Anlage V2

Leistungsbeschreibung

Objektplanungsleistungen für das Projekt

"Modernisierung einer Betriebskantine und eines Foyers einschl. einer Brandschutzklappensanierung"

TK-Unternehmenszentrale Bauteil 10/11

Techniker Krankenkasse
Bramfelder Str. 140
22305 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1. Die Techniker Krankenkasse als Bauherrin 3
2. Projektstandort 3
3. Ausgangssituation 4
4. Gegenstand der Ausschreibung 5
5. Aufgabenstellung 6
   Aufgabenbereich Betriebsrestaurant 6
   Aufgabenbereich Empfangstresen und Foyer 9
   Aufgabenbereich Brandschutzklappen / WC-Anlagen 11
   Zusammenfassung Aufgabenbereiche 15
6. Zielsetzung 15
7. Projektstruktur 16
8. Grundleistungen nach HOAI 18
9. Besondere Leistungen nach HOAI 21
10. Besonderheiten im Projekt 22
11. Voraussichtlicher Ablauf / Termine 23
12. Aktuelle Kostenannahme 23

Anlage V2

Leistungsbeschreibung Objektplanungsleistungen

1. Die Techniker Krankenkasse als Bauherrin

Bauherrin des anstehenden Umbau- und Modernisierungsvorhabens ist die Techniker Krankenkasse (TK) mit Sitz in der Bramfelder Straße 140 in 22305 Hamburg. Die TK ist eine bundesweite Krankenkasse mit mehr als 10 Millionen Mitgliedern. Als gesetzliche Krankenkasse ist die TK eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung. Als öffentlicher Auftraggeber hat die TK das jeweils einschlägige Vergaberecht (u.a. GWB, VgV, VOB/A) zu beachten.

2. Projektstandort

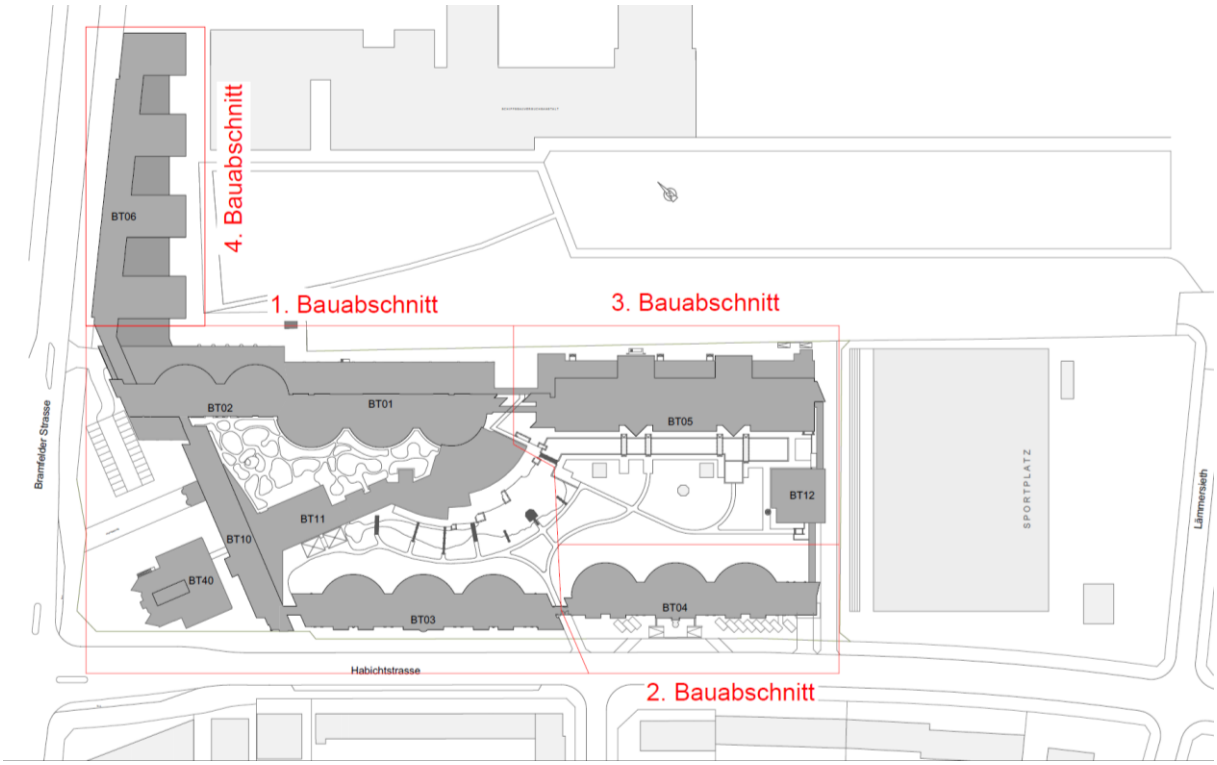
Die geplante Umbau- und Modernisierungsmaßnahme findet im Gebäudekomplex der Unternehmenszentrale der TK in der Bramfelder Straße 140 in Hamburg statt.

Die Unternehmenszentrale der Techniker Krankenkasse blickt auf eine lange Geschichte zurück und ist ein herausragendes Beispiel für moderne Architektur, die sowohl ästhetische als auch funktionale Ansprüche erfüllt. Die Bauweise wird nicht nur als eine Hülle aus Stein und Glas wahrgenommen, sondern als ein Ausdruck der Werte und Ethik der Techniker Krankenkasse. Die Gebäude wurden unter dem Leitsatz gestaltet, dass Büros mehr sein sollten als reine Arbeitsplätze; sie sollen Raum für menschliche Kommunikation bieten und sich harmonisch in den urbanen und landschaftlichen Kontext einfügen.

Der Gebäudekomplex wurde zwischen den Jahren 1984 und 1989 realisiert und entstammt der Feder der Hamburger Architekten Schweger + Partner. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 37.000 m² entstanden zunächst ca. 1.700 Arbeitsplätze, die sich überwiegend in den sogenannten Halb-Rotunden zum begrünten Innenhof finden. Der U-förmige Gebäudekomplex, der heute die Bauteile 01, 02, 03, 04, 10 und 11 beinhaltet, wurde auf Grund der hohen Gestaltqualität im Jahr 1989 von der Hamburger Baubehörde ausgezeichnet und **im Jahr 2022 in die Denkmalliste der Stadt Hamburg eingetragen.** Die denkmalgeschützte Bestandsarchitektur und ihre prägenden gestalterischen Merkmale sind bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Die erste Erweiterung des Komplexes erfolgte in den 1990er-Jahren und beherbergt die Bauteile 05 und 12. Im Gegensatz zum ersten Bauabschnitt haben die Architekten Schweger + Partner hierbei auf die Ausbildung der Halbrotunden verzichtet und eine geradlinigere Formensprache gewählt. Die Gebäudeteile fügen sich dennoch harmonisch in das Gesamtensemble ein, bieten ca. 300 weitere Arbeitsplätze und schließen den Rahmen zu der nun innenliegenden Gartenanlage. Der Garten bietet mit seinen geschwungenen Wasserläufen, den Holzstegen oder den Rasenflächen eine außergewöhnliche Aufenthaltsqualität. Büsche, Bäume und der japanische Garten vervollständigen die Anlage.

Um dem steigenden Bedarf an Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen, wurde 2024 der Erweiterungsbau „Bram 160“ entlang der Bramfelder Straße in Betrieb genommen. Das von den Architekten Hascher Jehle gestaltete Bürogebäude verzahnt sich mit dem Bestandskomplex und greift dabei dessen Stilelemente wie die einläufige Freitreppe oder auch die vertikal gegliederte Glasfassade auf. Das so entstandene Bauteil 06 ermöglicht im Erdgeschoss die Nutzung eines flexiblen Konferenzbereichs. Die Obergeschosse werden durch eine parallel zur Bramfelder Straße verlaufende Magistrale verbunden. Diese dient zugleich als Kommunikationszone und wird durch auskragende Besprechungsboxen und eine kammartige Bürostruktur, die ca. 620 moderne Arbeitsplätze zur Verfügung stellt, flankiert. Licht, Luft und Grünflächen wurden gezielt in die Arbeitsräume integriert und fördern das individuelle Wohlbefinden der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Auf Grund des ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnisses in den Punkten Planung, Errichtung und Betrieb wurde dem Gebäude 2025 die Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen in Platin verliehen.



Der Gebäudekomplex wird von der TK komplett selbst als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. **Die Planung und die spätere Bauausführung der hier ausgeschriebenen Maßnahmen erfolgen daher unter den besonderen Bedingungen eines laufenden Geschäftsbetriebs**.

