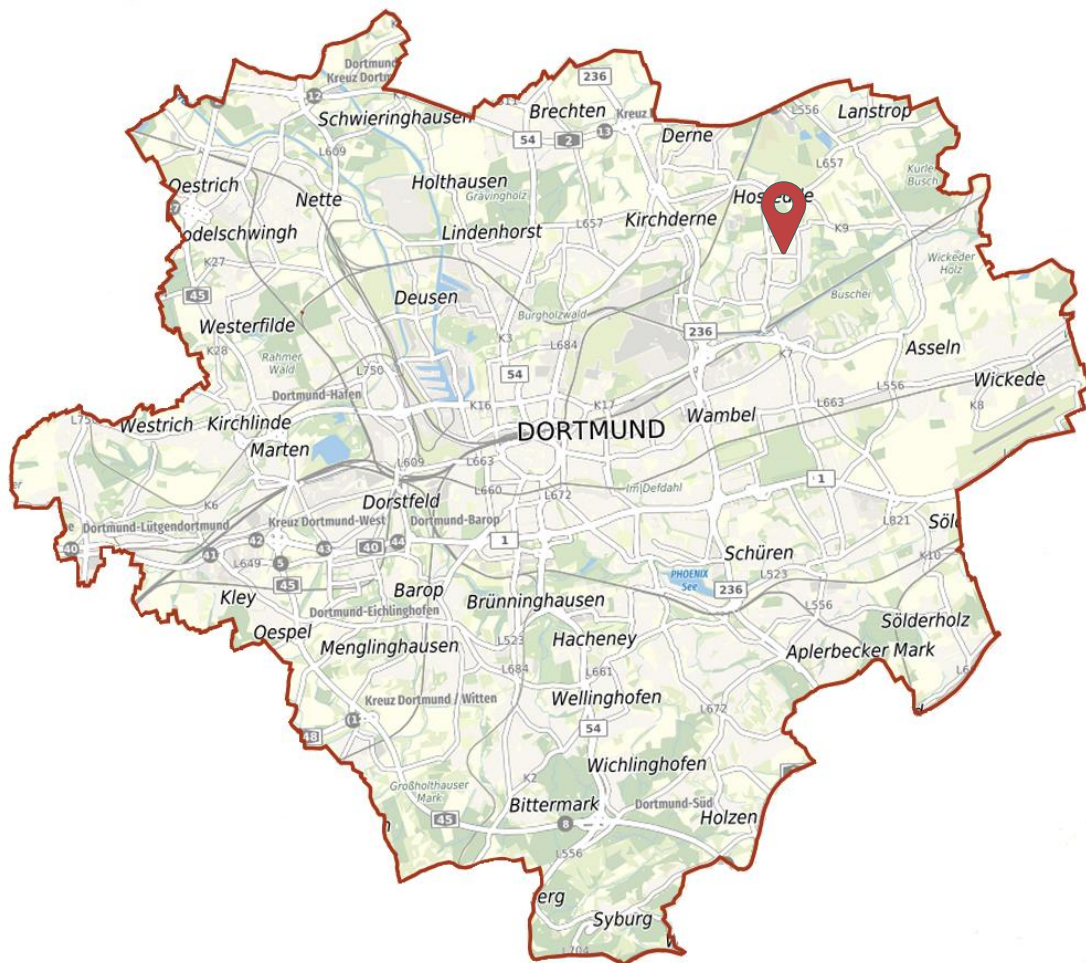


Vergabeverfahren

Neubau einer Kindertagesstätte, TEK Mackenrothweg 11-13 für die Stadt Dortmund

Vergabeunterlagen zum Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VgV

Vergabeunterlagen



Stadtplan (Quelle: Stadt Dortmund) Abb. 01

Betreffend Heizung / Lüftung / Sanitär
TGA (Anlagengruppen 1-3 und 7-8)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Projekt.....	4
1.1 Ausgangslage / TEK Paket II.....	4
1.2 Über die FABIDO.....	4
1.3 Neubau Mackenrothweg 11-13, 44328 Dortmund.....	5
1.3.1 Plangebiet.....	5
1.3.2 Standortbeschreibung.....	6
1.3.3 Bedarfsbeschreibung.....	7
2 Auftragsgegenstand.....	8
2.1 Neubau einer Kindertagesstätte im Mackenrothweg 11-13.....	8
2.2 Projektablauf.....	8
2.3 Projektbeteiligte.....	9
2.4 Grundlagen und Leitlinien der Planung.....	10
2.4.1 Dortmunder Immobilien Standards (DIS).....	10
2.4.2 Kita-Bauleitlinie.....	10
2.4.3 Klimarelevanz mit der Zielsetzung eines nachhaltigen und klimaneutralen Gebäudes.....	11
2.4.4 Zertifizierung DGNB / QNG / Förderung.....	12
2.4.5 Energetische Varianten und CO2-Bilanzierung.....	12
2.4.6 Kostenermittlungen.....	13
3 Leistungsgegenstand.....	14
3.1 Grundleistungen.....	14
3.2 Besondere Leistungen / Sonstige Leistungen.....	14
3.3 Klimagerechtes Bauen / Zertifizierung.....	16
4 Kostenrahmen und vorläufiges Honorar.....	17
4.1 Kostenrahmen.....	17
4.2 Vorläufig anrechenbare Kosten gem. Kostenrahmen.....	17
4.3 Stufenvereinbarung.....	17
4.4 Honorargrundsätze.....	18
5 Terminplan.....	20
5.1 Terminplan der Ausschreibung.....	20

