässerung mit Abscheidetechnik, Außenbeleuchtung, Ladeinfrastruktur).

Im Rahmen der Planung sind die vorhandenen Standortbedingungen sowie die bereits vorliegenden Fachgutachten (insbesondere Baugrunduntersuchung und bergbauliche Stellungnahmen) zu berücksichtigen, soweit sie für die Technische Ausrüstung relevant sind (u. a. Erdungs- und Blitzschutzkonzept, erdverlegte Leitungen und Trassen, Grundwasser- und Entwässerungsverhältnisse).

Zur Systematisierung des baulichen Umfangs wird der Bauhof in den Projektunterlagen in mehrere Gebäudeteile gegliedert, deren Zielrichtung aus Sicht der Technischen Ausrüstung sinngemäß wie folgt beschrieben ist:

Gebäudet eil	Inhalt/Nutzungsschwerpunkte	Zielrichtung Technische Ausrüstung
A + B	Verwaltungs-/Sozial-/Technikbereiche (u. a. Schwarz-Weiß-Trennung, Seminar-/Pausenräume, Wäscherei, Technikräume) plus angebundenes Betriebsgebäude für Werkstätten (u. a. KFZ-/Landmaschinenbereich, Straßenmeisterei, Schilderlager)	Neubau mit vollständiger technischer Erstausrüstung (Sanitär, Heizung/Nahwärme, Lüftung, Elektro/PV, MSR); zentrale Heizzentrale und Nahwärmeeinspeisung; werkstattsspezifische Anlagen
C	Werkhallen u. a. für Maler-Werkstatt und Garten-/Landschaftsbau, Lagerflächen, Fahrzeugunterstand, Bestandsalter > 100 Jahre	Energetische Sanierung und technische Ertüchtigung der Anlagen; Variante Sanierung vs. Ersatzneubau im Konzept zu berücksichtigen
D	Bestandsbereiche u. a. Schreinerei, Anlagenmechanik, Elektrotechnik, Hausmeisterei; Umnutzung nach Verlagerung bestimmter Funktionen in Neubau B	Energetische und technische Sanierung der Anlagen einschließlich Anschluss an das Nahwärmenetz
E	Unbeheizte modulare Fahrzeughalle (Stahlrahmen) mit Hochregallagerung und Gefahrstoffraum	Technische Anpassung/Erweiterung der Elektro- und PV-Anlagen; Anforderungen aus Gefahrstofflagerung (Lüftung, Sicherheitseinrichtungen)
F	Temporärer unbeheizter Unterstand (Lagerhalle/Unterstand)	Technische Bewertung hinsichtlich Erhalt, Ertüchtigung oder Rückbau; nur untergeordnete technische Ausrüstung

Der Gebäudeteil F (Lagerhalle/Unterstand) ist nicht Gegenstand einer gesonderten Fachplanung der Technischen Ausrüstung; hier fallen allenfalls untergeordnete technische Leistungen an, die im Honorar nicht separat ausgewiesen werden.

Zum Gesamtkonzept gehören außerdem die Außen- und Nebenanlagen des Betriebshofs, soweit sie für die Technische Ausrüstung relevant sind (u. a. Entwässerung und Abscheidetechnik der Wasch- und Betriebsflächen, Eigenbedarfstankstelle, Außenbeleuchtung, Medien- und Leitungstrassen sowie Ladeinfrastruktur für den kommunalen Fuhrpark).

Projektziele und besondere Anforderungen des Auftraggebers

Mit der geplanten Erweiterung, dem Neubau sowie der Sanierung der Bauhofanlagen verfolgt die Gemeinde Kall das Ziel, den Bauhofstandort dauerhaft funktionsfähig, wirtschaftlich und zukunftsfähig aufzustellen. Der Bauhof erfüllt eine zentrale Rolle für die kommunale Daseinsvorsorge, insbesondere für den Straßenunterhalt, den Winterdienst, die Grünflächenpflege sowie für Aufgaben im Bereich des Katastrophen- und Krisenschutzes.

