Leistungsbeschreibung

Planungsleistung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)

BIZ Salzhausen – Erweiterung und energetische Sanierung

Projektstandort:

Techniker Krankenkasse
Bildungszentrum Salzhausen
Hohe Heide 1
21376 Salzhausen

Auftraggeberin:

Techniker Krankenkasse
Bramfelder Straße 140
22305 Hamburg



1. Das Unternehmen Techniker Krankenkasse als Auftraggeber

Die Techniker Krankenkasse (TK) ist eine gesetzliche Krankenkasse und Körperschaft des öffentlichen Rechts auf Bundesebene mit Selbstverwaltung. Als öffentliche Auftraggeberin beachtet ie TK bei der Vergabe von Leistungen die jeweils einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen.

2. Gebäudehistorie

Der Kernbereich des Bildungszentrums der TK in Salzhausen wurde 1970/71 in massiver Bauweise mit Verblendsteinfassade und Flachdächern errichtet. In den Jahren 1991/92 wurde das Bildungszentrum in gleicher Bauweise mit einem eigenständigen massiven Gebäudekomplex erweitert. Im Jahr 2006 wurden Teile der Bestandsgebäude aufgewertet. Im Jahr 2017 wurden ein Wirtschaftstrakt und ein Aufenthaltsraum angebaut.

Die vorhandene Technische Ausrüstung wurde während der bisherigen Nutzungsdauer fortlaufend gewartet und teilweise angepasst. Aufgrund des Alters einzelner Anlagen, des energetischen Sanierungsbedarfs und der geplanten Erweiterung ist eine umfassende Bestandsaufnahme und Neubewertung der technischen Anlagen erforderlich.

3. Projektbeschreibung

Die TK beabsichtigt, das Bildungszentrum (BIZ) in Salzhausen aufgrund des steigenden Bedarfs zu erweitern und die Bestandsgebäude energetisch und technisch zu sanieren.

Das Bildungszentrum in Salzhausen ermöglicht der TK die Durchführung von Aus- und Fortbildungsmaßnahmen. In Form von Seminaren, Tagungen und Workshops werden hier Auszubildende und Mitarbeitende der TK geschult.

3.1 Erweiterungsbau

Die geplante Erweiterung umfasst insbesondere:

- einen oder mehrere Neubauten mit insgesamt 50 zusätzlichen Betten,
- zwei zusätzliche Seminarräume,
- einen teilbaren Veranstaltungs- und Seminarraum für bis zu 200 Personen bei entsprechender Bestuhlung,
- die Erweiterung des Speisesaals,
- die Erweiterung und Modernisierung des Fitness- und Yoga-Bereichs,
- erforderliche Technik-, Lager-, Sanitär- und Verkehrsflächen,
- die Neuordnung der Außenanlagen und Parkplatzflächen sowie die Erweiterung der Stellplatzanlage um 50 Stellplätze; eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

Die konkrete bauliche Umsetzung wird auf Grundlage des Ergebnisses des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs weiterentwickelt. Der Erweiterungsbau ist so zu planen, dass sich die neuen Baukörper hinsichtlich Maßstab, Gestaltung und Funktion harmonisch in den Gebäudebestand einfügen und im Zusammenspiel von Neu- und Altbau ein architektonisch qualitätsvolles Erscheinungsbild entsteht.

Der Kernbereich des Bildungszentrums wurde 1970/71 in massiver Bauweise mit Rotziegelverkleidung und massiven Flachdächern erstellt. Im Zuge der aus der Studie zur energetischen Sanierung resultierenden Dämmarbeiten soll die Gestaltqualität der Fassaden der bestehenden Bettenhäuser maßgeblich gesteigert werden.

Für die Erweiterung wird ein zweigeschossiges Garagengebäude mit 2 Wohneinheiten im nördlichen Grundstücksbereich zurückgebaut.

Das innere Erscheinungsbild der Baukörper ist für das Unternehmen von ebenso großer Bedeutung wie die Außenwirkung des Gebäudes. Die Verkehrs- und Erschließungsflächen, insbesondere die Flurzonen im Seminargebäude, sind so zu planen, dass informelle Arbeits- und Rückzugsbereiche für Kleingruppen (Nutzungsüberlagerung) ermöglicht werden. Die Marke „TK“ soll dabei dezent, aber wirksam präsentiert werden.

3.2 Umbauten im Bestand

Im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau sind Anpassungen in den Bestandsgebäuden vorgesehen. Dies betrifft insbesondere:

- den Gastronomie-, Speisesaal- und Spülbereich,
- den Fitness- und Yoga-Bereich,
- die Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene technische Infrastruktur,
- die Anpassung vorhandener Erschließungs- und Verkehrsflächen,
- die Herstellung von Übergängen zwischen Erweiterungs- und Bestandsgebäuden sowie
- die Verlegung, Erweiterung oder provisorische Aufrechterhaltung vorhandener Medienversorgungen.

Die hierfür erforderlichen TGA-Leistungen sind mit der Objektplanung und den weiteren Fachplanungen abzustimmen.

3.3 Technische und energetische Sanierung

Im Rahmen der Bestandssanierung sollen die Gebäudehülle und die Technische Ausrüstung energetisch und technisch ertüchtigt werden.

An der Gebäudehülle sind insbesondere Dämmmaßnahmen sowie erforderliche Ertüchtigungen oder der Austausch von Fenstern vorgesehen. Die planerische Verantwortung für die Gebäudehülle liegt grundsätzlich bei der Objektplanung beziehungsweise der hierfür beauftragten Fachplanung. Der Auftragnehmer der Technischen Ausrüstung hat die energetischen und technischen Schnittstellen zu berücksichtigen und die erforderlichen Planungsinformationen bereitzustellen.

Für die Technische Ausrüstung sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen, Siehe auch Energieberatungsbericht (Anlage V2.2) von Averdung Ingenieure & Berater GmbH:

- Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmepumpentechnik,
- Prüfung der weiteren Verwendung oder Ablösung des vorhandenen Blockheizkraftwerks,
- Integration von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen der Bestands- und Erweiterungsgebäude,
- Erneuerung und Anpassung der Niederspannungshauptverteilung für Bestand,
- Erneuerung der Zentraltechnik der Brandmeldeanlage im Bestand,
- Synchronisierung der Gebäudeautomation Bestand und Neubau mit Aufschaltung auf den Bestand,
- Erneuerung Zentraltechnik Einbruchmeldeanlage Bestand inklusive einer Erweiterung mit Überwachung der Außentüren und Aufschaltung auf vom Neubau auf den Bestand,
- Prüfung und Anpassung des Mess- und Zählerkonzepts sowie
- Rückbau und Ersatz der vorhandenen Brunnenanlage,
- Erstellung von einem Außenbeleuchtungskonzept mit Anpassung der Beleuchtung.

Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und ökologische Nachhaltigkeit sind wesentliche Anforderungen an die Planung. Im Hinblick auf das Ziel der TK, bis 2030 CO_2-neutral zu werden, sind geeignete Maßnahmen in Konzeption und Betrieb zu berücksichtigen. Die Planung soll einen Beitrag zur Reduzierung der betriebsbedingten Treibhausgasemissionen leisten. Dachbegrünungen sind genauso angedacht wie die Integration von weiteren Photovoltaikflächen (Bestand + Neubauten). Unterhalb von Photovoltaikflächen ist jedoch aus Pflegegründen kein Gründach vorzusehen.