5.2	Rahmenterminplan.....	20
6	Anlagen.....	21
6.1	Weitere Grundlagen.....	21
6.2	_Kostenrahmen	21
6.3	_Preisblatt	21
6.4	_Mustervertrag	21
6.5	_Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB) der Städtischen Immobilienwirtschaft für Architekten- und Ingenieurverträge.....	21
6.6	_Zuschlagskriterien.....	21
6.7	_Benennung Projektleitung u. stellv. Projektleitung	21

1 Projekt

1.1 Ausgangslage / TEK Paket II

Die Stadt Dortmund hat eine Investitionsoffensive in die soziale Infrastruktur gestartet, um den bestehenden Investitionsstau an städtischen Immobilien entgegenzutreten, absehbare Bedarfe rechtzeitig zu decken und die städtische Infrastruktur, den Klimazielen entsprechend, nachhaltig aufzustellen.

Besondere Berücksichtigung erhalten hierbei die Bedarfe von Schulen und Tageseinrichtungen für Kinder (TEKs). Im Jahr 2021 wurde in diesem Zuge bereits ein Maßnahmenpaket für die gebündelte Errichtung von insgesamt sechs Tageseinrichtungen beschlossen, welche sich zurzeit in der Umsetzung befinden (TEK-Paket I).

Die Städtische Immobilienwirtschaft der Stadt Dortmund plant nun mit dem TEK-Paket II an insgesamt vier weiteren Standorten TEK-Neubauten bzw. Erweiterungsbauten, um die Kapazitäten für zusätzliche Betreuungsplätze zu erhöhen. Der Träger für die neu zu errichtenden Tageseinrichtungen für Kinder wird der städtische Eigenbetrieb FABIDO FABIDO (**F**amilienergänzende **B**ildungseinrichtungen für Kinder in **D**ortmund).

Durch die vorliegenden Vergabeunterlagen wird nun eine neue TEK des zweiten Maßnahmenpakets beschrieben.

1.2 Über die FABIDO

Die FABIDO ist der größte Träger von Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege in Dortmund. Im gesamten Dortmunder Stadtgebiet befinden sich rund 100 Tageseinrichtungen für Kinder, welche derzeit mehr als 7.300 Betreuungsplätze für Kinder im Alter von acht Wochen bis sechs Jahren bieten.

1.3 Neubau Mackenrothweg 11-13, 44328 Dortmund



Lageplan (Grafik: Stadt Dortmund) Abb.02

1.3.1 Plangebiet

Der Standort Mackenrothweg 11-13 befindet sich im Stadtteil Scharnhorst im gleichnamigen Stadtbezirk im Nordosten der Stadt.

Der Stadtteil ist dicht besiedelt und neben der Vielzahl an Wohngebieten und Grünflächen vor allem geprägt durch die umliegenden Naturschutzgebiete und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Grundstück ist südlich des Mackenrothweg verortet. Östlich schließt die Gesamtschule Scharnhorst an, südlich der Waldorfkindergarten Scharnhorst. Im Westen wird das Grundstück von der U-Bahnlinie U42 begrenzt. Das Grundstück ist fußläufig gut erreichbar.

1.3.2 Standortbeschreibung

Übersicht Bestandsdaten und Rahmenbedingungen	
Bezeichnung:	TEK Mackenrothweg 11-13
Anschrift:	Mackenrothweg 11-13, 44328 Dortmund
Gemarkung:	Grevel
Flur:	4
Flurstück:	1732
Größe Flurstück:	4.695 m ²
B-Plan:	Sch105; FNP: Gemeinbedarfsfläche TEK
Anzahl zulässiger Geschosse:	I, jedoch II + Staffelgeschoss über Befreiung möglich
Sonstige Anmerkungen:	Bombenabwurfgebiet, Baumbestand, Fließwege

Die bestehende Tageseinrichtung für Kinder im Mackenrothweg 11-13 stammt aus dem Jahr 1973 und soll abgebrochen werden. Die aktuellen Nutzer der TEK Mackenrothweg 11-13 ziehen im Zuge dieser Maßnahme vorübergehend in eine andere Tageseinrichtung. Der Abbruch ist nicht Teil des Planungsauftrags.