Aus Sicht der Technischen Ausrüstung sind an die Planung folgende besondere Anforderungen des Auftraggebers zu stellen:

Energie- und Wärmeversorgungskonzept

- Entwicklung eines wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Wärmeversorgungskonzeptes auf Basis der Heizzentrale und des Nahwärmenetzes einschließlich der Einbindung der Bestandsgebäude.
- Untersuchung und Integration von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien (u. a. PV, regenerative Wärmeerzeugung) unter Berücksichtigung der Anforderungen des GEG und einschlägiger Förderprogramme.
- Abstimmung eines schlüssigen Gesamtenergiekonzeptes mit der Objektplanung.

Funktions- und nutzungsgerechte technische Ausstattung

- Bedarfsgerechte technische Ausstattung der Werkstatt-, Hallen- und Betriebsbereiche entsprechend den betrieblichen Nutzungen (u. a. Medienversorgung, Absaugung, Druckluft, Abscheidetechnik).
- Berücksichtigung der Anforderungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes sowie des Brandschutzes an die technischen Anlagen.

Wirtschaftlichkeit und Betrieb

- Entwicklung wirtschaftlicher, robuster und wartungsarmer Anlagenlösungen mit Blick auf einen langfristig sicheren und kostengünstigen Betrieb.
- Berücksichtigung der Betriebs- und Lebenszykluskosten der technischen Anlagen.

Versorgungssicherheit und Krisenfall

- Berücksichtigung der Versorgungssicherheit und der Funktionsfähigkeit des Standortes im Katastrophen- und Krisenfall, insbesondere hinsichtlich der Absicherung wesentlicher Versorgungsfunktionen.

Schnittstellen und Koordination

- Enge Abstimmung mit den übrigen Planungsbeteiligten, insbesondere der Objektplanung und der Tragwerksplanung.
- Koordination der Trassenführung, Technikflächen und Durchdringungen mit dem Bau- und Gewerkeablauf.

Ziel des Planungsprozesses ist es, gemeinsam mit dem Auftraggeber und den übrigen Planungsbeteiligten ein abgestimmtes, wirtschaftliches und energieeffizientes Konzept der Technischen Ausrüstung für einen leistungsfähigen und zukunftsfähigen Bauhofstandort zu entwickeln, der den langfristigen Anforderungen der Gemeinde Kall gerecht wird.

Besondere Rahmenbedingungen des Projekts

Der Bauhofstandort befindet sich in einem Gebiet mit historischer bergbaulicher Nutzung; entsprechende Stellungnahmen der zuständigen Bergbehörden liegen vor und sind im Planungsprozess zu berücksichtigen. Darüber hinaus liegt für das Grundstück ein Baugrundgutachten vor, das auf teilweise heterogene, setzungsempfindliche Auffüllungen sowie auf lokal eingeschränkte Baugrundverhältnisse hinweist; das Bauvorhaben ist in die Geotechnische Kategorie 3 eingestuft. Für die Technische Ausrüstung sind diese Randbedingungen insbesondere bei erdverlegten Leitungen und Trassen, beim Erdungs- und Blitzschutzkonzept sowie bei der Entwässerung zu berücksichtigen.

Der Standort soll energetisch zukunftsfähig ausgerichtet werden. Wesentliches Element ist die zentrale Wärmeversorgung über eine Heizzentrale mit Nahwärmenetz, an das neben den Neubauten auch sanierte Bestandsgebäude angeschlossen werden. Die konkrete Ausprägung des Erzeuger- und Versorgungskonzeptes (u. a. Energieträger, Einbindung erneuerbarer Energien, Fördermittelfähigkeit) ist im Zuge der Planung in Abstimmung mit dem Auftraggeber festzulegen.

Der Bauhof nimmt eine zentrale Rolle im kommunalen Betrieb und in der Daseinsvorsorge ein. Die Technische Ausrüstung soll daher robuste, dauerhafte und wirtschaftliche Anlagen entwickeln, die einen langfristigen sicheren Betrieb mit möglichst geringem Unterhaltungsaufwand gewährleisten.

Kosten

Der derzeit geschätzte Kostenrahmen der Maßnahme beträgt rund 7,8 Mio. € netto (KG 200–700 nach DIN 276). Die Kosten verteilen sich auf mehrere Teilmaßnahmen des Neubaus sowie der Sanierung und Erweiterung bestehender Gebäudeteile.