3.4 Flächen und Projektbudget

Die Bestandsgebäude verfügen über eine Brutto-Grundfläche von rund 8.100 m². Für die Erweiterung wird derzeit von einer Brutto-Grundfläche von rund 4.300 m² ausgegangen. Die Flächenangaben sind auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und der weiteren Planung fortzuschreiben.

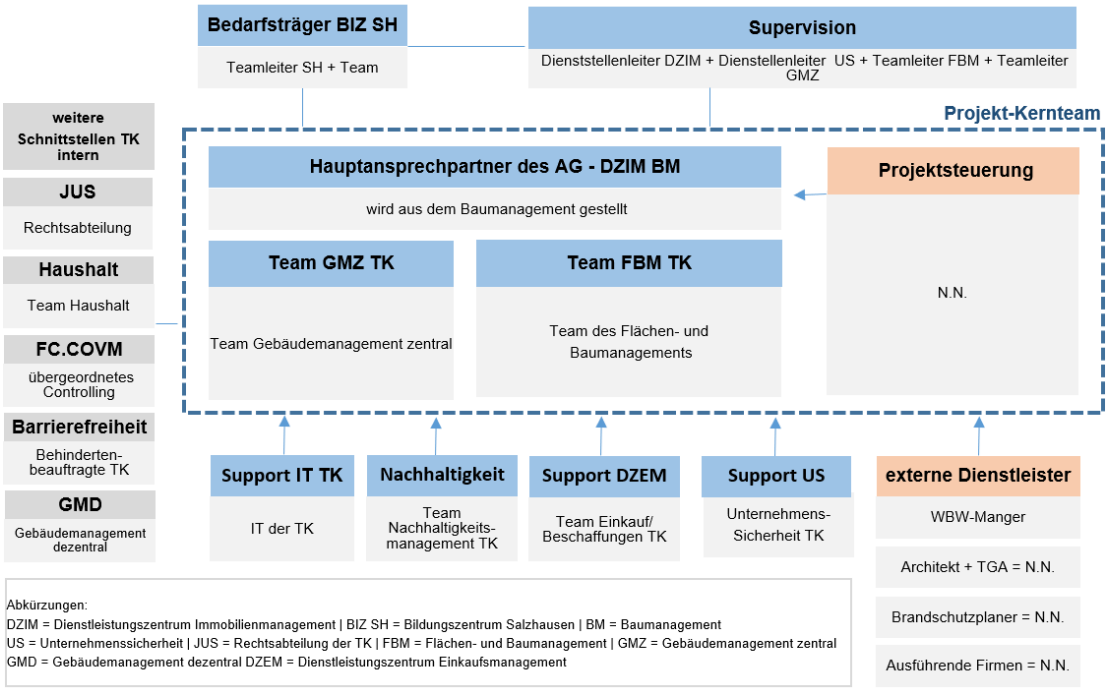
Für das Gesamtvorhaben sind derzeit folgende maximale Budgets vorgesehen:

- Erweiterung: 18,80 Mio. Euro brutto,
- energetische Sanierung: 3,20 Mio. Euro brutto.

Projektbeteiligte

Das nachfolgende Schaubild soll einen Überblick der an der Realisierung des Vorhabens *"BIZ Salzhausen - Erweiterung und energetische Sanierung"* Beteiligten zeigen:

Erweiterung BIZ Salzhausen - VA Organigramm Gesamtprojekt | Stand 07.08.2026



4. Ausgangssituation / aktueller Stand

In Anlehnung an das Leistungsbild der Fachplanung Technische Ausrüstung (TA) gemäß Teil 4 Abschnitt 2 der HOAI 2021 wird die Beschaffung der Fachplanungsleistung als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (§ 119 Abs. 5 GWB / § 17 Abs. 1 VgV) durchgeführt.

Der Teilnahmewettbewerb des Verhandlungsverfahrens für die Technische Ausrüstung wird parallel zum laufenden hochbaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Anfang November 2026 wird der hochbauliche Siegerentwurf feststehen.

Zum Zeitpunkt der Aufforderung zur Angebotsabgabe für die Fachplanung Technische Ausrüstung wird der Siegerentwurf als Ausführungs- und Angebotsgrundlage Bestandteil der Vergabeunterlagen.

Für Februar 2027 ist der Beginn der jeweiligen Fachplanungen auf Grundlage des weiterzuentwickelnden hochbaulichen Siegerentwurfs vorgesehen.

Parallel zur Fachplanung Technische Ausrüstung werden insbesondere folgende Planungs- und Beratungsleistungen erbracht beziehungsweise gesondert beschafft:

- Objektplanung Gebäude und Innenräume,
- Tragwerksplanung,
- Brandschutzplanung,
- Freianlagenplanung,
- Verkehrsanlagenplanung,
- Projektsteuerung,
- Bauphysik und energetische Fachplanung, soweit nicht Gegenstand dieses Auftrags,
- Medienfachplanung sowie
- weitere Fachplanungen nach Erfordernis

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen mit allen Projektbeteiligten zu koordinieren und die zur Integration seiner Planung erforderlichen Informationen rechtzeitig bereitzustellen. Die übergeordnete Koordination der Fachplanungen durch die Objektplanung bleibt hiervon unberührt.

5. Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand dieser Ausschreibung sind Fachplanungsleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) für die TK-eigene Immobilie in der Hohen Heide 1 in 21376 Salzhausen gemäß dem Leistungsbild (Punkt 8c), LPH 1 bis 8, Anlagengruppen 1-8, der HOAI 2021.

Der Auftrag umfasst Planungsleistungen für:

- den Erweiterungsbau,
- die durch den Erweiterungsbau veranlassten Umbauten in den Bestandsgebäuden und
- die technische und energetische Sanierung der Bestandsgebäude.

Der Leistungsumfang ergibt sich aus:

- dem Vertrag,
- dieser Leistungsbeschreibung,
- dem Preisblatt,
- den zur Verfügung gestellten Planungs- und Bestandsunterlagen sowie
- den jeweiligen Abrufen der optionalen Leistungsstufen.

Es ist eine stufenweise Beauftragung der TGA-Planungsleistungen wie folgt vorgesehen:

- 1. Stufe: LPH 1 - 2;
- 2. Stufe: LPH 3
- 3. Stufe: LPH 4;
- 4. Stufe: LPH 5 - 7;
- 5. Stufe: LPH 8 der HOAI.

Mit Abschluss des dieser Ausschreibung zugrunde liegenden Vertrages werden innerhalb der Leistungsstufe 1 die Grundlagenermittlung (LPH 1) und die Vorplanung (LPH2) fest beauftragt. Der TK bleibt es vorbehalten, den Auftragnehmer auch mit weiteren Leistungsstufen zu beauftragen. Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Abruf weiterer Leistungsstufen besteht nicht.