Luftbild mit Darstellung des Grundstücks (Grafik: Stadt Dortmund) Abb.03

1.3.3 Bedarfsbeschreibung

Der Neubau soll insgesamt 12 Gruppen Platz bieten. So können in der Einrichtung in Zukunft insgesamt 225 Kinder von 75 Mitarbeiter*innen betreut werden.

6x Gruppenform 1 (20 Kinder, davon 4-6 Kinder ab 2 Jahren)

3x Gruppenform 2 (10 Kinder von 4 Monaten bis unter 3 Jahren)

3x Gruppenform 3 (20-25 Kinder von 3 Jahren bis zur Schulpflicht)

Entsprechend der Anzahl an Betreuungsplätzen wird für die Einrichtung ein Außenspielbereich von etwa 2.700 qm benötigt.

Anzahl, Größe und Funktionsbeziehungen der erforderlichen Räume sind in den Anlagen *6.1.3_Standardraumprogramm_12-gruppig* und Anlage *6.1.4_TEK-Bauleitlinie_Standardfunktionsschema_8-gruppig_03.04.2025* informativ beschrieben.

Zur schnelleren Erfüllung der Versorgungsquote wird die Einrichtung modular oder in Element- / Systembauweise errichtet.

2 Auftragsgegenstand

2.1 Neubau einer Kindertagesstätte im Mackenrothweg 11-13

Auftragsgegenstand sind die folgenden Leistungen.

Anlagengruppe nach HOAI (TGA):

- Anlagengruppe 1 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen, inkl. Planung Entwässerung Gebäude bis Kanalanschluss und Erstellung Entwässerungsgesuch
- Anlagengruppe 2 Wärmeversorgungsanlagen
- Anlagengruppe 3 Lufttechnische Anlagen (inkl. Lüftungsgesuch)
- Anlagengruppe 7 Nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen: hier Wirtschaftsküche
- Anlagengruppe 8 Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken: hier MSR-Technik

2.2 Projektablauf

Die Planung und die Durchführung des Abbruchs des Bestandsgebäudes erfolgt vorab durch Dritte und ist nicht Gegenstand dieser Leistung.

Das Projekt wird mit einem integralen Planungsteam, bestehend aus mehreren Fachdisziplinen, bis zur Leistungsphase 4 nach HOAI geplant (vgl. Kapitel 2.3 Projektbeteiligte).

In der LPH 2 erfolgt der Prozess der energetischen Optimierung des Neubaus in Zusammenarbeit mit dem externen Nachhaltigkeitsberater / DGNB-Auditor sowie dem Klimaanpassungsmanagement / Qualitätsmanagement, dem Energiemanagement und der Projektleitung des AG

Die vergleichenden Lebenszykluskostenberechnungen werden durch den AG durchgeführt. Die erforderliche Zuarbeit durch den Auftragnehmer gehört zu den Leistungen des AN.

Nach der Freigabe der Entwurfsplanung durch den AG wird ein kombinierter Planungs- und Baubeschluss durch den Rat der Stadt Dortmund eingeholt.

Anschließend der Genehmigungsplanung wird die Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) durch den Generalplaner (Gebäudeplanung etc.) unter Zuarbeit aller anderen Planungsbeteiligten erstellt.

Nach Abschluss der Leistungsphase 4, mit Erwirkung der Baugenehmigung und Vorlage des positiven Ratsbeschlusses, wird das Projekt mittels einem EU-weiten Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb an einen Totalübernehmer vergeben.

Der Totalübernehmer passt die Planung der LPH 3 bei Bedarf an seine Modul-/Systemmaße an und reicht nach Erfordernis eine Tektur zum Bauantrag ein.

Geplant ist eine fortführende Qualitätssicherung des Fachplaners TGA für die LPH 3 (bei Wiederholung durch den TÜ) und die LPH 5 bis 9, welche durch den TÜ erbracht werden.