3. Ausgangssituation

Das **Foye**r bildet den zentralen Hauptzugang und die repräsentative Eingangssituation der Unternehmenszentrale in Bauteil 10 und fungiert als wesentlicher Anlauf- und Verteilerpunkt für Mitarbeitende, Besucher und externe Dienstleister. Als öffentlicher und zugleich zugangskontrollierter Bereich übernimmt es die Funktionen des Empfangs, der Besucherlenkung, der Information sowie der Sicherheits- und Zutrittskontrolle.
Zentral positioniert befindet sich der **Empfangstresen** als funktionaler und kommunikativer Mittelpunkt. Hier erfolgen die Begrüßung und Registrierung von Besuchern und Gruppen, die Ausgabe von Besucherausweisen sowie Information. Ergänzend gibt es Koffer- und Dokumentenablagen. Direkt an den Empfang angeschlossen befindet sich der Tresen des Sicherheitsdienstes. Hier erfolgt die Ausgabe von Handwerkerausweisen und Schlüsseln.
Beidseitig neben dem Empfang sind Vereinzelungsanlagen zur kontrollierten Zutrittssteuerung angeordnet. Das Foyer umfasst darüber hinaus eine **Warte- und Sitzzone**. Eine großformatige **Wandkunst** im Übergang zur Kantine prägt als eigenständiges gestalterisches Element die Raumwirkung des Foyers.
Das **Betriebsrestaurant** mit seinen ca. 715,50 m² bildet, im Innenhof gelegen, das Herzstück der Unternehmenszentrale und ist ein zentraler Anlauf- und Kommunikationspunkt. Es handelt sich um eine Versammlungsstätte. An 5 Tagen pro Woche erfolgt die Essensausgabe zwischen 11:30 Uhr und 14:00 Uhr. Die der Kantine vorgelagerte **Cafeteria** (ca. 134,21 m²) ist montags bis donnerstags von 7:00 - 16:00 Uhr und freitags sowie an Tagen vor Feiertagen von 7:00 - 15:00 Uhr geöffnet. Zugänglich sind die Räumlichkeiten ganztägig und verfügen auch über Selfservice-Bereiche (Snack- und

Kaffeeautomaten). Zusätzlich gibt es einen Außensitzbereich im Garten. Die Kantine versorgt bis zu 3.000 MitarbeiterInnen und gibt am Tag bis zu ca. 800 Essen aus. An die Kantine angeschlossen ist eine vollwertige Großküche mit Spülküche, welche von einem Dienstleister betrieben wird. Die **WC-Anlage** teilt sich das Betriebsrestaurant mit dem vorgelagerten Konferenzbereich. Die Warenanlieferung der Küche erfolgt zwischen BT01 und BT05 über die Bramfelder Straße 160.

Die vorhandenen Strukturen und Teile der Ausstattung stammen noch aus der Errichtungszeit. Die Bereiche Betriebsrestaurant, Cafeteria, Foyer und Empfang entsprechen funktional, gestalterisch und teilweise technisch nicht mehr vollständig den heutigen Anforderungen.

Im Bauteil 11 befinden sich zudem nach derzeitigem Kenntnisstand etwa **58 asbesthaltige Brandschutzklappen.** Diese sollen im Zuge der Maßnahme ausgetauscht werden. Für die Brandschutzklappen und die erforderlichen Sanierungsverfahren liegen bereits Untersuchungen, Probesanierungen und Dokumentationen vor.

4. Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand der Ausschreibung sind Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß § 34 in Verbindung mit Anlage 10 HOAI 2021 für die Leistungsphasen 1 bis 8 für folgende Maßnahmen in der TK-eigenen Immobilie in der Bramfelder Straße 140 in 22305 Hamburg:

- Betriebsrestaurant bezogen auf Essensausgabe und Sitzbereiche,
- Cafeteria einschließlich der zugehörigen Selfservice-Bereiche,
- Außensitzbereich des Betriebsrestaurants,
- zentrales Foyer einschließlich Empfangsbereich,
- Empfangstresen und Bereich des Sicherheitsdienstes,
- Warte-, Anstell- und Verkehrsbereiche,
- Vereinzelungsanlagen und die damit verbundenen Wegebeziehungen,
- dem Betriebsrestaurant zugeordnete WC-Anlagen,
- Integration einer Interimslösung für Kantine; falls erforderlich
- flankierende bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung asbesthaltiger Brandschutzklappen.
- Abstimmungen mit dem Denkmalschutz sowie Einarbeitung der daraus resultierenden Anforderungen
- Stellung des Bauleiters nach LBO Hamburg (es erfolgt keine gesonderte Vergütung soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht nicht über die Grundleistungen der LPH 8 hinausgeht).

Es ist eine stufenweise Beauftragung der Leistungen wie folgt vorgesehen:

- **1. Stufe: LPH 1 - 3**;
  - Grundlagenermittlung
  - Vorplanung
  - Entwurfsplanung
- **2. Stufe: LPH 4;**
  - Genehmigungsplanung
- **3. Stufe: LPH 5 - 7;**
  - Ausführungsplanung
  - Vorbereitung der Vergabe
  - Mitwirkung bei der Vergabe

- **4. Stufe: LPH 8 der HOAI.**
  - Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation

Mit Abschluss des dieser Ausschreibung zugrunde liegenden Vertrages wird die 1. Stufe der Objektplanungsleistungen für die "Modernisierung einer Betriebskantine und eines Foyers einschl. einer Brandschutzklappensanierung" im Umfang dieser Leistungsbeschreibung fest beauftragt. Der TK bleibt es vorbehalten, den Auftragnehmer mit weiteren Leistungsstufen zu beauftragen.
Bezüglich der weiteren Einzelheiten zur stufenweisen Beauftragung wird insbesondere auf **§ 3 Ziff. 3.3 und § 4 des Vertrages** verwiesen.
Eine differenzierte Beschreibung der beauftragten Leistungen (Grundleistungen, zusätzliche Leistungen sowie die besonderen Leistungen) findet sich in dieser Leistungsbeschreibung wieder.

5. Aufgabenstellung

Die Aufgabe beinhaltet die Neugestaltung des Betriebsrestaurants (Sitzbereich und Essensausgabe) mit angeschlossener Cafeteria sowie des zentralen Eingangsbereiches mit Empfangstresen im Foyer. Im Rahmen der Baumaßnahmen im Betriebsrestaurant sind zudem ca. 58 asbesthaltige Brandschutzklappen nach TRGS 519 auszutauschen (verteilt in BT11 Kantine, Konferenzräume und Küche primär im Übergang zur Tiefgarage und zu den Technikzentralen im UG). Auf Grund des innenarchitektonischen Schwerpunktes des Projektes erfolgt die Bearbeitung gemeinsam mit einem von der TK beauftragten Innenarchitekturbüro. Weitere involvierte Fachplaner werden unter **Punkt 7 dieser LB** aufgeführt.

Die vorhandene Struktur und Ausstattung sowohl in der Kantine als auch im Foyer stammt zum Teil noch aus der Errichterzeit von 1986 und der gesamte Gebäudekomplex steht unter Denkmalschutz, was bei der Planung zu beachten ist.

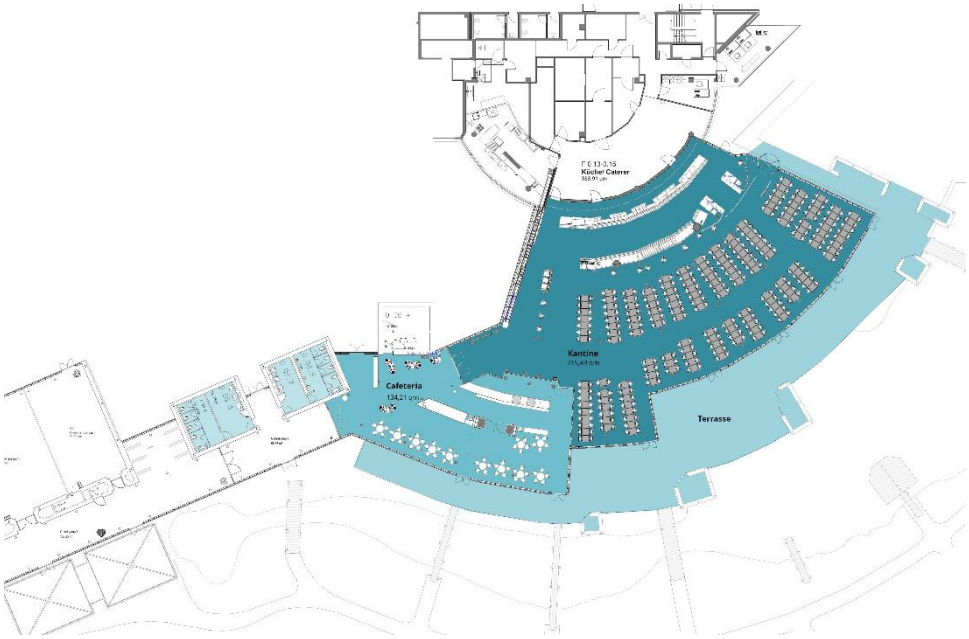
Aufgabenbereich Betriebsrestaurant

Das Betriebsrestaurant der Techniker Krankenkasse dient seit jeher als elementarer Treffpunkt und Möglichkeit des Austauschs - auch abteilungsübergreifend – und wird stark frequentiert.