Die Planung beinhaltet grundsätzlich folgende Anlagengruppen:

1. Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen,
2. Wärmeversorgungsanlagen,
3. lufttechnische Anlagen,
4. Starkstromanlagen,
5. fernmelde- und informationstechnische Anlagen,
6. Förderanlagen,
7. nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen,
8. Gebäudeautomation.

Ob und in welchem Umfang in jeder Anlagengruppe Leistungen für Erweiterungsbau, Umbau und Bestandssanierung zu erbringen sind, ergibt sich aus Kapitel 9.

6. Zielsetzung

Mit dem Bauvorhaben sollen die räumlichen Kapazitäten des Bildungszentrums erweitert und gleichzeitig die bestehende technische Infrastruktur bedarfsgerecht, energieeffizient und zukunftsfähig modernisiert werden.

Die Technische Gebäudeausrüstung soll folgende Ziele erfüllen:

- hoher Nutzerkomfort,
- niedrige Betriebskosten,
- hohe Energieeffizienz,
- langfristige Wirtschaftlichkeit,
- einfache Wartung,
- hohe Betriebssicherheit,
- Digitalisierung der Gebäudetechnik,
- Nachhaltigkeit,
- CO_2-Reduzierung,
- Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen.
- Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz, Hygiene, Barrierefreiheit und Arbeitsschutz

Der Fachplaner hat insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- wirtschaftliche Anlagenkonzepte,

- energieeffiziente Gesamtsysteme,
- geringer Primärenergiebedarf,
- geringer Wartungsaufwand,
- hohe Anlagenverfügbarkeit,
- Reduzierung der Lebenszykluskosten,
- einfache Bedienbarkeit,
- nachhaltige Materialwahl,
- Berücksichtigung der Betreiberanforderungen,
- optimale Integration in die Architektur.
- vollständige fachliche Koordination und Kollisionsprüfung
- möglichst geringe Beeinträchtigung des laufenden Betriebs

Besonderes Augenmerk ist auf die störungsfreie Einbindung der neuen Technik in den Gebäudebestand zu legen.

Bei wesentlichen Systementscheidungen sind technisch geeignete Varianten anhand einheitlicher Kriterien zu vergleichen. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- Investitionskosten,
- Energie- und Medienkosten,
- Wartungs- und Instandhaltungskosten,
- Nutzungsdauer und Austauschzyklen,
- Verfügbarkeit von Ersatzteilen,
- Bedienungs- und Schulungsaufwand,
- Flächenbedarf,
- Betriebsrisiken sowie
- Umwelt- und Klimawirkungen.

Besonderer Wert wird auf eine integrale Planung gelegt. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen integral mit der Objektplanung und den weiteren Fachplanungen zu entwickeln. Er hat insbesondere:

- technische Flächen- und Raumbedarfe frühzeitig zu ermitteln,
- Trassen, Schächte, Durchbrüche und Lasten abzustimmen,
- Zielkonflikte frühzeitig offenzulegen,
- technisch und wirtschaftlich geeignete Varianten zu untersuchen,
- Schnittstellen eindeutig zu dokumentieren,
- die Planungsergebnisse in die Gesamtplanung zu integrieren sowie
- die Auswirkungen technischer Entscheidungen auf Investitions-, Betriebs- und Lebenszykluskosten darzustellen.

Die Planung muss berücksichtigen, dass das BIZ Salzhausen während der Bauausführung grundsätzlich im Beherbergungs- und Seminarbetrieb bleibt. Der Auftragnehmer hat die technischen Voraussetzungen für Bauabschnitte, Interimsversorgungen, Umschlüsse und notwendige Abschaltungen zu planen. Betriebsunterbrechungen sind so kurz wie möglich zu halten, mit der TK abzustimmen und rechtzeitig zur Freigabe vorzulegen.

7. Umfang der Planungsleistung

Der Auftrag umfasst sämtliche Leistungsbilder der Grundleistungen gemäß § 55 und Anlage 15 HOAI:

- LPH 1 Grundlagenermittlung
- LPH 2 Vorplanung
- LPH 3 Entwurfsplanung
- LPH 4 Genehmigungsplanung
- LPH 5 Ausführungsplanung
- LPH 6 Vorbereitung der Vergabe
- LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe
- LPH 8 Objektüberwachung

Die Beauftragung wird stufenweise gemäß Ziff. 5 erfolgen., Mit Vertragsabschluss werden ausschließlich die Leistungsphasen 1 bis 3 fest beauftragt. Die Leistungsphasen 4 bis 8 werden nur nach gesondertem Abruf durch die TK ausgeführt, näheres regelt der Vertrag.

8. Leistungsumfang, Grundleistungen, besondere Leistungen, energetische Sanierung

Aufgrund des Projektcharakters sollen die Honorare im Preisblatt folgendermaßen ausgegeben werden:

- a) Grundleistungen HOAI der Erweiterungen, Umbauten und Sanierungen BIZ SH
- b) besondere Leistungen HOAI der Erweiterungen, Umbauten und Sanierungen BIZ SH
- c) Leistungsbilder der beauftragten der Grund- und besonderen Leistungen
- d) Stundensätze

<u>Leistungsphasen der Technischen Ausrüstung</u>

Der Auftrag umfasst die vollständige Erbringung der Grundleistungen gemäß §§ 53 bis 56 HOAI für sämtliche beauftragten Anlagengruppen.

<u>Leistungsbereich (Erweiterungsbau/Umbau):</u>

- Erweiterungsbau (Technische Gebäudeausrüstung)
- Bettenhäuser (Technische Gebäudeausrüstung)
- Veranstaltungsbereiche (Technische Gebäudeausrüstung)
- Erweiterung Fitnessbereich (Anpassung Gebäudetechnik)
- Erweiterung Gastronomiebereich (Anpassung Gebäudetechnik)
- Erweiterung Parkplatz (Anpassung Beleuchtung, Entwässerung)

Leistungsbereich (energetische Sanierung / Arbeiten im Bestand):

- Dämmung Außenwände
- Austausch Fenster
- Installation Wärmepumpe (für Bestand Technik Wärmeerzeugung)
- Installation Photovoltaik-Anlagen (Gebäude Bestand + Erweiterung)
- Austausch Zentraltechnik Brandmeldeanlage Bestand
- Erneuerung Einbruchmeldeanlage (Überwachung Außentüren)
- Modernisierung Brunnenanlage

a) Grundleistungen gemäß HOAI

Mit Auftragserteilung übernimmt der AN sämtliche Grundleistungen der technischen Gebäudeausrüstung gemäß HOAI. Dies umfasst insbesondere die Grundleistungen aus dem **Leistungsbild unter c)** aufgeführten Konkretisierungen, ohne dass damit die Leistungspflichten des AN abschließend bestimmt wären.

b) Besondere Leistungen gemäß HOAI

Mit Auftragserteilung übernimmt der AN die in den Leistungsbildern (Erweiterungsbau– und technische Sanierung Bestand) **unter c)** angegebenen besonderen Leistungen ohne, dass damit die Leistungspflichten des AN abschließend bestimmt wären.

c) Tabelle mit Leistungsbilder für die beauftragte Grundleistungen und besonderen Leistungen gemäß HOAI 2021, Anlage 15 (zu §55 Absatz3, § 56 Absatz 3)

Kursive Themen sind individuell hinzugefügte Leistungen.