Das Teilprojekt A+B ist als Wiederaufbaumaßnahme finanziell gesichert und Gegenstand des Grundauftrags; die Teilprojekte C, D und E werden als optionale Leistungen ausgeschrieben (siehe Abschnitt VgV-Verfahren).

Teilprojekt	Inhalt	geschätzte Kosten
A+B – Neubau Bauhofkomplex	Neubau Verwaltungs- und Sozialtrakt, Straßenbau-Werkhalle, Schilderlager und Landmaschinenschlosserei einschließlich Heizzentrale, Nahwärmenetz, PV-Anlagen sowie Außenanlagen	ca. 6.614.753 €
C – Sanierung Bestandsgebäude	Energetische Sanierung, Dach- und Fassadensanierung sowie technische Ertüchtigung der bestehenden Werkstätten	ca. 390.096 €
D – Sanierung Bestandsgebäude	Energetische und technische Sanierung der Werkstattgebäude einschließlich Anschluss an das Nahwärmenetz	ca. 509.082 €
E – Erweiterung Fahrzeughalle	Umbau, Erweiterung und technische Anpassung der bestehenden Fahrzeughalle einschließlich PV-Anlage und Lagerflächen	ca. 307.384 €

Für die in der strategischen Ausrichtung des Bauhofstandortes vorgesehene Grünabfallverwertungsanlage ist derzeit keine konkrete Fläche auf dem Bauhofgelände vorgesehen.

Sollte sich im weiteren Planungsprozess eine geeignete Flächenverfügbarkeit ergeben, ist die Einrichtung einer entsprechenden Anlage im Rahmen der weiteren Planung konzeptionell zu berücksichtigen und in die Gesamtplanung des Bauhofstandortes zu integrieren.

Termine

Start der Planung: September 2026

Übergabe Gebäude: Oktober 2029

VgV-Verfahren

Im vorliegenden VgV-Verfahren werden die Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung (Leistungsphasen 1–9 gemäß HOAI § 55) vergeben. Gegenstand sind die im Projekt relevanten Anlagengruppen der Technischen Ausrüstung gemäß § 53 Abs. 2 HOAI.

Die geforderten Leistungen orientieren sich an den Leistungsbildern der HOAI. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Es werden mit Vertragsabschluss zunächst nur die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt. Die weiteren Leistungsphasen sollen optional (stufenweise) später beauftragt werden.

Aufgrund der aktuellen haushaltsrechtlichen Situation der Gemeinde Kall ist derzeit nur die Finanzierung der Wiederaufbaumaßnahme (Objekt A+B) gesichert. Der Grundauftrag umfasst daher die technische Ausrüstung für das Objekt A+B. Die Leistungen der technischen Ausrüstung für die Objekte C, D und E werden als optionale Leistungen ausgeschrieben; ihr Abruf steht unter dem Vorbehalt der haushaltsrechtlichen Sicherung der Finanzierung. Der Auftraggeber ist berechtigt, die optionalen Leistungen innerhalb von 24 Monaten ab Vertragsschluss ganz oder objektsweise abzurufen; ein Anspruch des Auftragnehmers auf Abruf besteht nicht. Für die Preiswertung wird das Gesamthonorar über alle Objekte (Grundauftrag zuzüglich optionaler Objekte) zugrunde gelegt.

Für die Erweiterung und Sanierung des Bauhofs der Gemeinde Kall werden neben dem vorliegenden VgV-Verfahren in separaten Losen folgende Planungsleistungen einzeln ausgeschrieben:

Los 1: Objektplanung Gebäude und Innenräume (Leistungsphasen 1–9 gemäß HOAI § 34 i. V. m. Anlage 10)

Los 2: Tragwerksplanung (Leistungsphasen 1–6 gemäß HOAI § 51)

Anlagen:

- 01-Lageplan
- 02-Gestaltungsplan
- 03-Kostenschätzung Umsetzungskonzept Bauhof
- 04-Grundrisse Neubau
- 05-Plan Bergbauamt
- 06-Antwort Bergbauamt
- 07-Bauhof Kall Gutachten Baugrund
- Blatt 521 EU-Eigenerklärung Ausschlussgründe
- Blatt 522 Eigenerklärung Mindestlohngesetz
- Teilnahmeantrag

- Zuschlagsmatrix-(Stufe 2)
- Honorarblatt (Stufe 2)