

Sanierung Weindorf Koblenz

Planungs- und Ingenieurleistungen - CPV-Code: 71240000-2

Aufgabenstellung

1 Projekt:

Weindorf Koblenz – Julius-Wegeler-Straße 2 – 56068 Koblenz
Gemarkung Koblenz, Flur 8, Flurstück 1044/556



Das Weindorf in Koblenz ist mit seinem Rekurs auf das kriegszerstörte „Weindorf“ der „Reichsausstellung Deutscher Wein“ von 1925 und seiner typischen Gestaltung ein bedeutendes, prägendes Zeugnis der Gastronomiegeschichte und Weinkultur in Koblenz und im UNESCO-Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal. Das Koblenzer Weindorf wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört. 1951 baute die Stadt Koblenz nach eigenen Plänen des Hochbauamtes das Weindorf nach altem Vorbild wieder auf, allerdings nicht mehr am ursprünglichen Standort, sondern nach Nordosten versetzt – in der Nähe des Rheinufers und der Pfaffendorfer Brücke. Um einen Platz wurden vier Fachwerkgebäude angeordnet. Diese Anordnung wurde in späteren Jahren durch weitere Neu- und Anbauten erweitert. Als zusätzliche Ergänzung kam in den 1950er-Jahren ein Weinberg im rückwärtigen Bereich hinzu. Es handelt sich hierbei um die kleinste offiziell registrierte deutsche Einzellage im Weinanbau. Das Koblenzer Weindorf ist als Kulturdenkmal gem. § 3 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) geschützt. (Quelle: Manfred Böckling, Untere Denkmalschutzbehörde).

Der Gastronomiebetrieb „Weindorf Koblenz“ war bis zu seiner Schließung eine Touristenattraktion und für die Koblenzer Bürger ein beliebtes Ausflugslokal. Die Fachwerkhäuser, der Innenhof, der Weinberg und die Lage am Rhein gehören zu einem bekannten Koblenzer Stadtbild. Mit der für 2029 geplanten Fertigstellung der Pfaffendorfer Brücke verbessert sich der Standort des Weindorfes maßgeblich. Der Busparkplatz, die Schiffsanleger und die Nähe zur Rhein-Mosel-Halle sind ideale Voraussetzungen für eine wirtschaftlich erfolgreiche Gastronomie und die Schaffung eines touristischen Highlights in der Stadt Koblenz.

1.1 Anlass und Ziel:

Die Stadt Koblenz plant am Standort Weindorf Koblenz folgende Sanierungsmaßnahme umzusetzen:

NUTS-Code: DEB11 – kreisfreie Stadt Koblenz

Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens sind die Planungs- und Ingenieurleistungen für die Generalsanierung des Weindorfes in Koblenz.

Das Weindorf wurde im Jahr 1951 als Ensemble aus vier Fachwerkhäusern um einen zentralen Platz errichtet. In den folgenden Jahrzehnten wurde die ursprüngliche Bebauung durch verschiedene bauliche Veränderungen und Erweiterungen ergänzt. In den Jahren 1962, 1976, 1981 und 1988 erfolgten Anbauten bzw. Aufstockungen, sodass sich heute ein baulich und konstruktiv heterogenes Ensemble aus Gebäudeteilen unterschiedlicher Baujahre und Konstruktionsweisen darstellt.

Bis September 2025 wurden die Gebäude als Gastronomiebetrieb genutzt. Aufgrund des Alters, der unterschiedlichen Bauzustände und der über die Jahrzehnte erfolgten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen besteht ein umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Die Gebäude sollen einer Generalsanierung unterzogen und damit langfristig gesichert und für eine zukünftige Nutzung als moderner Gastronomiebetrieb ertüchtigt werden.

Ein Teil der Gebäude soll vollständig zurückgebaut werden. Es sind umfangreiche Grundrissänderungen, sowie zusätzliche Anbauten geplant: Besuchertoiletten, ein zusätzlicher Gastraum, Garderobe, Foyer und zusätzliche hochwassersichere Lagermöglichkeiten. Die Außenanlagen sind neu zu gestalten und um einen Spielplatz und Abstellmöglichkeiten sowie Ladestationen für E-Bikes zu erweitern.