Beauftragte Grundleistungen	**besondere Leistungen**
1. Grundlagenermittlung a) Klären der Aufgabenstellung auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers im Benehmen mit dem Objektplaner b) Ermitteln der Planungsrandbedingungen und Beraten zum Leistungsbedarf und gegebenenfalls zur technischen Erschließung c) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	• Bestandsaufnahme, zeichnerische Darstellung und Nachrechnen vorhandener Anlagen und Anlagenteile • Datenerfassung, Analysen und Optimierungsprozesse im Bestand
2. Vorplanung a) Analysieren der Grundlagen Mitwirken beim Abstimmen der Leistungen mit den Planungsbeteiligten	• Erstellen des technischen Teils eines Raumbuches

b) Erarbeiten eines Planungskonzepts, dazu gehören zum Beispiel: Vordimensionieren der Systeme und maßbestimmenden Anlagenteile, Untersuchen von alternativen Lösungsmöglichkeiten bei gleichen Nutzungsanforderungen einschließlich Wirtschaftlichkeitsvorbetrachtung, zeichnerische Darstellung zur Integration in die Objektplanung unter Berücksichtigung exemplarischer Details, Angaben zum Raumbedarf c) Aufstellen eines Funktionsschemas bzw. Prinzipschaltbildes für jede Anlage d) Klären und Erläutern der wesentlichen fachübergreifenden Prozesse, Randbedingungen und Schnittstellen, Mitwirken bei der Integration der technischen Anlagen e) Vorverhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit und mit den zu beteiligenden Stellen zur Infrastruktur f) Kostenschätzung nach DIN 276 (2. Ebene) und Terminplanung g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	• *Nutzung des vom AG bereitgestellten Projektkommunikationssystems (wird vom Projektsteuer gepflegt und betreut)*
3. Entwurfsplanung a) Durcharbeiten des Planungskonzepts (stufenweise Erarbeitung einer Lösung) unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen sowie unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen, bis zum vollständigen Entwurf b) Festlegen aller Systeme und Anlagenteile c) Berechnen und Bemessen der technischen Anlagen und Anlagenteile, Abschätzen von jährlichen Bedarfswerten (z. B. Nutz-, End- und Primärenergiebedarf) und Betriebskosten; Abstimmen des Platzbedarfs für technische Anlagen und Anlagenteile; Zeichnerische Darstellung des Entwurfs in einem mit dem Objektplaner abgestimmten Ausgabemaßstab mit Angabe maßbestimmender Dimensionen Fortschreiben und Detaillieren der Funktions- und Strangschemata der Anlagen Auflisten aller Anlagen mit technischen Daten und Angaben zum Beispiel für Energiebilanzierungen	• Detaillierte Betriebskostenberechnung für die ausgewählte Anlage • Berechnung von Lebenszykluskosten • Aufstellen einer gewerkeübergreifenden Brandschutzmatrix • Fortschreiben des technischen Teils des Raumbuches • *Nutzung des vom AG bereitgestellten Projektkommunikationssystems (wird vom Projektsteuer gepflegt und betreut)*

Anlagenbeschreibungen mit Angabe der Nutzungsbedingungen d) Übergeben der Berechnungsergebnisse an andere Planungsbeteiligte zum Aufstellen vorgeschriebener Nachweise; Angabe und Abstimmung der für die Tragwerksplanung notwendigen Angaben über Durchführungen und Lastangaben (ohne Anfertigen von Schlitz- und Durchführungsplänen) e) Verhandlungen mit Behörden und mit anderen zu beteiligenden Stellen über die Genehmigungsfähigkeit f) Kostenberechnung nach DIN 276 (3. Ebene) und Terminplanung g) Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung h) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	
4. Genehmigungsplanung a) Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen sowie Mitwirken bei Verhandlungen mit Behörden b) Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	
5. Ausführungsplanung a) Erarbeiten der Ausführungsplanung auf Grundlage der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 (stufenweise Erarbeitung und Darstellung der Lösung) unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen bis zur ausführungsreifen Lösung b) Fortschreiben der Berechnungen und Bemessungen zur Auslegung der technischen Anlagen und Anlagenteile Zeichnerische Darstellung der Anlagen in einem	• Prüfen und Anerkennen von Schalplänen des Tragwerksplaners auf Übereinstimmung mit der Schlitz- und Durchbruchsplanung • *Nutzung des vom AG bereitgestellten Projektkommunikationssystems (wird vom Projektsteuer gepflegt und betreut)*

mit dem Objektplaner abgestimmten Ausgabemaßstab und Detaillierungsgrad einschließlich Dimensionen (keine Montage- oder Werkstattpläne) Anpassen und Detaillieren der Funktions- und Strangschemata der Anlagen bzw. der GA-Funktionslisten Abstimmen der Ausführungszeichnungen mit dem Objektplaner und den übrigen Fachplanern c) Anfertigen von Schlitz- und Durchbruchsplänen d) Fortschreibung des Terminplans e) Fortschreiben der Ausführungsplanung auf den Stand der Ausschreibungsergebnisse und der dann vorliegenden Ausführungsplanung des Objektplaners, Übergeben der fortgeschriebenen Ausführungsplanung an die ausführenden Unternehmen f) Prüfen und Anerkennen der Montage- und Werkstattpläne der ausführenden Unternehmen auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung	
6. Vorbereiten der Vergabe a) Ermitteln von Mengen als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsverzeichnissen in Abstimmung mit Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter b) Aufstellen der Vergabeunterlagen, insbesondere mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, einschließlich der Wartungsleistungen auf Grundlage bestehender Regelwerke c) Mitwirken beim Abstimmen der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der anderen an der Planung fachlich Beteiligten d) Ermitteln der Kosten auf Grundlage der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse e) Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung f) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen	• Erarbeiten der Wartungsplanung und -organisation • Ausschreibung von Wartungsleistungen, soweit von bestehenden Regelwerken abweichend • *Nutzung des vom AG bereitgestellten Projektkommunikationssystems (wird vom Projektsteuer gepflegt und betreut)*

7. Mitwirken bei der Vergabe	
b) ~~Prüfen und Werten der Angebote, Aufstellen der Preisspiegel nach Einzelpositionen~~, Prüfen und Werten der Angebote für zusätzliche oder geänderte Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise d) Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen und der Kostenberechnung e) Erstellen der Vergabevorschläge, Mitwirken bei der Dokumentation der Vergabeverfahren	• *Nutzung des vom AG bereitgestellten Projektkommunikationssystems (wird vom Projektsteuer gepflegt und betreut)*
8. **Objektüberwachung** a) Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit den ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den Montage- und Werkstattplänen, den einschlägigen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik b) Mitwirken bei der Koordination der am Projekt Beteiligten c) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen des Terminplans (Balkendiagramm) d) Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch) e) Prüfen und Bewerten der Notwendigkeit geänderter oder zusätzlicher Leistungen der Unternehmer und der Angemessenheit der Preise f) Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen g) Rechnungsprüfung in rechnerischer und fachlicher Hinsicht mit Prüfen und Bescheinigen des Leistungsstandes anhand nachvollziehbarer Leistungsnachweise h) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnungen der ausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag	• Fortschreiben der Ausführungspläne (zum Beispiel Grundrisse, Schnitte, Ansichten) bis zum Bestand • Schlussrechnung (Ersatzvornahme) • Planung der Hilfsmittel für Reparaturzwecke • *Nutzung des vom AG bereitgestellten Projektkommunikationssystems (wird vom Projektsteuer gepflegt und betreut)*