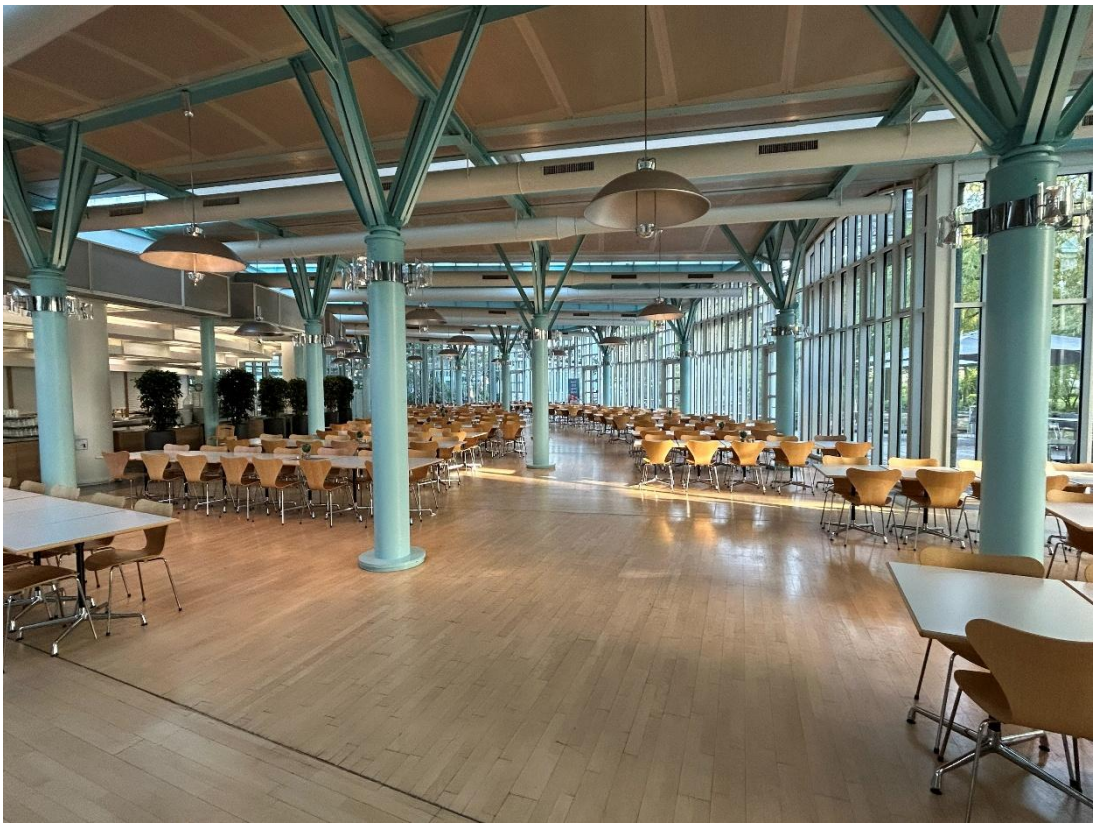
Die mittlerweile regulär bestehende Möglichkeit zeitweise im Home-Office zu arbeiten, führt zu erhöhten Kommunikationsbedarfen innerhalb der Mitarbeiterschaft. D.h. ein Präsenztreffen in der Unternehmenszentrale wird, deutlich häufiger als früher, dazu genutzt gemeinsam Essen zu gehen. Auch außerhalb der Öffnungszeiten der Kantine sollen die Flächen aktiviert werden, hierzu stellen wir uns eine Neuordnung der gesamten Fläche der Kantine unter Einbeziehung der angrenzenden Cafeteria vor. Die neu geordneten Flächen sollten auch außerhalb der Kantinenöffnungszeiten für kurze Teammeetings (etwas abgeschirmt) oder Besprechungen in lockerer Atmosphäre funktionieren. Im regulären Betrieb sollen durch effiziente Flächennutzung Schlangenbildungen möglichst vermieden, Orientierungen verbessert und Aufenthaltsqualitäten aufgewertet werden.

Zur gestalterischen Konzeptfindung erfolgte im Vorhinein ein Stegreif-Wettbewerb, in dem ein Entwurf zur Umsetzung ausgewählt wurde. Parallel wurde durch einen Küchenplaner die Ausgabesituation analysiert und als Konzeptstudie eingereicht, welche in die Entwürfe der Innenarchitekten eingeflossen ist. Dieser Planungsstand einschließlich Farb- und Materialkonzept dienen als Basis für die hier angestrebte Beauftragung und sind zwingend zu berücksichtigen (s. Anlage **V2.1**). Es ist geplant, die weitere Planung in Zusammenarbeit mit einem Innenarchitekten (zuständig insb. für KG600 sowie Tischlermöbel), einem Küchenplaner und TGA-Planer weiterzuführen.

Leistungsinhalt des Objektplaners ist auch die Einbindung einer Interims-Kantinenlösung (Planung durch den Küchen-Planer) in das Gesamtprojekt, insofern dieses zur Umsetzung kommt.



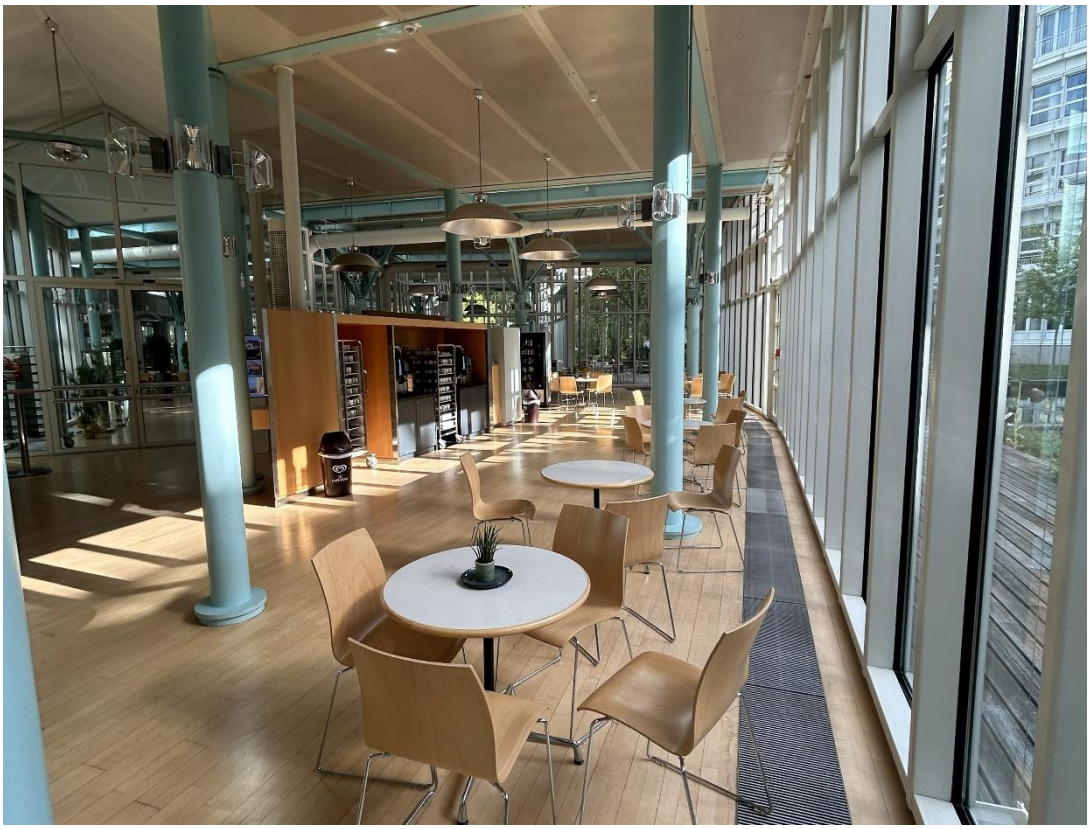
Bestandssituation Übersicht Kantine (mittelblau), Cafeteria (hellblau): Achtung: Darstellung Möbel idealisiert



Kantine



Essensausgabe



Cafeteria

Leistungsbeschreibung Objektplanungsleistungen

Die Zonen Foyer und Betriebsrestaurant sind räumlich miteinander verbunden (über eine Konferenzspange hinweg) und sind daher gestalterisch zu verknüpfen, so dass ein übergeordnetes Gestaltungskonzept zu erkennen ist.