Das Weindorf stellt aufgrund seiner historischen und ortsbildprägenden Bedeutung ein besonders anspruchsvolles Planungs- und Bauvorhaben dar. Bei der Planung sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei der Baumaßnahme besteht Genehmigungspflicht durch die Bauaufsicht und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

Im Zuge der weiteren Planung sollte eine Gesamtbetrachtung des Energiekonzeptes und der technischen Ausstattung in Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, sowie den zukünftigen Nutzungsanforderungen erfolgen.

Brandschutz:

Im Zuge der Planung soll ein ganzheitliches Brandschutzkonzept entwickelt werden.

Fördermittel:

Für die Baumaßnahme soll eine Förderung über den „Rheinland-Pfalz-Plan für Bildung, Klima und Infrastruktur (RLP-Plan)“ zum Sondervermögen Infrastruktur und Klimaschutz des Bundes beantragt werden. Gegebenenfalls kommen noch weitere Förderprogramme zur Umsetzung. Die Vorgaben aus

dem Förderprogramm und dem Landesgesetz über die Errichtung eines Sondervermögens „Rheinland-Pfalz-Plan für Bildung, Klima und Infrastruktur“ LGRP-Plan vom 11.02.2026 sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens zwingend zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Erfordernisse des Denkmalschutzes:

Das Weindorf ist als Kulturdenkmal gem. § 3 DSchG RLP geschützt. Da das Weindorf auch in der Umgebung mehrerer Kulturdenkmäler steht bzw. sogar unmittelbar an dieselben angrenzt, unterliegt es auch dem Umgebungsschutz gem. § 4 DSchG RLP. Dies betrifft insbesondere das ehemalige Kurfürstliche Schloss (Neustadt 24) mit einem großen Teilstück der krenelierten Kehlmauer der preußischen Stadtbefestigung, die Pfaffendorfer Brücke (mit den Resten der Brückentürme, der Horchheimer-Tor-Befestigung sowie den hier eingebundenen Teilen der Rheinanschluss-Befestigung der preußischen Stadtbefestigung) und die gem. § 5 DSchG RLP geschützte Denkmalzone Kaiserin-Augusta-Anlagen.

Das Weindorf steht zudem in der Kernzone des UNESCO-Weltkulturerbes Oberes Mittelrheintal und prägt hier die Koblenzer Rheinansicht entscheidend mit. Die Denkmalpflegerischen Belange sind generell bei allen baulichen Maßnahmen zu beachten und mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen und von dieser zu genehmigen. Bezüglich der anstehenden Generalsanierung hat die Unter Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung genommen:

Die Herrichtung muss aus Sicht der Denkmalpflege zum Ziel haben, den intendierten Charakter des Ensembles wieder stärker hervorzukehren. Bei aller nötigen Erneuerung der Haustechnik und der gastronomischen Infrastruktur einschließlich einer Neuordnung, die Arbeitsabläufe erleichtert, muss die historische Substanz gewahrt und restauriert werden. Die Restaurierungs- und Baumaßnahmen einschließlich Farbfassungen sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Äußerlich und in der Substanz ist sehr viel vom ursprünglichen Charakter des „Weindorfs“ erhalten, bis hin zu den Dachstühlen. Eine Herrichtung oder Instandsetzung muss zum Ziel haben, diesen Bestand zu wahren und zu sichern sowie diesen ggf. auch wieder besser erlebbar und erkennbar zu machen, auch durch die partielle Rücknahme oder Ersetzung eher störender Zu- und Einbauten. Die Farbigkeit ist noch stimmig und kann analog zum Bestand erneuert werden. (Quelle: Manfred Böckling, Untere Denkmalschutzbehörde).

Hochwasserschutz:

Der Rhein stellt ein Gewässer 1. Ordnung dar. Dies bedeutet, dass das Weindorf sich innerhalb der Hochwasserschutzzone und des Hochwasserabflussgebiets des Rheins befindet.

