

## **Projekt: Umbau der Theaterscheune Erlichthof Rietschen Nutzungserweiterung (Toilettenanlage, Küche, barrierefrei)**

### **Vergabe**

#### **Planungsleistung Los 1 und Los 2**

### **Leistungsbeschreibung**

#### **1. Ausgangssituation:**

Die Erlichthofsiedlung in Rietschen ist eine touristische Freizeiteinrichtung mit überregionaler Bedeutung. Die Siedlung ist durch die Umsetzung regionaltypische historische Schrotholzhäuser aus dem Tagebauvorfeld des Tagebaus Reichwalde und aus Dörfern der Region entstanden. Damit werden denkmalgeschützten Gebäude bewahrt. Die Erlichthofsiedlung zeigt eine regionaltypische historische Ansicht eines Heidedorfes der Muskauer Heide. Die Schrotholzhäuser der Siedlung in Rietschen werden als Museum, für naturschutzfachliche Ausstellungen (Wolf), durch regionaltypische Handwerker, Gastronomie und für Kulturangebote genutzt. Ein Gebäude wird als Theaterscheune genutzt. Hier werden wöchentlich die Proben der Theatergruppe Show- und Spielgemeinschaft „Erlichthofgauler“ e.V. durchgeführt und monatlich werden Kabarettveranstaltungen angeboten. Zu verschiedenen kulturellen Höhepunkten in der Siedlung (Naturmärkte, Ostern, Advent usw.) finden in dieser Scheune die Aufführungen der Theatergruppe, Handwerksvorführungen, Buchvorlesungen oder Vorträge statt. Außerdem wird das Objekt auch für Seminare, Workshops und Angebote der kulturellen Bildung genutzt. Diese Veranstaltungen werden im Auftrag der Gemeinde Rietschen durch die Natur- und Touristeninformation der Erlichthofsiedlung organisiert. Träger der Touristeninformation ist die ArTour Rietschen GmbH, welche eine 100% Tochtergesellschaft der Gemeinde Rietschen ist.

Ursprüngliche sollte dieser Scheune als Holzwerkstatt genutzt werden. Dem entsprechend ist der gesamte Ausbau und Grundriss der Scheune als Werkstatt ausgerichtet. Die Nutzung als Theaterscheune ergab sich aus dem bestehenden Bedarf und vorhandenen ehrenamtliches Engagement. Gebaut als Holzwerkstatt sind die baulichen Voraussetzungen der Scheune für die tatsächliche Nutzung nur begrenzt. Ehrenamtlich wurde durch die Mitglieder des Vereins „Erlichthofgauler“ eine Bühne mit Bühnentechnik eingebaut und finanziert. Der große Raum im Erdgeschoss wurde damit zum Zuschauerraum mit Bühne. Da die Scheune auch als Toilettenanlage für die Besucher der gesamten Siedlung genutzt werden muss, kommt es immer wieder zu erheblichen Störungen der kulturellen Veranstaltungen. Die Toilettenanlage ist nur durch den Zuschauerraum erreichbar. Auch für Künstler und Personal gibt es keine extra Toilette. Zur Abrundung verschiedenen Veranstaltungen (Kabarett, Seminare, Workshop usw.) werden Getränke oder ein kleiner Imbiss gereicht. Dafür ist kein Hygienebereich für die Vorbereitung vorhanden. Die Scheune wird zwar über Jahre bereits als Kultur- und Theaterscheune genutzt, das ist aber mit großen Einschränkungen und Aufwand verbunden. Ein barrierefreier Zugang der Toilettenanlage von außen, die Schaffung eines Küchenbereichs, eines Künstler- und Personalbereichs und die Verbesserung der Lagerkapazität für Kulissen, Technik, Stühle und Tische, kann die Nutzung der Scheune optimieren und noch erweitern.

#### **2. Vorhabenbeschreibung:**

Folgende Umbauten der Theaterscheune beinhaltet das Projekt:

##### **2.1. Außenzugang Toilettenanlage, barrierefrei:**

Bestand: Die Toilette für Herren befindet sich im Erdgeschoss, die Toilette für Damen im 1.Stock. Beide Toilettenanlagen sind nur durch den Zuschauerraum zugänglich. Die Damentoilette ist nicht barrierefrei erreichbar.

Für den Außenzugang soll die vorhandene Tür zum Lagerraum an der südlichen Giebelseite verwendet werden. Ein Teil des bestehenden Lagers soll als Toilette umgebaut werden. Ein Zugang zum Bereich der bestehenden Herrentoilette soll geschaffen werden. Der Außenzugang wird durch eine Rampe ergänzt und damit barrierefrei. Es sollen eine Behinderten- / Familientoilette mit Wickelbereich und zwei Unisex-Toiletten entstehen. Der Zugang zu den Toiletten wird von außen und von der Scheune innen barrierefrei möglich sein. Die Toiletten im 1. Stock bleiben bestehen und können separat durch die Künstler und das Personal genutzt werden.

## 2.2. Hygiene- / Küchenbereich:

Bestand: Die bestehende Herrentoilette ist durch einen separaten größeren Raum zugänglich. Damit ist dieser Raum ein Durchgangszimmer, welches nur sehr eingeschränkt genutzt werden kann. Der Raum ist mit Bodenfliesen versehen. Ursprünglich waren hier die Umkleide und die Duschen für die männlichen Arbeiter der Holzwerkstatt geplant.