Aufgabenbereich Empfangstresen und Foyer

Der bestehende Foyer- und Empfangsbereich soll gestalterisch, funktional weiterentwickelt und an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Ziel ist eine zeitgemäße, repräsentative und einladende Eingangssituation, die die Marke TK klar und selbstbewusst präsentiert.
Die Tischlerkonstruktion des Tresens sowie die KG600 liegen hier primär im Aufgabenbereich des Innenarchitekten und sind in das Gesamtkonzept der Zuwegung und Technik durch den Objektplaner zu integrieren.

Dies beinhaltet im Kern insbesondere folgende Aufgabenschwerpunkte:

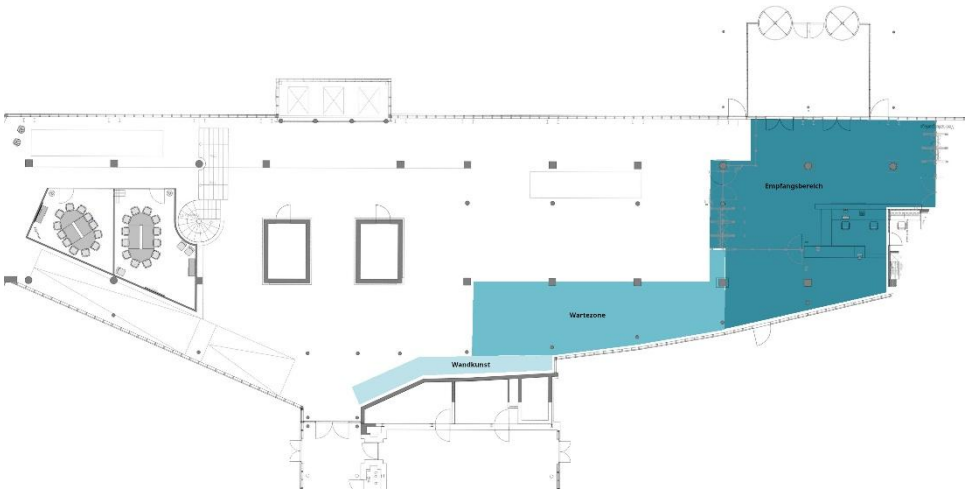
- Gesamtkoordination des Entwurfs eines neuen Empfangstresens mit allen notwendigen direkten und flankierenden Funktionseinheiten (Arbeitsbereich, Lagerfläche, Anstellbereich, Wartezone (Lobby), Verkehrsflächen etc.) in Zusammenarbeit mit dem Innenarchitekten (Funktionsplanung, Baukonstruktive Anschlüsse durch den Objektplaner, Gestaltung und Konstruktion durch den Innenarchitekten),
- Berücksichtigung + Einbindung / Anpassung der aktuellen Anlaufstelle des Sicherheitsdienstes,
- Rückbau der vorhandenen Wandkunst und Schaffung eines markenprägenden Gesamteindrucks des gesamten Empfangsbereiches,
- etwaige Anpassung der Vereinzelungsanlagen unter Berücksichtigung des Wegekonzepts (aktuelle Querung vom Neubau „Bram 160“ durch die Vereinzelungsanlagen zur Kantine)

Wesentlicher Bestandteil der Aufgabe ist dabei unter anderem:

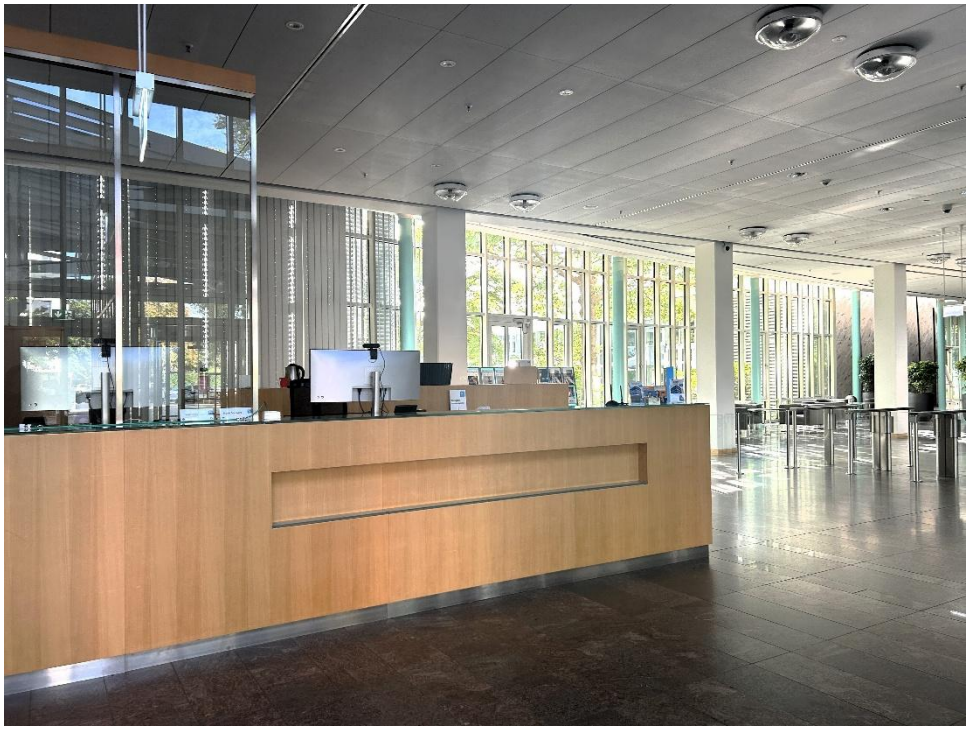
- eine detaillierte Bedarfs- und Funktionsanalyse,
- die daraus resultierende Optimierung der funktionalen Abläufe und der räumlichen Organisation (z.B. Verbesserung Ablagen, Zugänge, klare Trennung von Anstellbereich, Servicebereich, Arbeits- und Wartebereich etc.,) unter Hinzunahme der Gestaltung des Innenarchitekten
- die Planung der Interimslösung während der Umbaumaßnahme,
- die Berücksichtigung der vorhandenen umfangreichen technischen Ausstattung im Empfangstresen (separate Heizung, techn. Ausstattung der Arbeitsplätze, etc.),
- die Verbesserung der Beleuchtung und der Behaglichkeit der Arbeitsplätze (Zugerscheinung)

Anlage V2

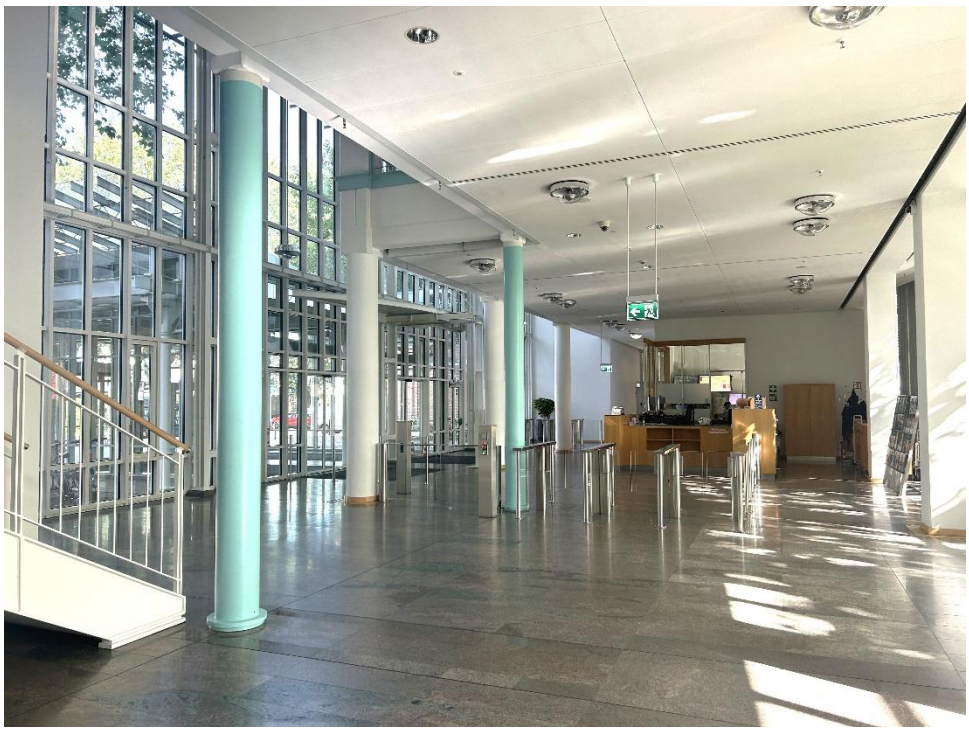
Leistungsbeschreibung Objektplanungsleistungen