2.3 Projektbeteiligte

Die Auflistung ist vorläufig, es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

- Bauherrin: Stadt Dortmund vertreten durch die Städtische Immobilienwirtschaft
- Nutzerin: FABIDO
- Zu beteiligende Fachämter im Genehmigungsverfahren (Bauordnungsamt, Umweltamt, Feuerwehr, Behindertenpolitisches Netzwerk, Stadtentwässerung, etc.)
- Projektsteuerung
- Planer:
 - Generalplaner I: Gebäudeplanung, Freianlagenplanung inkl. Dach- und Fassadenbegrünung, Tragwerksplanung, Wärmeschutz, Schallschutz/ Bau- und Raumakustik, Brandschutz,
 - Fachplaner: TGA HLS inkl. Planung Wirtschaftsküche, Gebäudeautomation und Entwässerungsplanung (**Teil dieser Ausschreibung**)
 - Fachplaner: ELT inkl. Aufzug, Blitzschutz und PV-Anlage
- Sonderfachleute
 - Prüfstatik
 - SiGeKo
 - Artenschutz / Biodiversität
 - Baugrund
 - DGNB/QNG-Auditing
 - Energieberatung
 - Energieeffizienzberatung
 - Vermessung
 - sonstige Sachverständige
 - Sachverständigenleistungen (u.a. RLT, ELT, SiBe, BMA, Blitzschutz, PV)
 - ggf. weitere Sonderfachleute
- Totalübernehmer
 - Alle Leistungsbilder HOAI (ab LPH. 5 inkl. ggf. erforderlich systembedingte Anpassung der LPH 3 + 4)
 - diverse notwendige Fachplaner

2.4 Grundlagen und Leitlinien der Planung

Das Projekt soll – unter besonderer Beachtung der Wirtschaftlichkeit – über alle Fachdisziplinen hinweg die Ziele der Klimaneutralität und Nachhaltigkeit (Ressourcenschonung/ Rückbaubarkeit etc.) berücksichtigen. Ein wesentlicher Bestandteil dieses Leistungsumfanges ist die Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung. Speziell im Hinblick auf die Ressourcenschonung sind innovative Energiekonzepte zu präferieren.

Des Weiteren sollen die Baustoffe weitestgehend aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen. Eine Holzbauweise wird angestrebt.

Es wird ein PKMS für die LPH 1–4 durch den Projektsteuerer aufgelegt. Dieses kann durch den TÜ fortgeführt oder durch ein anderes PKMS ersetzt werden. Die Nutzung des PKMS ist Voraussetzung und Vertragsbestandteil. Für die Verwendung dieses PKMS Systems fallen keine Kosten für den AN an.

Die Planung muss in allen Leistungsphasen gemäß VDI 6026 erfolgen.

2.4.1 Dortmunder Immobilien Standards (DIS)

Die Städtische Immobilienwirtschaft hat die baulichen Anforderungen der Stadt Dortmund in den Dortmunder Immobilien Standard (DIS) zusammengefasst.

<https://www.dortmund.de/themen/planen-und-bauen/grundstuecks-und-immobilieninformationen/dortmunder-immobilien-standards/>

Bei der Planung und Ausführung von städtischen Gebäuden sind grundsätzlich die aktuellen Gesetze, gültigen Verordnungen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden – diese werden inhaltlich daher nicht in den DIS abgebildet.

Die zum Vertragsabschluss gültigen DIS, inkl. aller Anlagen, werden mit allen externen Partnern als zu leistender Qualitätsstandard vertraglich vereinbart und sind durch alle Projektbeteiligten einzuhalten.

2.4.2 Kita-Bauleitlinie

Die beigegefügte Bedarfsplanung stellt schematisch die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge der einzelnen Nutzungsbereiche dar und optimiert mittels Standardisierung die Betriebsabläufe der städtischen TEKs (siehe Anlage *6.1.4_ TEK-Bauleitlinie_ Standardfunktions-schema_8-gruppig_03.04.2025*). Das Raumprogramm stellt den detaillierten Raum- und Flächenbedarf einer TEK in tabellarischer Form dar und gliedert sich in die notwendigen Funktions- und Nutzungsbereiche (siehe Anlage *6.1.3_ Standardraumprogramm_12-gruppig*).

Die Verkehrs- und Technikflächen sind entwurfsabhängig zu optimieren.

2.4.3 Klimarelevanz mit der Zielsetzung eines nachhaltigen und klimaneutralen Gebäudes

Die Stadt Dortmund ist sich ihrer Vorbildfunktion bei Klimaschutzrelevanten Entscheidungen in den eigenen Zuständigkeitsbereichen bewusst und legt daher ein verstärktes Augenmerk auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit bei Neubauten und Sanierungen.

Ziel ist es, mit dem Lebenszyklusansatz die jährlichen Gesamtkosten – also die Summe aus Kapitalkosten, Betriebskosten und Umweltfolgekosten – über den betrachteten Nutzungszeitraum von 50 Jahren zu minimieren.

Mit dem Beschluss der Dortmunder Klimaschutzinitiative (DoKi) hat der Rat der Stadt Dortmund anerkannt, dass die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gesamtstädtische Aufgaben sind. Im Jahr 2011 hat der Rat der Stadt Dortmund dazu das Handlungsprogramm Klimaschutz 2020 beschlossen. Mit diesem Programm wurden die Aktivitäten zum Umwelt- und Klimaschutz in Dortmund zusammengefasst und auf das Ziel „Klimaneutralität“ ausgerichtet. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 gehört zur Leistung des Auftragnehmers und muss im Rahmen der Planung umgesetzt werden.