Bauablauf/Abwicklung der Baumaßnahme:

Im Rahmen der Bearbeitung ist ein belastbares Termin- und Realisierungskonzept für das Bauvorhaben zu entwickeln. Dabei sind insbesondere die spezifischen Rahmenbedingungen des Projektstandorts im Überschwemmungsgebiet sowie die Lage im unmittelbaren Umfeld zur Baustelle der Pfaffendorfer Brücke zu berücksichtigen.

Planungsbeginn ist unmittelbar nach der Erteilung des Auftrags.

Die bauliche Umsetzung der Maßnahme soll dann von November 2027 bis März 2029 erfolgen.

Der Auftragnehmer soll als Option untersuchen, inwieweit für den Fall von Verzögerungen in der Projektphase eine abschnittsweise bzw. vorgezogene Realisierung einzelner Teilbereiche des Bauvorhabens möglich und sinnvoll ist. Dies vor dem Hintergrund mindestens ausgewählte Bereiche zur BUGA 2029 nutzbar zu machen, sodass diese im Rahmen der BUGA bzw. im Umfeld der Veranstaltung von besonderem Nutzen und entsprechender Außenwirkung sein können.

Bestandserfassung und Sanierungskonzept:

Eine belastbare, vollständige Bestandsdokumentation der Gebäude liegt derzeit nicht vor. Insbesondere fehlen teilweise verlässliche Planunterlagen, detaillierte Angaben zu den vorhandenen Konstruktionen sowie eine umfassende Dokumentation des aktuellen baulichen Zustands.

Darüber hinaus ist von einem teilweise erheblich geschädigten bzw. extrem maroden Bauzustand einzelner Bauteile auszugehen. Die tatsächlichen konstruktiven und baulichen Verhältnisse sind daher im Rahmen der weiteren Planung zunächst systematisch zu erfassen, zu bewerten und zu dokumentieren.

Die unterschiedlichen Baujahre und Bauweisen, die mehrfachen Erweiterungen und Umbauten sowie die teilweise unklare Bestandssituation führen zu einer hohen technischen und planerischen Komplexität. Insbesondere die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Bauabschnitten und Konstruktionen sind hinsichtlich Statik, Bauphysik, Gebäudehülle, Ausbau und technischer Gebäudeausrüstung sorgfältig zu untersuchen und in die Sanierungsplanung einzubeziehen.

Ziel der Beauftragung ist die Entwicklung eines ganzheitlichen, technisch, funktional, gestalterisch und wirtschaftlich schlüssigen Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes für das gesamte Weindorf.

1.2 Aktueller Planungsstand:

Betriebskonzept und Planungsentwurf aus dem Pächter-Bewerbungsverfahren:

Die Stadt Koblenz hat sich nach einem Bewerbungsverfahren für ein Gastronomiekonzept für das zukünftige Weindorf entschieden. Die Vorplanungen liegen als Grundrisse und Präsentationen sowie einer Grobkostenschätzung vor. Hierbei soll der im Innenhof gelegene Weingarten eine klare Struktur erhalten und den zentralen Mittelpunkt des Weindorfes darstellen. Das Weindorf soll sich zudem durch einen Teilrückbau von Anbauten wieder mehr zum Rhein hin öffnen, sodass ein direkter Zugang von der Uferpromenade aus erfolgen kann.

Durch verschiedene An- und Umbauten sollen die Flächen und Funktionsabläufe optimiert werden und einzigartige Gast- und Eventräume geschaffen werden. Die Küche teilt sich nach dem Betriebskonzept auf in eine Haupt-Gastronomieküche und eine Frontcooking-Küche, um einen wirtschaftlichen Betrieb in der Nebensaison zu gewährleisten. Zudem ist eine begehbare und erlebbare Vinothek in einem der Gebäude geplant. Der Weinberg im westlichen Bereich des Grundstücks soll zukünftig mehr erlebbar sein. Mit Schautafeln kann hier an Ort und Stelle das Thema „Weinbau“ und die Kulturlandschaft am Mittelrhein den Gästen anschaulich erklärt werden.