i) Kostenfeststellung j) Mitwirken bei Leistungs- u. Funktionsprüfungen k) fachtechnische Abnahme der Leistungen auf Grundlage der vorgelegten Dokumentation, Erstellung eines Abnahmeprotokolls, Feststellen von Mängeln und Erteilen einer Abnahmeempfehlung l) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran m) Prüfung der übergebenen Revisionsunterlagen auf Vollzähligkeit, Vollständigkeit und stichprobenartige Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Stand der Ausführung n) Auflisten der Verjährungsfristen der Ansprüche auf Mängelbeseitigung o) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel p) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts	

d) Pauschalleistungen und Stundensätze
Über die o.g. Kalkulationshinweise hinaus sind zudem folgende Pauschalleistungen und Stundensätze anzubieten und im Preisblatt einzutragen:

d.1) Pauschalleistung: Erstellung des Wärmeschutz- und GEG-Nachweis

Der Auftragnehmer erstellt im Rahmen der energetischen Sanierung für das Bestandsgebäude und den geplanten Erweiterungsbau den vollständigen energetischen Nachweis nach den zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden gesetzlichen und technischen Anforderungen, insbesondere nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), den einschlägigen DIN-Normen sowie den bauordnungsrechtlichen Vorgaben des jeweiligen Bundeslandes.

Soweit gesetzlich erforderlich, sind die Nachweise durch eine hierzu berechtigte Person zu erstellen beziehungsweise zu unterzeichnen.

Die Leistung umfasst insbesondere:

1. **Ermittlung der energetischen Grundlagen**
   Prüfung und Auswertung der Planungsunterlagen, Bauteilaufbauten, Flächen, Fenster, Türen, Wärmebrücken sowie der geplanten Heizungs-, Warmwasser-, Lüftungs- und gegebenenfalls Kühlungsanlage.

2. **Wärmeschutz- und GEG-Berechnung**
   Erstellung aller erforderlichen Berechnungen und Nachweise, insbesondere:

   - Nachweis des baulichen Wärmeschutzes,
   - Berechnung des End- und Primärenergiebedarfs,
   - Nachweis der Anforderungen an die Gebäudehülle,
   - Berücksichtigung der Wärmebrücken,
   - Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes,
   - Berücksichtigung der Anforderungen an die Anlagentechnik,
   - Prüfung der Anforderungen an erneuerbare Energien und die Wärmeversorgung,
   - Nachweis der Luftdichtheit beziehungsweise Einbindung eines Blower-Door-Tests.

3. **Unterlagen für das Genehmigungsverfahren**
   Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Berechnungen, Formulare, Anlagen und Nachweise für den Bauantrag beziehungsweise das jeweilige bauordnungsrechtliche Verfahren. Die Unterlagen sind von einer im jeweiligen Bundesland hierfür nachweisberechtigten Person zu erstellen beziehungsweise zu unterzeichnen, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

4. **Abstimmung mit den Planungsbeteiligten**
   Abstimmung der energetischen Anforderungen mit TK, Objektplanung, Tragwerksplanung, Haustechnikplanung und den ausführenden Unternehmen. Der Auftragnehmer weist frühzeitig auf Planungsänderungen hin, die Auswirkungen auf den energetischen Nachweis haben können.

5. **Prüfung von Planungsänderungen**
   Prüfung und – sofern erforderlich – Aktualisierung des Nachweises bei Änderungen an Grundriss, Gebäudehülle, Bauteilaufbauten, Fenstern, Dämmstärken, Heizungs-, Lüftungs- oder Warmwasseranlagen.

6. **Dokumentation zur Fertigstellung**
   Nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgt die Überprüfung der zugrunde gelegten energetischen Eigenschaften anhand der Ausführungs- und Unternehmerunterlagen. Abweichungen von der Planung werden bewertet und in die Abschlussunterlagen eingearbeitet.

7. **Übergabe der Unterlagen**
   Übergabe sämtlicher Nachweise und Berechnungen in digitaler Form als PDF sowie – soweit vorhanden – der bearbeitbaren Berechnungsdateien. Die Unterlagen

sind dem Bauherrn beziehungsweise der Eigentümerin oder dem Eigentümer vollständig zu übergeben.

d.2) Stundensätze:

Für ausdrücklich zusätzlich beauftragte Leistungen sind im Preisblatt mindestens folgende Stundensätze anzugeben:

- Projektleitung
- Projektbearbeiter/in
- Technische/r Zeichner /in

9. Fachplanungsleistungen Technische Ausrüstung (TGA)

Fachplanungsleistungen umfassen die technische Gebäudeausrüstung für den Erweiterungsbau sowie die hierdurch veranlassten Umbauten sowie die technische und energetische Bestandssanierung.

Vorhandene Anlagen dürfen nur weiterverwendet werden, wenn ihre technische Eignung, Leistungsfähigkeit, ihr Zustand und ihre voraussichtliche Restnutzungsdauer geprüft und bewertet wurden.

Der Auftragnehmer hat eine Schnittstellenliste zu führen. Diese muss insbesondere die Schnittstellen zu Objektplanung, Tragwerksplanung, Brandschutz, Bauphysik, Freianlagen, Verkehrsanlagen, Küchenplanung, Medienfachplanung, TK-IT, Sicherheitstechnik, Projektsteuerung, Netzbetreibern und Behörden enthalten.

Leistungsbeschreibung der Anlagengruppen gemäß DIN 276 und HOAI

Anlagengruppe 1 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen

Planungsziel:

Die Trinkwasser-, Warmwasser-, Schmutzwasser-, und Regenwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, den geltenden DIN-, DVGW- und DIN EN-Normen sowie unter Berücksichtigung der hygienischen Anforderungen einwandfrei, betriebssicher, wirtschaftlich und bedarfsgerecht zu planen.

Leistungsumfang: Erweiterungsbau

Der Auftragnehmer hat insbesondere zu planen:

- Trinkwasserversorgung
- Warmwasserversorgung
- Zirkulationssysteme
- Schmutzwasseranlagen
- Regenwasseranlagen

- Fettabscheider (sofern erforderlich bedingt durch Kantinenerweiterung)
- Hebeanlagen (sofern erforderlich)
- Entwässerungsleitungen
- Außenentwässerung
- Einbindung der Bestandsanlagen
- Regenwasserversickerung unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse.
- Außenzapfstellen

Leistungsumfang: Energetische Sanierung / Arbeiten im Bestandsgebäude

- Im Untergeschoss des Garagengebäudes, welches abgerissen werden soll, befindets sich die Hauptwassereinspeisung. Vor einem Abriss vom Gebäude muss die Einspeisung provisorisch verlegt werden, so dass die Wasserversorgung der in Betrieb bleibenden Gebäude aufrechterhalten wird. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus ist die endgültige Einspeisung herzustellen. Weiterhin befindet sich im Untergeschoss des Garagengebäudes eine vorhandene Brunnenanlage, welche demontiert werden muss. Diese soll im Erweiterungsbau durch eine neue moderne Brunnenanlage ersetzt werden, welche die Toilettenspülungen im Erweiterungsbau und in den Bestandsgebäuden versorgen soll. Weiterhin werden die Außenzapfsäulen über die Brunnenanlage versorgt.