<https://www.dortmund.de/themen/umwelt-nachhaltigkeit-und-klimaschutz/klimaschutz-und-klimafolgenanpassung/handlungsprogramm-klima-luft-2030>

<https://www.dortmund.de/themen/planen-und-bauen/bauvorschriften-und-verfahren/leitfaden-klimaneutrales-bauen-in-dortmund/>

Mit der Errichtung zukunftsfähiger Gebäude sollen die Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt und eine deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs erzielt werden. Die Bewertung der Material- und Energieebenen sind bereits frühzeitig im Planungsprozess vorzunehmen. Als Stichpunkte für einen klimaneutralen Planungsansatz sind hier die Vermeidung von Transmission- und Konvektionswärmeverlusten, die möglichst standortbezogene Erzeugung regenerativer Wärme- und Stromversorgung und die Ermittlung bzw. Reduzierung der Auswirkungen des Einsatzes von grauer Energie genannt.

Die Ökobilanz, nach den Regeln des QNG, ist unter Zuarbeit des Projektteam im Rahmen der Vorentwurfsplanung zu erstellen und bildet die Grundlage für die weitere Planung und die Bauausführung.

Mit der Gebäudedokumentation ist von dem Totalübernehmer abschließend ein Gebäudeeressourcenpass zu erstellen.

Darüber hinaus werden die Neubauten dieses Maßnahmenpakets als klimaneutrale und zukunftsfähige Bauten aus klimaschonenden, nachhaltigen und möglichst kreislauffähigen Baumaterialien geplant. Das bedeutet u.a., dass die Planungen laufend hinsichtlich der Grauen Energie, der Energieverbräuche und der Lebenszykluskosten optimiert werden müssen.

Die Energieversorgung ist, sofern möglich, ausschließlich durch Erneuerbare Energien am Gebäude sicherzustellen.

Retentionsdächer und Fassadenkonstruktionen werden zur Verbesserung des Mikroklimas begrünt und die Versiegelung von Flächen auf ein Minimum reduziert.

Die inhaltliche Auseinandersetzung und planerische Umsetzung eines zukunftsfähigen, klimaneutralen und nachhaltigen Gebäudes sind Bestandteile der Planung.

2.4.4 Zertifizierung DGNB / QNG / Förderung

Für das Gebäude soll ein Zertifizierungsverfahren nach DGNB durchgeführt werden. Es ist mindestens der Qualitätsstandard „Gold“ sowie die Zertifizierung *QNG Plus* anzustreben.

Das DGNB-System bewertet folgende Kategorien:

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle und funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität
- Standortqualität

Es wird die *KFW-Förderung Klimafreundlicher Neubau – nicht Wohngebäude* angestrebt.

Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber bei der Erreichung des Zertifikats und der Förderung.

2.4.5 Energetische Varianten und CO₂-Bilanzierung

Es soll eine energetische Gesamtbilanzierung nach DIN V 18599 erfolgen, bei der die mittleren U-Werte unter Berücksichtigung der gesamten Anlagentechnik das berechnete energetische Niveau ergeben und die energetischen Vorgaben der Stadt Dortmund aus dem Klimaleitfaden mind. eingehalten werden müssen. Um dem Wirtschaftlichkeitsgebot Rechnung zu tragen, können vereinzelte Ausnahmen oder Abweichungen nur unter strengen Auflagen durch die Auftraggeberin zugelassen werden.

Die Ökobilanzierung wird durch einen Fachplaner erstellt und dem Projektfortschritt angepasst. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang dieser Ausschreibung.

Folgende Varianten sind bis zum Abschluss des Vorentwurfs des Planungsteams (LPH 2 HOAI) auszuarbeiten:

- Variante 1: Gesetzlicher Mindeststandard nach GEG inkl. Anforderungen aus den DIS: – Ökobilanzierung erfolgt informativ (für eine abschließende Zertifizierung notwendig) und auf Grundlage der LZK-Berechnung als Entscheidungsgrundlage.
- Variante 2: Klimaneutrales Gebäude innerhalb des Lebenszyklus von 50 Jahren – Ökobilanzierung und auf Grundlage der LZK-Berechnung als Entscheidungsgrundlage.
- Variante 3: Klimaneutrales Gebäude ab Nutzungsbeginn – Ökobilanzierung erfolgt informativ (für eine abschließende Zertifizierung notwendig) und auf Grundlage der LZK-Berechnung als Entscheidungsgrundlage.

Eine der oben genannten Varianten wird durch den AG als Grundlage für die Leistungsphase 3 freigegeben. Dennoch sind für den Ratsbeschluss (nach Leistungsphase 3) überschlägig alle drei Varianten fortzuschreiben.