Der Zugang zur neuentstehenden Toilette soll mit der Maßnahme geschlossen werden. Es wird ein kleiner Raum als Lager entstehen. Der bestehende größere Raum soll mit Sanitäranschlüsse und einer Küchenzeile ausgestattet werden. Es entsteht damit ein Hygienebereich für eine Ausgabe- bzw. Teeküche mit Lager. Damit wird die Nutzung der Scheune wesentlich erweitert.

## 2.3. Lager:

Bestand: Das bestehende Kaltlager ist durch eine Außentür und eine Tür unter der Treppe begehbar.

In einem Teil dieses Lagers wird die neue Toilettenanlage eingebaut. Die bestehenden Zugänge werden weiter genutzt. Ein Teil des Raums kann weiter als Lager für Stühle, Tische oder Kulissen verwendet werden.

In dem bestehenden Zuschauerraum ist eine Nische vorhanden, wo ursprünglich eine Verbindungstür in den angebauten Schuppen vorgesehen war. Diese Tür soll mit dieser Maßnahme eingebaut werden. Damit sind die Lagermöglichkeit und der Transport von Stühlen, Tischen oder Kulissen direkt vom Zuschauerraum und Bühnenbereich in den Schuppen möglich.

## **3. Barrierefrei**

Zurzeit befindet sich die Damentoilette im 1.Stock und kann nur über eine Treppe erreicht werden. Mit der Maßnahme soll ein barrierefreier Zugang der Toiletten für alle Geschlechter entstehen. Der Außenzugang wird durch eine Rampe barrierefrei gestaltet.

Es werden 3 Toilettenkabinen eingebaut, eine davon behindertengerecht.

## **4. Bauerläuterung, Baukultur**

Die Erlichthofsiedlung wird als Sachgesamtheit mit Einzeldenkmälern geführt. Die betreffende Schrotholzscheune wurde aus dem Ort Groß Luja nach Rietschen umgesetzt. Am neuen Standort wurde die äußere Ansicht des Gebäudes denkmalgerecht hergestellt. Mit der Maßnahme wird es zu keiner Veränderung der Außenansicht des Gebäudes kommen. Das Gebäude wird als Denkmal bewahrt.

Die Sicherung der Nutzung des Gebäudes ist Voraussetzung für den Erhalt des Denkmals.

Durch die Bauaufsicht und die untere Denkmalschutzbehörde wurde das Vorhaben geprüft und festgestellt, dass es weitestgehend verfahrensfrei ist. Lediglich für die Rampe ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz erforderlich. Diese Genehmigung wurde beantragt und liegt bereits vor.

## Leistungsbeschreibung, Los 1

Planungsleistung für Leistungsphasen 5 bis 9

Leistungsphase 5:

- Erarbeitung und Erstellung der Ausführungsplanung (zeichnerisch und textlich) für alle in der Vorhabensbeschreibung genannten Bestandteile des Projektes.
- Ausführungsplanung der Fachplanung für Elektroinstallation und Heizung – Lüftung – Sanitär, Erstellung von Montageplänen
- Erstellung des Terminplans
- Kostenberechnung, Vergleich mit Kostenberechnung des Förderantrags
- Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung der Vergabe der einzelnen Bauleistungen (LV)
- Prüfung der Notwendigkeit einer statischen Berechnung für geplante Durchbrüche und Veranlassung dieser
- Zusammenfassung, Erläuterung und Dokumentation der Ergebnisse

Leistungsphase 6:

- Aufstellen eines Vergabeterminplans
- Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermittlung und Zusammenstellung von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung, Erstellung bepreister Leistungsverzeichnisse
- Zusammenstellung der Vergabeunterlagen
- Kostenkontrolle, Kostenübersicht

Leistungsphase 7:

- Koordinierung der Vergabe, Zusammenstellung der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche
- Einholung von Angeboten
- Prüfung und Wertung der Angebote und der Nebenangebote, Aufstellung eines Preisspiegels, Führung von Bietergesprächen, Erstellung der Vergabevorschläge, Dokumentation der Vergabeverfahren
- Mitwirkung bei Nachprüfverfahren
- Prüfung und Wertung von Nachtragsangeboten
- Kostenkontrolle, Kostenübersicht
- Mitwirkung bei der Auftragserteilung

Leistungsphase 8:

- Überwachung der Ausführung des Projektes auf Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften, den Verträgen mit den ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen sowie den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik
- Überwachung der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweisen
- Aufstellung, Fortschreibung und Überwachung eines Terminplanes
- Durchführung und Dokumentation von regelmäßigen Bauberatungen
- Rechnungsprüfung einschließlich der Prüfung der Aufmaße
- Kostenkontrolle durch Überprüfung der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
- Kostenfeststellung nach DIN 276
- Organisation der Abnahme der Bauleistungen, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber
- Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahme

- Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerische Darstellung, rechnerisches Ergebnis des Objektes
- Auflistung Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

Leistungsphase 9:

- Erstellung von Wartungs- und Pflegeanleitungen, Mitarbeit beim Abschluss von Wartungsverträgen
- Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, einschließlich notwendiger Begehungen
- Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen
- Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

## **Leistungsbeschreibung, Los 2**

Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für die gesamte Theaterscheune

- Begehung der Theaterscheune und Feststellung der gegenwärtigen Bedingungen
- Erstellung der Brandschutzordnung nach DIN 14096 in den Teilen A und B
- Erstellung des Flucht- und Rettungsplans nach DIN ISO 23601