Besondere Anforderungen:

- hygienisch einwandfreie Trinkwasserinstallation
- minimierte Stagnationszeiten
- wirtschaftliche Leitungsführung
- Revisionsfreundlichkeit
- Einhaltung der Trinkwasserverordnung
- Vorbereitung für spätere Erweiterungen
- technische und wasserrechtliche Machbarkeit,
- Fördermenge und Wasserqualität,
- Brunnen- und Pumpentechnik,
- Wasseraufbereitung,
- Speicherung und Druckhaltung,
- Betriebswasserverteilung,
- sichere Trennung von Trink- und Betriebswasser,
- Nachspeisung und Ersatzversorgung,
- Mess- und Überwachungseinrichtungen,
- Gebäudeautomation sowie
- Wartung und Instandhaltung.

Anlagengruppe 2 – Wärmeversorgungsanlagen

Planungsziel:

Das bestehende Wärmeversorgungssystem ist für Bestand und Erweiterung vollständig neu zu bewerten und entsprechend den Projektzielen sowohl für den Bestand als auch für den Erweiterungsbau auf eine Wärmepumpentechnologie umzustellen.

Vorgesehen ist die Untersuchung auf eine Grundwasserwärmepumpe; sofern diese nicht realisierbar ist, sind Erdwärme- oder Luftwärmepumpen zu prüfen.

Weiterhin ist aktuell im Bestandsgebäude ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer Leistung von 20kW für die Warmwasserbereitung im Einsatz. Im Rahmen einer Konzepterstellung und Planung ist ein weiterer sinnvoller Einsatz hinsichtlich Zustand, Nutzung, Restnutzungsdauer und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Leistungsumfang: Erweiterungsbau

Planung von:

- Wärmepumpenanlagen
- Pufferspeichern
- Heizungsverteilung
- hydraulischem Abgleich
- Heizkreisen
- Heizflächen
- Frostschutzmaßnahmen
- Mess- und Regeltechnik
- Wärmemengenzählern
- Energieoptimierung
- ggf. BHKW
-

Leistungsumfang: Energetische Sanierung / Arbeiten im Bestandsgebäude

- Einbindung Bestandsgebäude an Wärmepumpenversorgung
- Überprüfung der Bestandsheizflächen für Wärmepumpenbetrieb
- Konzeptanpassung der zentralen Warmwasserversorgung
- Interimswärmeversorgung,
- abschnittsweise Umschlüsse sowie,
- hydraulischem Abgleich der Bestandanlage,
- Einbindung in die Gebäudeautomation.

Besondere Anforderungen:

- niedrige Vorlauftemperaturen
- hohe Jahresarbeitszahl

- geringer Strombedarf
- hohe Betriebssicherheit
- Redundanz wesentlicher Komponenten
- Integration in die Gebäudeautomation

Anlagengruppe 3 – Lufttechnische Anlagen

Planungsziel:

Für die neuen Seminarbereiche, Veranstaltungsräume, Gästezimmer, Sanitär und Technikräume sind bedarfsgerechte Lüftungsanlagen vorzusehen. Im Bereich der Anpassung der Spülküchen und des Restaurantbereiches im Bestand sind die vorhandenen Anlagen zu untersuchen und bedarfsgerecht anzupassen Die Gästezimmer sind entsprechend der Auslobung mechanisch zu be- und entlüften. Eine Klimatisierung bzw. Konfektionierung der Außenluft ist lediglich für die großen Veranstaltungsräume vorzusehen. Sollten für neu entstehende Fitness- und Yogabereiche eine Be- und Entlüftung erforderlich werden, sind diese ebenfalls zu planen.

Leistungsumfang: Erweiterungsbau

- zentrale Lüftungsanlagen
- Wärmerückgewinnung
- Luftkanalnetz
- Brandschutzklappen
- Volumenstromregelung
- Küchenabluft
- Technikraumbelüftung
- Lüftung der Sanitärbereiche
- Lüftung der Veranstaltungsräume mit Klimatisierung

Leistungsumfang: Energetische Sanierung / Arbeiten im Bestandsgebäude

- Anpassung der Lüftungsanlage im Bereich der Restauranterweiterung
- Der vorhandene Fitness- und Jogabereich soll erweitert und modernisiert werden. Aktuell besitzt dieser Bereich keine mechanische Lüftungsanlage, welche im Rahmen einer Erweiterung vorgesehen werden soll.

Anforderungen:

- hoher thermischer Komfort
- geringer Energieverbrauch
- niedrige Schallemissionen
- wartungsfreundlicher Aufbau
- gute Zugänglichkeit

Anlagengruppe 4 – Starkstromanlagen

Planungsziel:

Die elektrische Infrastruktur ist für den Erweiterungsbau zu überplanen.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme ist die Niederspannungshauptverteilung vom Bestand zu untersuchen, welche altersbedingt abgängig ist. Aufgrund von begrenzten Platzverhältnissen im Bestand wir ein neuer Raum im Erweiterungsbau vorgesehen. Weiterhin soll sowohl auf den Dachflächen der Erweiterung als auch für die Bestandsgebäude eine Photovoltaik-Anlage geplant und ausgeführt werden.

Leistungsumfang: Erweiterungsbau

- Mittelspannungsanschluss (Prüfung)
- Niederspannungshauptverteilung
- PV-Anlage
- Unterverteilungen
- Kabeltrassen
- Energieversorgung
- ggf. Sicherheitsstromversorgung
- Sicherheitsbeleuchtung
- Allgemeinbeleuchtung
- Steckdosenanlagen
- Potentialausgleich
- Blitzschutz
- Erdungsanlagen
- E-Mobilitätsinfrastruktur
- Zähleranlagen

Leistungsumfang: Bestandsgebäude

- Erneuerung Niederspannungshauptverteilung (NSHV)
- PV-Anlagen

Hinweis vom Energieversorger:

Die vorhandene Trafostation ist hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Bei einem zukünftigen Leistungsbedarf von mehr als 360 kW ist die Errichtung einer neuen Trafostation zu berücksichtigen.

Anlagengruppe 5 – Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Planungsziel:

Die fernmelde- und informationstechnischen Anlagen sind entsprechend den betrieblichen, sicherheitstechnischen und informationstechnischen Anforderungen der TK zu planen.

Sämtliche Schnittstellen zu TK-IT, Brandschutz, Gebäudeautomation, Medientechnik und Schließtechnik sind frühzeitig zu klären.