2.4.6 Kostenermittlungen

Die durch den AN mit Abschluss der LPH 2 anzufertigende Kostenschätzung nach DIN 276 und nach LPH 3 anzufertigende Kostenberechnung nach DIN 276 sind auf vorgegebenen Formularen der Stadt Dortmund exkl. Baupreisindex einzureichen. Ein zusätzlicher Honoraranspruch für die Verwendung dieser Vorlagen besteht nicht.

3 Leistungsgegenstand

Leistungsgegenstand ist die TGA-Planung (Hochbau + Außenanlagen) inkl. der unten aufgeführten Besonderen Leistungen für folgende Anlagengruppen:

- Anlagengruppe 1 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen, inkl. Planung
Entwässerung Gebäude bis Kanalanschluss und Erstellung
Entwässerungsgesuch
- Anlagengruppe 2 Wärmeversorgungsanlagen
- Anlagengruppe 3 Lufttechnische Anlagen inkl. Erstellung des Lüftungsgesuches
- Anlagengruppe 7 Nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische
Anlagen: hier Wirtschaftsküche
- Anlagengruppe 8 Gebäudeautomation und Automation von
Ingenieurbauwerken: hier MSR-Technik

3.1 Grundleistungen

Leistungsgegenstand sind **alle** notwendigen **Grundleistungen** gemäß HOAI § 55 ff bzw. Anlage 15.1 der HOAI 2021, LPH 1-4 und 9, für die neue Tageseinrichtung für Kinder.

3.2 Besondere Leistungen / Sonstige Leistungen

LPH2:

1. Mitwirken bei der Untersuchung von drei alternativen energetischen Lösungsansätzen (siehe Kapitel 2.4.5 Energetische Varianten und CO₂-Bilanzierung) unter Verwendung je eines Modelles einschl. Erstellung einer Kostenbewertung und Mitwirken bei der Lebenszykluskostenberechnung nach Anforderungen des AG
2. Erstellung eines Wassernutzungskonzepts nach DGNB, in dem die Wassernutzungsbilanz und Möglichkeiten der Trinkwassereinsparung untersucht werden, es enthält min. fünf Aspekte aus dem Kriterienkatalog der DGNB.
3. Zuarbeit für den Architekten zur Erstellung der Bauvoranfrage

LPH3:

1. Mitwirken bei der Fortschreibung der Lebenszykluskostenberechnung nach Anforderungen des AG
2. Detaillierte Beschreibung der technischen Systeme für die Funktionale Leistungsbeschreibung
3. Anfertigen von Ausschreibungszeichnungen bei Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm
4. Erstellung der Regenwasser-Entwässerungsplanung für das Gebäude inkl. Außenanlagen (u.a. Wasserspielplatz) unter Berücksichtigung des Überflutungsnachweises

(Erstellung des Überflutungsnachweises ist im Leistungsbild des Generalplaners Außenanlagen enthalten) und des Wassernutzungskonzeptes

5. Fortschreibung Wassernutzungskonzept DGNB
6. Erstellung eines Trinkwasserhygienekonzeptes nach DGNB Kriterium ENV 2.2
7. Fortsetzen der Wirtschaftsküchenplanung inkl. Geräteliste im Detaillierungsgrad der Leistungsphase 5 zur Abstimmung mit dem Nutzer und dem Veterinäramt und als Grundlage für die FLB

LPH 4

1. Abstimmung sowie die Erstellung des Entwässerungsgesuches unter Berücksichtigung des Überflutungsnachweises und des Wassernutzungskonzeptes

Nach Einreichung der Bauantragsunterlagen

1. Mitwirkung bei der Beantwortung von Bieterfragen, Prüfen und Werten der Totalübernehmerangebote hinsichtlich technisch-wirtschaftlicher Aspekte, Zuarbeit zum Vergabevorschlag
2. Prüfen der Entwurfsplanung des Totalübernehmers auf Übereinstimmung mit der funktionalen Leistungsbeschreibung

LPH 5:

1. Prüfen der Ausführungsplanung des Totalübernehmers auf Übereinstimmung mit der funktionalen Leistungsbeschreibung

LPH 7:

1. Prüfung von Nachträgen des Totalübernehmers
2. Mitwirkung bei der Bearbeitung / Prüfung und Dokumentation von Planungs- bzw. Ausführungsänderungen

LPH 8:

1. Erstellen fachübergreifender Betriebsanleitungen (z.B. Betriebshandbuch)
2. Qualitätsüberwachung der ausgeführten Bauleistungen auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung und der funktionalen Leistungsbeschreibung, Termine nach Absprache, je nach Arbeitsfortschritt inkl. Vor- und Nachbereitung.
3. Unterstützung bei der Feststellung von Mängeln inkl. Fotodokumentation und Berichterstellung, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber und Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel
4. Prüfung der übergebenen Revisionsunterlagen auf Vollständigkeit, Vollständigkeit und stichprobenartige Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Stand der Ausführung

LPH 9:

1. Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist, abschließende Dokumentation Mängel

3.3 Klimagerechtes Bauen / Zertifizierung

1. Beratung zu generellen und projektspezifischen Nachhaltigkeitsanforderungen (DGNB und QNG) in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Experten gemäß Zielvereinbarungstabelle und Nachhaltigkeitspflichtenheft, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Nachhaltigkeitsziele auf Kosten, Termine und Qualitäten.