Übersicht Bestand Foyer ohne Maßstab



Empfangstresen



Vereinzelungsanlage



Wartebereich

Aufgabenbereich Brandschutzklappen / WC-Anlagen

Zusätzlich zur Modernisierung des Betriebsrestaurants und des Foyers wie beschrieben sind folgende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und Leistungsbestandteil:

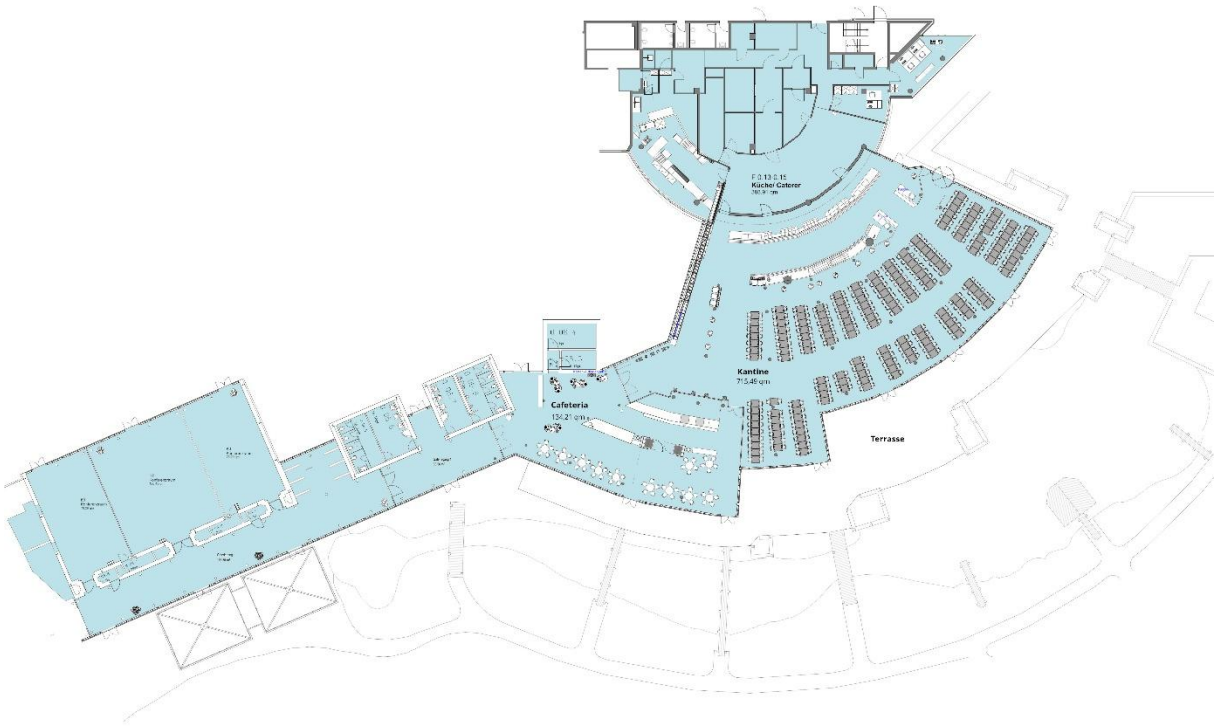
Anlage V2

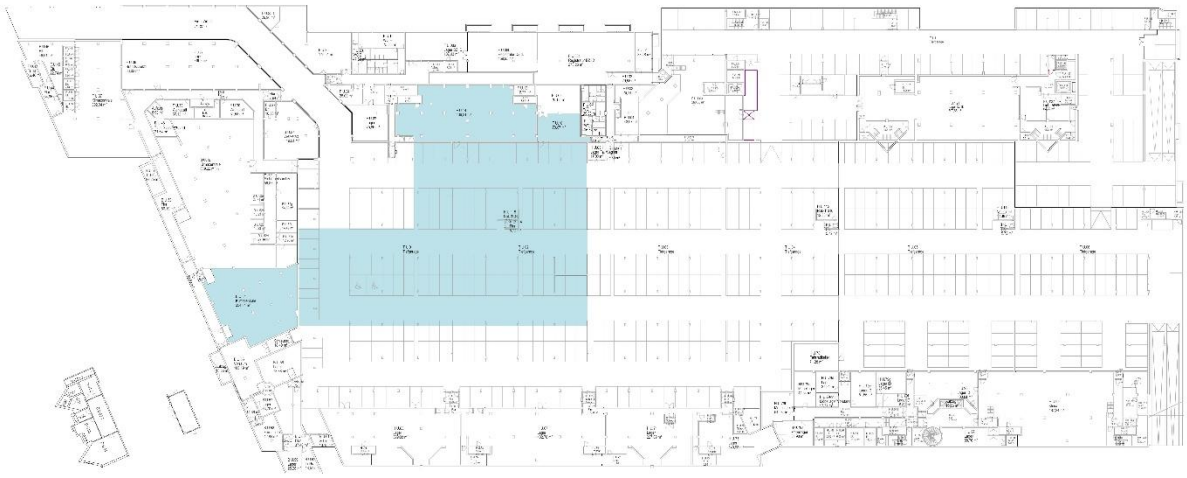
Leistungsbeschreibung Objektplanungsleistungen

Brandschutzklappen

Austausch der asbesthaltigen Brandschutzklappen (gebundener Asbest in Dichtungsband) im gesamten BT11 (ca. 58 Stück) einschl. Nebenarbeiten gemäß TRGS 519. Es liegen ein Bericht zur Prüfung und Beurteilung asbesthaltiger Brandschutzklappen und Untersuchung von Staubabtupfproben nach VDI 3877 mit Sanierungskonzept vom 12.11.2021 sowie Raumluftmessungen vor.

Die Brandschutzklappensanierung ist Bestandteil des übergeordneten Gesamtprojektes. Der Objektplaner übernimmt die federführende Gesamtkoordination.
Der TGA-Planer übernimmt für die Brandschutzklappensanierung die fachliche Verantwortung für die technische Bestandsaufnahme (Bestandsaufnahme der angrenzenden Baukonstruktion durch die Objektplanung), die technische Sanierungsplanung unter Berücksichtigung der TRGS 519, die Auswahl und Spezifikation der neuen Brandschutzklappen, die Planung der technischen Anschlüsse und Steuerungen, die technische Ausschreibung, die fachtechnische Angebotsprüfung sowie die fachtechnische Objektüberwachung und technische Abnahme.
Der TGA-Planer hat sämtliche für die Gesamtkoordination erforderlichen Planunterlagen, Terminangaben, technischen Vorgaben, Prüfungen, Nachweise und Informationen rechtzeitig und vollständig an den Objektplaner zu übergeben. Er hat den Objektplaner unverzüglich über technische Risiken, Abweichungen, Behinderungen, Mängel und Sachverhalte zu informieren, die Auswirkungen auf Termine, Kosten, Betrieb, Brandschutz oder andere Gewerke des Gesamtprojekts haben können.
Der Objektplaner integriert die Leistungen des TGA-Planers in die übergeordnete Planung, Ausschreibung (bei Schnittstellen zur KG300) und Ausführung. Er koordiniert die Schnittstellen zu den übrigen Planungs- und Ausführungsbeteiligten.
Insofern für den Ausbau/Einbau der Brandschutzklappen baulichen Öffnungs-, Rückbau- und Wiederherstellungsleistungen erforderlich werden, so werden diese durch den Objektplaner geplant und koordiniert.
Das ausführende Abbruch-, Sanierungs- und Entsorgungsunternehmen für die asbesthaltigen Brandschutzklappen bleibt für den Arbeitsplan, das Arbeitsverfahren, die Unterweisung, die sichere Durchführung sowie die Verpackung, den Transport und die Entsorgung verantwortlich.