Leistungsumfang: Erweiterungsbau

Planung von:

- strukturierter Netzwerkverkabelung (nach Vorgabe der TK-IT)
- WLAN-Infrastruktur (nach Vorgabe der TK IT)
- Brandmeldeanlage
- Einbruchmeldeanlage (Überwachung der Außentüren)
- Glasfaserverkabelung
- Datennetzen
- Beschallungs- und Alarmierungsanlagen
- Medientechnik (Grundverkabelung)
- Anschlüsse und Infrastruktur für Seminartechnik
- Türkommunikation
- Rufanlagen (sofern erforderlich)
- Elektronische Zylinder für Technikräume
- Zutritt Gästezimmer über Zutrittskarte (Erweiterung Bestandsanlage)

Hinweis zur Medientechnik:

Die Veranstaltungsräume sind mit moderner Medientechnik und großformatigen LED-Bildschirmen auszustatten. Eine detaillierte Medienplanung wird durch einen Fachplaner bereitgestellt. Der Auftragnehmer der Technischen Ausrüstung hat die medientechnische Planung in seine Planung zu integrieren.

Leistungsumfang: Energetische Sanierung / Arbeiten im Bestandsgebäude

- Erneuerung Einbruchmeldeanlage mit einer Überwachung der Außentüren
- Erneuerung Brandmeldezentrale im Bestand
- erforderliche Anpassung oder Erneuerung von Meldern, Leitungsnetzen, Alarmierung und Feuerwehrperipherie,
- Elektronische Zylinder für Technikräume

Eine Kameraüberwachung ist auf dem Gelände nicht vorgesehen.

Die Planung der Einbruchmeldeanlage und elektronischen Schließkomponenten ist mit dem Sicherheits- und Schließkonzept der TK abzustimmen.

Förderanlagen sind entsprechend dem endgültigen Gebäudeentwurf, dem Nutzungskonzept und den Anforderungen an Barrierefreiheit, Logistik, Brandschutz und wirtschaftlichen Betrieb zu planen.

Anlagengruppe 6 – Förderanlagen

Planungsziel:

Abhängig vom Siegerentwurf und dem abschließend festgelegten Bedarf sind folgende Anlagen zu planen:

Leistungsumfang: Erweiterungsbau

- Personenaufzüge
- Lastenaufzüge
- Wäscheaufzüge

Die Planung hat die Anforderungen an Barrierefreiheit sowie die wirtschaftliche Betriebsführung zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist für die Bettenhäuser mindestens ein Wäscheaufzug vorgesehen. Im Rahmen der weiterführenden Planung kann ein Personenaufzug im Veranstaltungsbereich erforderlich werden, wenn sich aus baulichen Gründen Veranstaltungsräume über mehrere Ebenen erstrecken sollten.

Leistungsumgang: Energetische Sanierung / Arbeiten im Bestandsgebäude

- keine Leistungen geplant

Anlagengruppe 7 – Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen

Planungsziel:

Nutzungsspezifische Anlagen sind entsprechend dem betrieblichen Bedarf und in enger Abstimmung mit den jeweiligen Fachplanungen zu planen.

Leistungsumfang: Erweiterungsbau

Soweit erforderlich umfasst die Planung insbesondere:

- Küchenanschlüsse

- Spültechnik
- Buffettechnik
- Ausstattung der Teamküche
- Medientechnik im Veranstaltungsbereich
- Ausstattung der Fitnessbereiche (Bildschirme im Fitnessbereich)
- Brunnenwasseraufbereitung

Die vorhandene Küche bleibt grundsätzlich erhalten; Ausgabe- und Spülbereich werden im Rahmen der weiteren Planung vergrößert.

Leistungsumfang: Energetische Sanierung / Arbeiten im Bestandsgebäude

- kein Leistungsumfang im Rahmen der energetischen Sanierung

Hinweis: Für eine detailliert Küchenplanung wird ein Fachplaner separat beauftragt.

Anlagengruppe 8 – Gebäudeautomation

Planungsziel:

Sämtliche technischen Anlagen sind in ein modernes Gebäudeautomationssystem einzubinden.

Leistungsumfang: Erweiterungsbau

- Managementebene
- Automationsebene
- Feldebene
- BACnet-/IP-Kommunikation (oder gleichwertig)
- Visualisierung
- Energiemonitoring
- Störmeldesystem
- Zeitprogramme
- Fernzugriff
- Verbrauchserfassung
- Optimierungsfunktionen

Die Gebäudeautomation ist so auszulegen, dass alle wesentlichen technischen Anlagen zentral überwacht, gesteuert und ausgewertet werden können.

Leistungsumfang: Energetische Sanierung / Arbeiten im Bestand

- Im Bestandsgebäude ist eine veraltete Gebäudeautomation vorhanden. Im Zuge der Planung vom Projekt Erweiterungsbau soll ebenfalls die alte Zentraltechnik der Gebäudeautomation ausgetauscht bzw. auf eine neue Gebäudeautomation vom Erweiterungsbau aufgeschaltet werden.

Übergreifende Anforderungen an alle Anlagengruppen

Für sämtliche Anlagengruppen gelten folgende Grundsätze:

- Lebenszykluskostenoptimierung
- Energieeffizienz
- Wartungsfreundlichkeit
- Barrierefreiheit
- hohe Anlagenverfügbarkeit
- Einhaltung aller einschlägigen Normen und Richtlinien
- vollständige Kollisionsprüfung
- wirtschaftliche Dimensionierung
- Berücksichtigung der architektonischen Anforderungen
- möglichst geringer Eingriff in den laufenden Betrieb während der Bauausführung

10. Projekttermine

Der Beginn der Leistungserbringung des Auftragnehmers (AN) soll voraussichtlich Mitte Februar 2027 erfolgen und endet nach vollständiger Erbringung der jeweils beauftragten Leistungen, insbesondere der Leistungen aus Inbetriebnahme, Abnahme, Mängelverfolgung, Rechnungsprüfung und Dokumentation. Es wird von einer Projektlaufzeit von ca. 4 Jahren ausgegangen. Das Bauvorhaben soll voraussichtlich Ende 2030 fertiggestellt werden.

Aufgrund von Genehmigungs- und Freigabeprozessen kann es zu längeren inaktiven Phasen des Projektes kommen. Dies betrifft nach derzeitigem Stand insbesondere: eine Genehmigung durch das Bundesamt für Soziale Sicherung (BAS) nach der Leistungsstufe 1 und das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach Leistungsstufe 2.

Für diese Unterbrechungen wird derzeit insgesamt von etwa fünf bis acht Monaten ausgegangen.

Davon unabhängig sind folgende Bearbeitungszeiträume einzuplanen (gemäß Grobterminplan in der Anlage V5):

- Leistungsstufe 1:
  - LPH 1-2 = 3 Monate
- Leistungsstufe 2:
  - LPH 3 = 2,5 Monate
- Leistungsstufe 3:
  - LPH 4 = 2 Monate
- Leistungsstufe 4:
  - LPH 5 = 7 Monate (Ausführungsplanung und Ausschreibung)
  - LPH 6+7 = 6 Monate
- Leistungsstufe 5:
  - LPH 8 = 17,5 Monate

Bezüglich Leistungsabrufe allgemein und nach inaktiven Phasen wird auf entsprechende Regelungen im Vertrag verwiesen.

11. Besprechungen, Termine, Niederschriften

Der AN hat die TK unaufgefordert und kontinuierlich über den Fortgang seiner Leistungen und den Stand des Projekts *"BIZ Salzhausen - Erweiterung und energetische Sanierung"* zu informieren.