LPH 1+2:

siehe oben, als pauschale Leistung

LPH 3+4

siehe oben, als pauschale Leistung

LPH 5-8

siehe oben, als pauschale Leistung

LPH 9:

siehe oben, als pauschale Leistung

4 Kostenrahmen und vorläufiges Honorar

4.1 Kostenrahmen

Der Kostenrahmen über die Kostengruppen 200 bis 700 wurde in Höhe von 20.965.288,53 € (brutto exkl. Baupreisindex) ermittelt und wird als verbindlicher Kostenrahmen für die Planung festgelegt.

Die Kostenaufteilung in die Kostengruppen der jeweiligen Objekte bzw. Bauteile ist in der Anlage 6.2_Kostenrahmen dargestellt.

Die Kostengruppe 600 wird durch den Nutzer bedient und ist aufgrund dessen mit einem Wert von 0 € angegeben.

4.2 Vorläufig anrechenbare Kosten gem. Kostenrahmen

Vorläufig anrechenbare Kosten für die Technische Ausrüstung (HLS) für alle Anlagengruppen: 2.257.714,16 € brutto. Für die angefragten Anlagengruppen:

KG 410 Abwasser- Wasser- und Gasanlagen	627.142,82 € brutto
KG 420 Wärmeversorgungsanlagen	156.785,71 € brutto
KG 430 Raumlufthtechnische Anlagen	940.714,23 € brutto
KG 470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	313.571,41 € brutto
KG 480 Gebäude- und Anlagenautomation	219.499,99 € brutto

4.3 Stufenvereinbarung

Es ist eine stufenweise Beauftragung geplant. Bei Zuschlagserteilung ist eine Beauftragung der 1. Stufe mit den Besonderen Leistungen der Stufe 1 vorgesehen.

Das Projekt ist darauf ausgerichtet, nach Abschluss der LPH 4 gemäß HOAI an einen Totalübernehmer übergeben zu werden.

Ab der LPH 5 werden sämtliche Planungsleistungen durch den Totalübernehmer erbracht.

- Stufe 1: Leistungsphasen 1 bis 2 inkl. besonderer Leistungen

Die weiteren Leistungsphasen sowie die Besonderen Leistungen werden vertraglich als optionaler Leistungsumfang vereinbart und bei Erfordernis schriftlich abgerufen. Die Besonderen Leistungen der LPH 3–9 werden durch die Auftraggeberin gesondert beauftragt und sind nicht automatisch Bestandteil des Stufenabrufs. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung des optionalen Leistungsumfangs besteht nicht.

Optionaler Leistungsumfang:

- Stufe 2: Leistungsphase 3 bis 4 inkl. Besonderer Leistungen
- Stufe 3: Leistungen in den Leistungsphasen 5 – 8
- Stufe 4: Leistungsphase 9 inkl. Besonderer Leistungen

4.4 Honorargrundsätze

Für die ausgelobten Leistungen gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), sowie für die Honorierung die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der Fassung vom 01. Januar 2021, soweit nichts anderes vereinbart ist.

Mit Hinweis auf den Kostenrahmen KG 400 werden die vorläufig anrechenbaren Kosten für die Leistungsbilder sowie Grundleistungen nach HOAI im Preisblatt (siehe Anlage 6.3_Preisblatt) vorgegeben.

Wenn keine Teilleistungspunkte angegeben sind, sind jeweils die vollen Teilleistungspunkte der angegebenen Leistungsphase gemäß HOAI ausgelobt. Ein unbegründeter Nachlass auf Teilleistungen oder Leistungsphasen wird nicht akzeptiert. Wir bitten Sie, ebenso die berechneten Grundhonorare nicht zu runden. Widersprechen sich im Honorarangebot die Angaben zur Honorarzone und -satz zu dem berechneten Grundhonorar, gelten die Angaben zur Honorarzone und dem Honorarsatz vorrangig. Der Auftraggeber ist in diesem Fall dazu berechtigt die Honorarangabe im Feld "Grundhonorar in €" zu korrigieren. Wir bitten darum, keine Pauschalpreise auf die Grundleistungen der HOAI anzubieten. Honorare für besondere Leistungen sind davon ausgenommen.