Die Außenanlagen sollen um weitere Sitzplätze und einem kleinen Kinderspielplatz ergänzt werden.

Baugrunduntersuchung:

Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden den Bietern in der Phase 2 des Vergabeverfahrens zur Verfügung gestellt.

Schadstoffe und Rückbau:

Es wurde eine Schadstoffuntersuchung der Gebäude durchgeführt. Die Ergebnisse werden den Bietern in der Phase 2 des Vergabeverfahrens zur Verfügung gestellt.

Weitere erforderliche Untersuchungen werden im Planungsablauf beauftragt.

1.3 Basis der Aufgabenstellung:

Eine wesentliche Grundlage der Planungsleistungen bildet zunächst die umfassende Bestandserfassung des gesamten Gebäudeensembles, welche Bestandteil des Planungsauftrags ist.

Auf Grundlage der Bestandserfassung und -analyse sind sämtliche für die Generalsanierung erforderlichen Planungs- und Ingenieurleistungen zu erbringen.

Der Auftragnehmer hat dabei eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudeensembles sicherzustellen. Neben der architektonischen Planung sind insbesondere die konstruktiven, technischen, bauphysikalischen, brandschutztechnischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen.

Die erforderlichen Fachplanungen und Gutachterleistungen sind entsprechend den Anforderungen des Projektes zu integrieren und untereinander zu koordinieren.

Diese ist durch den Auftragnehmer eigenständig zu organisieren, durchzuführen und zu dokumentieren. Der konkrete Umfang der zu beauftragenden Leistungen ergibt sich aus den Vergabeunterlagen und den darin beschriebenen Leistungsbildern.

Grundsätzlich beinhaltet die Aufgabenstellung die Realisierung im vorgegebenen Zeitrahmen. Die Vorgaben aus dem Förderbescheid sind hinsichtlich des Fertigstellungstermins und der dazugehörigen Abrechnung zu beachten.

Generalplaner-/Arbeitsgemeinschaftsmodell (ARGE):

Aufgrund der besonderen Komplexität, der Vielzahl der zu koordinierenden Fachplanungsleistungen und der erheblichen Schnittstellen zwischen den einzelnen Leistungsbildern sind die Planungs- und Ingenieurleistungen entweder durch einen Generalplaner oder durch eine entsprechend leistungsfähige Arbeitsgemeinschaft umzusetzen.

Der Generalplaner bzw. die ARGE hat sämtliche Planungsleistungen zu erbringen und fungiert als einziger verantwortlicher Vertrag-/Ansprechpartner gegenüber dem Bauherrn.

Für beide Modelle gilt verbindlich:

1. Benennung eines verantwortlichen Gesamtprojektleiters.
2. Benennung eines zentralen Ansprechpartners gegenüber dem Auftraggeber.
3. Vorlage eines verbindlichen Organisations- und Koordinationskonzepts.
4. Verpflichtung zur Koordination sämtlicher Fachplanungen
5. Einheitliche Kommunikation mit dem Auftraggeber.
6. Bei Bietergemeinschaft: Benennung eines bevollmächtigten Vertreters gemäß § 53 Abs. 9 VgV
7. Regelung einer gesamtschuldnerischen Haftung der Mitglieder der Bietergemeinschaft – ist im Vertrag entsprechend festzulegen.
8. Keine Aufteilung der Verantwortlichkeiten gegenüber dem Auftraggeber.

Ziel dieses Ansatzes ist es, eine durchgängige und abgestimmte Planung sowie eine eindeutige Koordination und Kommunikation zwischen dem Auftraggeber und sämtlichen am Projekt beteiligten Planern, Fachplanern, Sachverständigen und weiteren Projektbeteiligten sicherzustellen.

Der Auftragnehmer übernimmt hierbei eine übergeordnete Koordinations- und Integrationsfunktion. Sämtliche Fachplanungen sind inhaltlich, terminlich und hinsichtlich der Schnittstellen so aufeinander abzustimmen, dass eine konsistente Gesamtplanung entsteht.