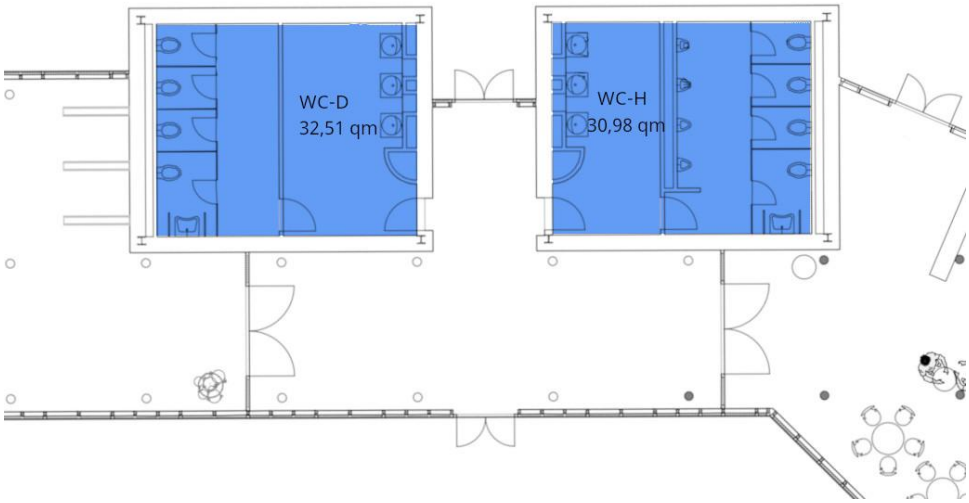


Bereiche der Brandschutzklappen EG+UG

WC-Anlagen

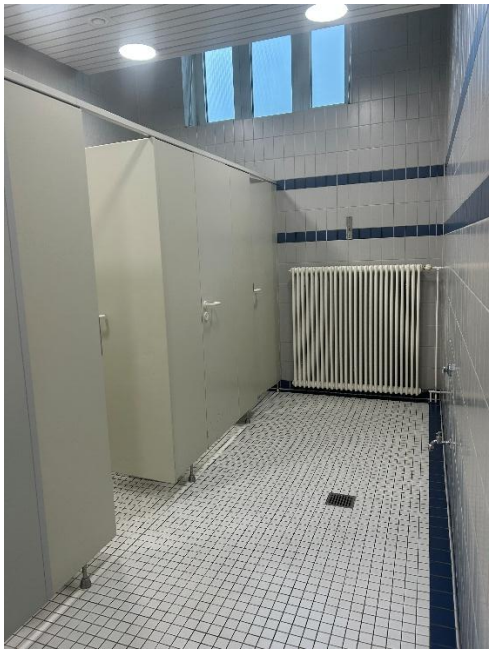
Modernisierung der dem Betriebsrestaurant zugeordneten WC-Anlage im selben Bauteil (nur Leistungen im Sinne des Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ gemäß HOAI § 34 bzw. Anlage 10) mit entsprechender Schnittstelle zur TGA-Planung. Die WC-Bereiche benötigen ein neues Gestaltungskonzept, das sich in das Gesamtkonzept des Kantinenbereichs einfügt. Die Erarbeitung von Material- und Gestaltungsvarianten erfolgt durch den Innenarchitekten, immer in Zusammenarbeit mit dem Objektplaner. Der gemeinsam erarbeitete Entwurf ist im Anschluss durch den Objektplaner in die

Ausführungsplanung zu übernehmen. Durch den Objektplaner sind die WC-Anlagen in das Gesamtprojekt zu integrieren.



Grundrissausschnitt WC-Kern Bestand – ohne Maßstab





Fotos WC Bestand

Der TGA-Planer wird in allen Aufgabenbereichen voraussichtlich an folgenden Schnittstellen zuarbeiten:

- Prüfung und kleinere Anpassungen der Heizungsanlage
- Anpassung/Ausführung der Sanitärleitungen bis zu vereinbarten Schnittstellen (Bestandsanlagen etc.)
- Anpassung der bestehenden Lüftungsanlage an die neue Raumstruktur sowie BSK-Sanierung einschl. deren Steuerung

- Anpassung und Ausführung der Elektroanlage einschl. Erneuerung der Unterverteilung, Medientechnik, Bezahlsystem
- Ergänzung/Modernisierung der Sicherheitsbeleuchtung (soweit erforderlich)
- Anpassung BMA/ELA
- Einbindung der vorhandenen Gebäudeautomation (Jalousiensteuerung, Lüftungssteuerung, Brandschutzklappensteuerung, Lichtsteuerung etc.)

Zusammenfassung Aufgabenbereiche

Benötigt werden daher Leistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume für das Betriebsrestaurant in der Unternehmenszentrale der TK in Hamburg und umschließt die Essensausgabe, den Aufenthaltsbereich, die Cafeteria sowie den Außensitzbereich aufbauend auf das bestehende Entwurfskonzept. Hinzu kommt die Umgestaltung des Foyers/Empfangsbereichs einschließlich Empfangstresen, Wartebereich, Sicherheitsdienst-Tresen und Vereinzelung sowie der angrenzenden WC-Anlage. In das Projekt voll zu integrieren ist eine Brandschutzklappensanierung.
Während der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ist der laufende Geschäftsbetrieb der angrenzenden Bereiche sicherzustellen. Die von der Maßnahme betroffenen Bereiche sind stets so lange wie möglich im Betrieb zu halten.
Der Umfang der Arbeiten kann sich im Zuge der Projektbearbeitung ändern.

6. Zielsetzung

Die Durchführung der erforderlichen Umbau- und Modernisierungsarbeiten erfolgt mit folgender Zielsetzung:

Konzept

- Optimierung der Abläufe sowie Orientierung bei der Essensausgabe (weniger Schlangenbildung) und Schaffung einer modernen und zeitgemäßen Kantinenlandschaft, die unterschiedlichste Nutzungsarten ermöglicht.
- Weiterentwicklung des vorliegenden Konzeptes zur Schaffung eines multifunktionalen, offenen und kommunikativen Essens- und Gemeinschaftsbereichs mit Integration des Außenbereichs.
- Zonierung mit offener Sitzlandschaft, Rückzugsnischen und klarer Wegeführung
- Realisierung des vorliegenden Farb- und Materialkonzeptes unter Berücksichtigung denkmalprägender Farbwelt
- Planung möglicher Akustikmaßnahmen
- Lichtplanung mit Fokus auf Tageslichtnutzung und atmosphärischer Beleuchtung unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Integration der technischen Anforderungen (Kassensystem; Medien, Küchentechnik der Ausgabe etc.)
- Das Ergebnis der Planerleistung ist ein denkmalgerecht weiterentwickelter Kantinen- und Community-Bereich, der ohne Flächenverlust die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht
- Optimierung der Abläufe und eine zeitgemäße Gestaltung des Empfangs mit Wartezone
- Austausch der bestehenden Brandschutzklappen nach TRGS 519
- Sanierung der WC-Anlagen im Sinne des Gesamtgestaltungskonzeptes

Wirtschaftlichkeit

Der wirtschaftliche Betrieb des Objekts ist durch Flächenoptimierung und angemessene Modernisierungskosten sowie in der Folge mit geringeren Energie-, Betriebs- und Nebenkosten

sicherzustellen. Die Planung hat unter Maßgabe eines späteren wirtschaftlichen Betriebs zu erfolgen und mit folgenden Grundsätzen:

- Erhalt und Weiterverwendung geeigneter Bestandsbauteile,
- Schonung der denkmalprägenden Primärsubstanz,
- Langlebigkeit und Reparaturfähigkeit,
- geringe Schadstoff- und Emissionsbelastung,
- Reinigungs- und Wartungsfreundlichkeit,
- möglichst geringe Betriebs- und Folgekosten,
- energieeffiziente Lösungen,
- Rückbaubarkeit und Trennbarkeit,
- Wiederverwendbarkeit und Recyclingfähigkeit sowie
- Vermeidung unnötigen Materialverbrauchs.

Unternehmenssicherheit

Die allgemeine Unternehmenssicherheit ist zu gewährleisten.

Betriebssicherheit

Die Betriebssicherheit, namentlich die Arbeitssicherheit, der Gesundheitsschutz und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden und Objektnutzenden ist sicherzustellen.