Bei den besonderen Leistungen, die nach Terminen / Stunden / Einheitspreisen / (Halb-) Tagessätzen / ... angeboten werden sollen, handelt es sich lediglich um kalkulatorische Werte. Abgerechnet werden diese Leistungen nach tatsächlichem Aufwand. Über diesen Aufwand sind entsprechende Nachweise zu führen. Die unterschriebenen Nachweise sind dem Auftraggeber wöchentlich zur Anerkennung vorzulegen

Bei vereinbarten Leistungen nach Tagessatz wird die Tagesatzpauschale ab einem Gesamtaufwand von 8,0 Stunden pro Tag als Tagessatz anerkannt. Anderenfalls erfolgt eine Abrechnung nach Stundenaufwand mit den vereinbarten Stundensätzen.

Bei vereinbarten Leistungen nach Halbtagesatz wird die Halbtagesatzpauschale ab einem Gesamtaufwand von 4,0 Stunden pro Tag als Tagessatz anerkannt. Anderenfalls erfolgt eine Abrechnung nach Stundenaufwand mit den vereinbarten Stundensätzen.

Zur Abgeltung von zusätzlich beauftragten Leistungen nach Stundensätzen, sind die Stundensätze im Preisblatt (Anlage 6.3_Preisblatt) gesondert auszuweisen.

Die vereinbarten Honorarparameter (Honorarzone, Honorarsatz, Nebenkosten, Zu- und/oder Abschläge, Stundensätze, etc.) sind verbindlich und können nachträglich nach Abschluss des Vertrages nicht angepasst werden.

Es gelten die allgemeine Vertragsbestimmungen der Städtischen Immobilienwirtschaft für Architekten- und Ingenieurverträge (AVB) (Anlage 6.5_Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB) der Städtischen Immobilienwirtschaft für Architekten- und Ingenieurverträge. Diese sind Grundlage des noch zu schließenden Vertrages (Anlage 6.4_Mustervertrag). Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil.

Verwenden Sie für die Abgabe Ihres Honorarangebotes bitte die Datei Anlage 6.3_Preisblatt. Das Preisblatt ist in digitaler Form als Excel-Datei einzureichen. Der Auftraggeber ist berechtigt, bei der Wertung und Prüfung des abzugebenden Angebotes die rechnerische Richtigkeit auf Basis der vorliegenden Bedingungen herzustellen und bei evtl. Zuschlagserteilung das Angebot nur in geprüfter Form zu akzeptieren.

5 Terminplan

5.1 Terminplan der Ausschreibung

Siehe Angaben auf der Vergabeplattform.

5.2 Rahmenterminplan

Diesen Vergabeunterlagen wird ein vorläufiger Rahmenterminplan mit Stand vom 28.04.2026 beigelegt (Anlage 6.1.5_Rahmenterminplan). Der Rahmenterminplan wird nach der Beauftragung mit der Städtischen Immobilienwirtschaft endgültig abgestimmt. Als Auszug sind die nachfolgend aufgeführten Rahmentermine zu beachten:

Weitere Planungs- und Ausführungsphase

- | | |
|---|-------------------|
| • Beginn der Planung im Projekt | III. Quartal 2026 |
| • Abbruch Bestand (kein Bestandteil des Angebots) | III. Quartal 2028 |
| • Baubeginn Neubau | II. Quartal 2029 |
| • Projektabschluss Bauleistungen | II. Quartal 2030 |

Entsprechend der v. g. Rahmentermine ist der Fachplaner dazu angehalten, das Personal in ausreichender Größe entsprechend einzuplanen. Sollte zu einer schwierigen Projektphase aufgrund der zu bearbeitenden Arbeitsprozesse mehr Personal notwendig sein, so hat der Fachplaner dieses entsprechend aufzustocken.

6 Anlagen

6.1 Weitere Grundlagen

Anlage 6.1.1_Übergabepäsentation_TEK Mackenrothweg.pdf

Anlage 6.1.2_Lageplan Vermesser.pdf

Anlage 6.1.3_Standardraumprogramm_12-gruppig.xlsx

Anlage 6.1.4_TEK-Bauleitlinie_Standardfunktionsschema_8-gruppig_03.04.2025.pdf

Anlage 6.1.5_Rahmenterminplan.pdf

Anlage 6.1.6_Beiispiel DGNB-Zielvereinbarungstabelle

6.2 _Kostenrahmen

6.3 _Preisblatt

6.4 _Mustervertrag

6.5 _Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB) der Städtischen Immobilienwirtschaft für Architekten- und Ingenieurverträge

6.6 _Zuschlagskriterien

6.7 _Benennung Projektleitung u. stellv. Projektleitung