Besondere Bedeutung kommt dabei der frühzeitigen Erkennung und Steuerung von Schnittstellen und Zielkonflikten zu. Dies betrifft insbesondere die Schnittstellen zwischen historischer Bausubstanz und modernen technischen Anforderungen, zwischen Tragwerk und Ausbau, zwischen Bauphysik und Denkmalschutz sowie zwischen Bestand und neu geplanten Bauteilen.

Die Generalsanierung des Weindorfes stellt aufgrund der Kombination aus historischer Bausubstanz, unterschiedlichen Baujahren und Bauweisen, fehlender Bestandsdokumentation, erheblichem Sanierungsbedarf und hohen denkmalpflegerischen Anforderungen ein interdisziplinäres und besonders koordinationsintensives Projekt dar.

Von dem zukünftigen Auftragnehmer wird daher neben einer hohen fachlichen Kompetenz insbesondere die Fähigkeit erwartet, die unterschiedlichen Fachdisziplinen zu einer ganzheitlichen Gesamtplanung zusammenzuführen und den Auftraggeber über sämtliche Planungs- und Realisierungsphasen hinweg kompetent zu unterstützen.

Die Bestandserfassung, Bestandsbewertung, Planung, Fachplanung und Projektkoordination sind als zusammenhängende Aufgaben zu verstehen. Der Auftragnehmer hat die Verantwortung dafür zu übernehmen, dass aus den unterschiedlichen Fachbeiträgen eine abgestimmte, belastbare und umsetzungsorientierte Gesamtplanung für die Generalsanierung des Weindorfes entwickelt wird.

1.4 Kostenansatz:

Kostengr.	Bezeichnung der Kostengruppe	Kosten
100	Grundstück	- €
200	Herrichten und Erschließung	299.663,57 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.919.977,09 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	494.216,88 €
500	Außenanlagen	602.075,63 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	406.253,78 €
700	Baunebenkosten	837.136,51 €
100-700	Gesamtkosten netto	5.559.323,47 €
	zzgl. 19% MwSt.	1.056.271,46 €
100-700	Gesamtkosten brutto	6.615.594,93 €

Die veranschlagten Kosten für alle Maßnahmen betragen 6.615.594,93 € brutto.

Die prozentuale Aufteilung der Gesamtkosten auf die verschiedenen Projektbestandteile sieht folgendermaßen aus:

1.5 Gegenstand sind die hierzu notwendigen Planungs- und Ingenieurleistungen:

Leistungserbringung in Form einer ARGE oder als Generalplanerleistung:

- Objektplanung - Gebäude LPH: 1-8
- Objektplanung - Freianlagen LPH: 1-8

- Fachplanung - Tragwerksplanung LPH: 1-6
- Fachplanung - Techn. Ausrüstung LPH: 1-8 Anlagengruppen: 1,2,3,4,5,7,8

Die Beauftragung und Bearbeitung erfolgen in Stufen:

- Stufe 1: LPH 1-3, Bestandserfassung, Erstellung Förderantragsunterlagen
- Stufe 2: LPH 4
- Stufe 3: LPH 5-8

Die Angebote sind als Honorarabrechnung nach HOAI einzureichen (außer für besondere Leistungen).

2. Verfahren und Termine:

Die Ausschreibung zu den Planungs- und Ingenieurleistungen wird als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb umgesetzt. In der ersten Phase - Teilnahmewettbewerb - wird die Eignung der Bieter geprüft. Maximal 3 Bieter werden in der zweiten Phase zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die Angebote sollen in einer oder mehreren Runden verhandelt werden. Der Zuschlag auf das Erstangebot bleibt vorbehalten.

Der Submissionstermin für den Eingang der Angebote oder Teilnahmeanträge ist den Vergabeunterlagen zu entnehmen.

Die Abgabe erfolgt bei der Zentralen Vergabestelle der Stadt Koblenz.

Einreichungen sind elektronisch über die Vergabeplattform vorzunehmen.

Die Präsentation der Angebote oder Teilnahmeanträge erfolgt voraussichtlich am 01.12.2026 (vorläufiger Termin kann noch geändert werden.)