Barrierefreiheit

Die Nutzung des Objekts soll möglichst für Menschen mit und ohne Behinderungen gleichermaßen barrierefrei möglich sein. Die WC-Anlagen müssen barrierearm und in Teilen barrierefrei gemäß DIN 18040-1 gestaltet werden.

7. Projektstruktur

Die TK beabsichtigt nach jetzigem internen Planungsstand, für die Umbau- und Modernisierungsarbeiten Einzelgewerke auszuschreiben. Unter Umständen erfolgt eine marktübliche Bündelung von Einzelgewerken. Eine Vergabe an einen Generalunternehmer ist jedoch nicht vorgesehen.

Es ist derzeit geplant, die Beschaffung der Bauleistungen voraussichtlich in folgende Lose aufzuteilen. Der beauftragte Objektplaner hat die vorgesehene Aufteilung auf ihre technische, organisatorische und wirtschaftliche Sinnhaftigkeit zu prüfen und dem Bauherrn gegebenenfalls eine abweichende oder optimierte Losaufteilung vorzuschlagen:

Objektplanungsgewerke:

Los 1 Rückbauarbeiten (z.B. Trennwände; etc.)

Los 2 Trockenbauarbeiten (z.B. Deckenbekleidungen; Trennwände etc.)

Los 3 Maurer- + Putzarbeiten (z.B. Deckenkonstruktion; MW-Wände)

Los 4 Estrich- und Fliesenarbeiten (z.B. Fehlstellen; Erneuerungen)

Los 5 Tischlerarbeiten (z.B. Türen; Fensterinstandsetzung; Sockelleisten; etc.)

Los 6 Tischlerarbeiten Sondermöbel (Zuständigkeit Innenarchitekt mit Schnittstelle OP)

Los 7 Loses Mobiliar (Zuständigkeit Innenarchitekt)

Los 8 Bodenbelagsarbeiten (Bodenbeläge neu und Aufbereitung)

Los 9 Malerarbeiten (z.B. Wandbekleidungen; Deckenbekleidungen; tw. Fenster)

Los 10 Metall-Glas-Konstruktionen

Los 11 innenliegender Blendschutz (falls erforderlich)

Los 12 Bau- und Feinreinigung

TGA-Gewerke:

Los 13 Heizung (Anpassungen)

Los 14 Lüftung (Rückbau und Austausch BSK sowie Anpassungen)

Los 15 Sanitär (Anbindungen Küchenausgabe, WC-Anbindung und Ausstattung)

Los 16 ELT (Erweiterung/Anpassung)

Los 17 GLT (Erweiterung/Anpassung)

Los 18 Brandmeldeanlage (Erweiterung/Anpassung)

Weitere Planungsbeteiligte

Die TK wird neben der Objektplanung folgende Fachplanungsleistungen extern beauftragen und einbinden:

- Innenarchitekt
- TGA-Planung
- Großküchenplaner
- Brandschutzsachverständiger
- PVO-Prüfer
- SiGeKo
- Statik (falls erforderlich)

Der Objektplaner übernimmt die Gesamtkoordination der Maßnahme. Er koordiniert die Leistungen der ausführenden Unternehmen sowie der beteiligten Fachplaner. Er führt die übergeordnete Termin-, Kosten- und Planungskoordination durch. Die Planung der weiteren Planer läuft in den Planunterlagen des Objektplaners zusammen und wird bei der Einpflegung auf Übereinstimmung zum Gesamtkonzept überprüft und in Planerabstimmungen koordiniert und vereinheitlicht.

Der TGA-Planer übernimmt die vollständige fachtechnische Bearbeitung der Sanierung der bestehenden Lüftungsanlagen und Brandschutzklappen sowie der für das Projekt relevanten Themen der KG400 (im Bereich der Küchenplanung in Zusammenarbeit mit dem Küchenplaner).

Der Innenarchitekt übernimmt die fachliche Planung, Kostenbearbeitung, Ausschreibung, Vergabeunterstützung, Ausführungsbegleitung, Abnahmebegleitung und Dokumentation sämtlicher Leistungen der Kostengruppe 600 nach DIN 276 sowie sämtlicher Schreinermöbel und Sondermöbel.

Die Zuständigkeit des Innenarchitekten für Schreinermöbel gilt unabhängig davon, ob einzelne Möbel oder Einbauten nach der projektbezogenen Kostenstruktur der KG 300, KG 600 oder einer anderen Kostengruppe zugeordnet werden. Alle im Projekt verwendeten Oberflächen, Farben und Materialien sind in gestalterischer Hinsicht mit dem Innenarchitekten abzustimmen.

8. Grundleistungen nach HOAI

Folgende Grundleistungen sind im Rahmen der Objektplanungsleistungen zu erbringen:

- **1. Stufe: LPH 1 - 3**;
    - Grundlagenermittlung
        - Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers
        - Ortsbesichtigung
        - Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf
        - Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
        - Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse
    - Vorplanung
        - Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten
        - Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte
        - Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts
        - Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z.B. städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)
        - Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
        - Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
        - Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen
        - Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs
        - Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse
    - Entwurfsplanung
        - Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter.
        - Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen

Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:100, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20
- Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
- Objektbeschreibung
- Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
- Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung
- Fortschreiben des Terminplans
- Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

- **2. Stufe: LPH 4;**

  - Genehmigungsplanung
    - Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
    - Einreichen der Vorlagen
    - Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen

- **3. Stufe: LPH 5 - 7;**
-

  - Ausführungsplanung

    - Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsreifen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen
    - Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1
    - Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
    - Fortschreiben des Terminplans
    - Fortschreiben der Ausführungsplanung auf Grund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung
    - Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung

  - Vorbereitung der Vergabe

    - Erstellen der Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnisse nach Leistungsbereichen auf Grundlage der Ausführungsplanung und unter Einbeziehung der Fachplaner.
    - Ermitteln der Mengen sowie Abstimmen der Schnittstellen zwischen eigenen und fachplanerischen Beschreibungen.
    - Festlegen auszuschreibender Produkte und Fabrikate unter Beachtung der Produktneutralität. Bei Leitfabrikaten oder im Ausnahmefall einer Produktvorgabe sind diese besonders zu begründen; Mindestanforderungen an die Gleichwertigkeit von Leitfabrikaten sind festzulegen.

- Ermitteln der Kosten anhand bepreister Leistungsverzeichnisse und Kontrolle durch Abgleich mit der Kostenberechnung.
- Vollständiges und prüffähiges Zusammenstellen und Übergeben aller für die Ausschreibung erforderlichen fachlichen Unterlagen an die TK.

Zu liefernde Unterlagen:

- Mengen- und Massenermittlungen nach vorgegebenen Maßnahmenpaketen (nach vorheriger Abstimmung mit der TK)
- Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnisse einschließlich technischer Vorgaben und Ausführungsanforderungen
- Produkt- und Fabrikatsangaben sowie gegebenenfalls Begründungen für Leitfabrikate oder konkrete Produktvorgaben
- Mindestanforderungen und Bewertungskriterien für die Gleichwertigkeit
- Bepreiste Leistungsverzeichnisse einschließlich Kostenberechnung beziehungsweise Kostenkontrolle.
- Die Unterlagen des AN sind in ihrer finalen Fassung an die TK zu übergeben. Sofern aufgrund mangelnder Qualität nach kursorischer Prüfung eine Rückgabe der Unterlagen an den Auftragnehmer erforderlich ist, gelten diese als nicht eingereicht und sind somit nicht prüffähig.

Die TK erstellt auf dieser Grundlage den vollständigen Vergabeunterlagensatz, stellt die übrigen Unterlagen zusammen und führt das Vergabeverfahren durch.

- Mitwirkung bei der Vergabe

Die TK führt das Verfahren durch und übernimmt die formale sowie kaufmännische Angebotsprüfung. Der AN wirkt ausschließlich fachlich mit:

- Prüfen angebotener Produkte und Fabrikate auf Übereinstimmung mit der Leistungsbeschreibung.
- Prüfen der Gleichwertigkeit von Alternativprodukten anhand der in LPH 6 festgelegten Mindestanforderungen und technischen Kriterien.
- Dokumentieren der technischen Bewertung sowie Benennen von Abweichungen, fehlenden Nachweisen oder nicht erfüllten Mindestanforderungen.
- Unterstützen der TK bei technischen Bieterfragen.
- Teilnahme an Aufklärungsgesprächen
- Prüfen der Angemessenheit von Angebotspreisen nur auf Anforderung der TK und bei Auffälligkeiten oder erheblichen Abweichungen von Kostenberechnung beziehungsweise bepreisten Leistungsverzeichnissen.

Die fachliche Prüfung des Objektplaners ist keine rechtliche oder vergaberechtliche Prüfung. Die Verantwortung für Vergabeunterlagen, Durchführung, Dokumentation und Vergabeentscheidung verbleibt bei der TK. Die fachliche Verantwortung für die Leistungsverzeichnisse verbleibt beim AN.

- **4. Stufe: LPH 8 der HOAI**

- Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation
  - Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik
  - Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis
  - Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten
  - Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)

- Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel Bautagebuch)
- Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen
- Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen
- Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen
- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
- Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276
- Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber
- Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran
- Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts
- Übergabe des Objekts
- Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

9. Besondere Leistungen nach HOAI

Der Objektplaner hat folgende Besondere Leistungen, über die Grundleistungen aus Punkt 8 dieser Leistungsbeschreibung hinaus, nach HOAI zu erbringen:

- Bestandsaufnahme der projektrelevanten Bereiche und Aufmaß der für die Planung notwendigen Geometrien und technisch-konstruktive Bestands- und Substanzerkundung inkl. erforderlicher Bauteilöffnungen einschließlich Hinweise auf mögliche Gefahrstoffe (bekannt sind die asbesthaltigen Brandschutzklappen sowie alte KMF)
- Baustelleneinrichtungsplanung/-logistik auf Grund der städtischen Lage sowie der eingekesselten Lage des Betriebsrestaurants im Gesamtgebäude einschl. Staubschutzkonzept
- Integration einer Interimskantine (Planung durch Küchenplaner) in das Gesamtprojekt, insofern erforderlich
- Erarbeiten und Erstellen von besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung, Bestandsbauten oder im Falle von Abweichungen von der Bauordnung; insofern erforderlich
- Abstimmung und Koordination mit Denkmalschutzbehörden einschließlich Erstellung von Unterlagen zur Genehmigung
- regelmäßige Planfortschreibung bei Anpassungen und Änderungen weiterer Planungsbeteiligter ab LPH 8 bis zur As-built-Planung nach Fertigstellung.
- Aufstellen und Fortschreiben einer vertieften Kostenberechnung bei Bedarf
- Mitwirken bei der Mittelabflussplanung sowie Erstellung von Kostenprognosen (4x jährlich) über alle Kostengruppen
- Einrichtung, Bereitstellung und Pflege einer digitalen Projektplattform durch den AN zum Austausch mit den fachlich an der Planung Beteiligten sowie zur Dokumentation, Organisation und Kommunikation in der Bauphase unter Berücksichtigung der Datenschutzvorgaben der TK

10. Besonderheiten im Projekt

Die bevorstehenden Umbau- und Modernisierungsarbeiten weisen folgende Besonderheiten auf:

- Die Umbau- und Modernisierungsarbeiten erfolgen im laufenden Geschäftsbetrieb der TK. Die Beeinträchtigungen durch den Bauablauf sind daher so gering wie möglich zu halten. Es muss während der gesamten Umbau- und Modernisierungsarbeiten ein sicherer und unterbrechungsfreier Betrieb aller umliegenden Nutzungen im Gebäude gewährleistet, sein. Lärmintensive Arbeiten sind nur vor 09:00 Uhr und nach 16:00 Uhr möglich.

- Zur möglichst geringen Beeinträchtigung des Betriebs ist vorgesehen, die Bearbeitung in mehrere logische Teilabschnitte aufzuteilen, so dass die maximale Nutzung von Teilbereichen des Bauteils anzustreben ist (u.a. Nutzung der Zubereitungs- sowie Spülküche, Nutzung der Konferenzräume).

- Parallel zur Baumaßnahme erfolgen durch die TK in Eigenorganisation voraussichtlich folgende Maßnahmen:

    - Arbeiten an den Teichanlagen (Außenbereich Kantine) einschl. vereinzelter Aufnahme des Terrassenbelags
    - Erneuerung der Warmwasserversorgung des Küchenbereichs

  Schnittstellen in Planung und Ausführung sind möglich.

- Die bevorstehenden Umbau- und Modernisierungsarbeiten erfordern in jedem Fall Planungsbesprechungen am Objekt der TK in der Bramfelder Straße 140 in Hamburg, die voraussichtlich im wöchentlichen Turnus stattfinden sollen. Die TK setzt dabei die Teilnahme des Projektleiters des Objektplaners bzw. seines Stellvertreters zwingend voraus. Die Besprechungen sind generell durch den AN zu koordinieren, abzuhalten und zu protokollieren.
- Aufgrund der Kleinteiligkeit der jeweiligen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen und des laufenden Geschäftsbetriebs der TK während der gesamten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ist eine kontinuierliche Baubetreuung erforderlich. Dies beinhaltet mindestens einen dreimal wöchentlichen Baustellenbesuch und eine kurzfristige verfügbare örtliche Präsenz der Projektleitung des AN (jedenfalls in der LPH 8 nach HOAI). Wöchentliche Baubesprechungen mit Teilnahme der TK sind vorzusehen. In Absprache mit der TK und in Abhängigkeit der Bautätigkeit kann von diesem Rhythmus in beiden Punkten abgewichen werden.
- Ein Wechsel in der Projektleitung des AN ist nur gemäß **§5 Ziffer 5.3 des Vertrags** zulässig.

- Aufgrund der Innenhoflage ist mit einer erschwerten Baustellenlogistik zu rechnen.

- Die Kosten für die Bereiche Foyer, Brandschutzklappensanierung, WC-Kern sowie Betriebsrestaurant müssen in allen Kostengruppen getrennt erfasst werden, was bei der LV-Erstellung, Rechnungsprüfung und Kostenverfolgung zu berücksichtigen ist.

- CAD-Datenaustausch:
  Um einen verbindlichen Standard zur strukturierten Erstellung und Bearbeitung von CAD-Daten festzulegen und einen einheitlichen, reibungslosen Datentransfer zwischen der TK und den AN zu gewährleisten, ist das Pflichtenheft zum CAD-Datenaustausch (**Anlage V2.4**) zu beachten.

Die vorgenannten Besonderheiten sind bei der Planungsleistung zu berücksichtigen.

11. Voraussichtlicher Ablauf / Termine

Der Objektplaner beginnt mit seinen Leistungen umgehend, spätestens jedoch innerhalb von 10 Tagen nach Zustandekommen des vorliegenden Vertrages.

Die Leistungserbringung des Auftragnehmers (AN) endet mit abgeschlossener, mangelfreier Inbetriebnahme sowie Schlussrechnung aller Gewerke einschl. Dokumentation. Es wird von einer Projektlaufzeit von ca. 2 Jahren ausgegangen. Das Bauvorhaben soll voraussichtlich Q2 2029 fertiggestellt werden.

Durch erforderliche Genehmigungsprozesse (z.B. Baugenehmigung, Denkmalschutz) kann es zu längeren inaktiven Phasen des Projektes kommen.
Die TK stellt mit den Vergabeunterlagen einen vorläufigen Grobterminplan als Grundlage für die Angebots- bzw. Konzepterstellung zur Verfügung. Die Bieter haben diesen Terminplan im Rahmen ihres Angebots fachlich zu prüfen und darauf aufbauend ein Umsetzungskonzept für die Termin- und Ablaufplanung vorzulegen. Der Grobterminplan selbst soll nicht Vertragsbestandteil werden. Vertragsrelevant ist ausschließlich die überarbeitete Fassung des Grobterminplans, die der zukünftige Zuschlagsempfänger im Rahmen seines Konzeptes erstellt hat.

12. Aktuelle Kostenannahme

Für die gesamten Umbau- und Modernisierungsarbeiten werden derzeit für die KG 300 bis 600 Kosten insgesamt in Höhe von netto 3.900.000,00 EUR veranschlagt.

Somit ist derzeit von folgenden anrechenbaren Kosten auszugehen:

- KG 300 netto 2.234.209,90 EUR (Tischlermöbel anteilig)
- KG 400 netto 1.631.439,70 EUR (ohne KG471, da bei Küchenplaner verortet)
- KG 600 bei Innenarchitekt verortet

Bei sämtlichen Kostenangaben handelt es sich um eine aktuelle Kostenannahme der TK, die als Kalkulationsgrundlage für den AN dienen soll. Eine verbindliche Prognose für die Zukunft kann hieraus nicht abgeleitet werden; die anrechenbaren Kosten können sich während der Planungsphase nach oben oder unten verändern.