Der AN ist darüber hinaus verpflichtet, an den voraussichtlich 14-tägig stattfindenden Planungsbesprechungen (Teilnehmer u.a. Architekt, Fachplaner etc.) sowie sonstigen Besprechungen (Turnus unterschiedlich) teilzunehmen.

Der Auftragnehmer erstellt Protokolle für die von ihm geleiteten TGA-Besprechungen. Die Protokolle sind der TK grundsätzlich innerhalb von drei Werktagen nach dem Termin digital über das Projektkommunikationssystem zu übermitteln.

Die Protokolle müssen mindestens enthalten:

- Datum, Ort und Art des Termins,
- Teilnehmer,
- behandelte Themen,
- getroffene Entscheidungen,
- offene Punkte,
- Verantwortlichkeiten und
- Fristen

Für Besprechungen, die von der Projektsteuerung, Objektplanung oder TK geleitet werden, erstellt der Auftragnehmer nur dann das Gesamtprotokoll, wenn dies ausdrücklich festgelegt wurde. Andernfalls prüft und ergänzt er die TGA-relevanten Inhalte.

Es ist davon auszugehen, dass bis zum Ende der Planungsphase eine Besprechung pro Monat in Präsenz in Hamburg erfolgt, die übrigen Besprechungen werden digital durchgeführt, sofern die TK keine andere Festlegung trifft. An den unten aufgeführten sonstigen Besprechungen muss der AN mit den nachfolgend beschriebenen Verantwortungen/Tätigkeiten teilnehmen:

- Teilnahme an Planungs- und Projektbesprechungen, voraussichtlich im Rhythmus von 14 Tagen (1 x pro Monat in Präsenz).
- Leitung, Durchführung von TGA-Baubesprechungen mit den künftigen bauausführenden Unternehmen (Turnus voraussichtlich jeweils einmal wöchentlich, inkl. Koordinierung und Protokollierung). Baubesprechungen sind in Präsenz durchzuführen.
- Teilnahme an weiteren Besprechungen nach Erfordernis/Projektstand wie z.B. Abnahme- und Übergabetermine, Bemusterungen, etc. (inkl. Koordinierung und Protokollierung)

Der vorgenannte Turnus der jeweiligen Besprechungen kann sich ggf. entsprechend des Projektbedarfs ändern.

Der Auftragnehmer nimmt im erforderlichen Umfang insbesondere an folgenden Terminen teil:

- Start- und Kick-off-Besprechungen,
- Koordinationsbesprechungen,
- Bemusterungen,
- Baustellenbegehungen,
- Abstimmungen mit Behörden und Versorgungsträgern,
- Funktionsprüfungen und Inbetriebnahmen,
- Abnahmen,
- Übergabeterminen und
- Terminen zur Mängelverfolgung.

Kick-off-Besprechungen zum Beginn wesentlicher Planungs- und Ausführungsabschnitte finden grundsätzlich in Präsenz statt. Der konkrete Ort richtet sich nach dem Besprechungsgegenstand.

12. Kalkulationshinweise

Die Honorierung soll sich nach dem bisherigen Entwurf an den Regelungen für die Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 bis 56 HOAI in Verbindung mit Anlage 15 zur HOAI orientieren.

Die Fachplanung betrifft die Kostengruppe 400 mit folgenden Untergruppen:

KG 410 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen,

KG 420 – Wärmeversorgungsanlagen,

KG 430 – lufttechnische Anlagen,

KG 440 – Starkstromanlagen,

KG 450 – fernmelde- und informationstechnische Anlagen,

KG 460 – Förderanlagen,

KG 470 – nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen,

KG 480 – Gebäudeautomation.

Während der aktiven Bauausführung ist eine regelmäßige Vor-Ort-Präsenz der Objektüberwachung erforderlich. Als Kalkulationsannahme ist derzeit mindestens ein Präsenztag pro Woche am Projektstandort vorgesehen. Darüber hinaus hat der Auftragnehmer bei kritischen Bauabläufen, Umschlüssen, Prüfungen, Inbetriebnahmen und Abnahmen im erforderlichen Umfang vor Ort anwesend zu sein. Für den Erweiterungsbau werden derzeit Kosten in Höhe von netto 13.616.616,74 € für die KG 300 und 400 veranschlagt. Der Anteil der Kosten aus der KG 400 beträgt ca. 30,8 %. Somit ist derzeit von folgenden anrechenbaren Kosten auszugehen:

- ca. 4.300 m² Grundfläche,
- KG 300 netto ca. 9.412.055,00 € (netto)
- KG 400 netto ca. 4.204.560,73 € (netto)

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.

Für weiterführende Angaben wird auf den Vertrag verwiesen.

13. Angebotsabgabe

Das Honorar beziehungsweise der Preis ist im Preisblatt mindestens getrennt auszuweisen nach:

- Anlagengruppe,
- Leistungsphase,
- Leistungsstufe,
- Grundleistungen,
- Besonderen und zusätzlichen Leistungen,
- Pauschalleistungen und

Nebenkosten sind im Preisblatt entsprechend der dort vorgegebenen Systematik anzugeben.

Die Preise für optionale Leistungsstufen sind bereits mit dem Angebot anzugeben.

14. Besonderheiten des Projekts

- Die Erweiterungsgebäude werden an die Bestandsgebäude des BIZ Salzhausen angebunden und durch diese erschlossen. Der Auftragnehmer hat sämtliche technischen Schnittstellen zwischen den neuen und den vorhandenen Anlagen zu ermitteln und zu koordinieren. Dies betrifft insbesondere:

  - Medienversorgung,
  - Entwässerung,
  - Wärmeversorgung,
  - Lüftung,
  - Stromversorgung,
  - Daten- und Sicherheitstechnik,
  - Brandfallsteuerungen,
  - Gebäudeautomation,
  - Mess- und Zählereinrichtungen sowie
  - erforderliche Provisorien und Umschlüsse

- Das BIZ bleibt während der Bauausführung grundsätzlich in Betrieb. Störungen und Beeinträchtigungen des Beherbergungs- und Seminarbetriebssind zu vermeiden bzw. – wenn überhaupt notwendig – auf das Nötigste zu beschränken. Der Auftragnehmer hat seine Planung deshalb insbesondere auf folgende Anforderungen auszurichten:

  - abschnittsweise Ausführung,
  - sichere Trennung von Bau- und Betriebsbereichen,
  - Aufrechterhaltung notwendiger Medienversorgungen,
  - frühzeitige Planung von Umschlüssen und Abschaltungen,
  - Interimsversorgung,
  - Schutz vor Lärm, Staub und sonstigen Beeinträchtigungen,
  - sichere Verkehrs- und Rettungswege,
  - Abstimmung lärmintensiver oder betriebsrelevanter Arbeiten,
  - Schutz der Gebäudenutzenden und Beschäftigten sowie
  - eindeutige Betriebs- und Sicherheitsinformationen.

- Aktuell ist beabsichtigt, die energetische Sanierung vor der Erstellung der Erweiterungsbauten beginnen zu lassen. Diese Rangfolge erfolgt nicht zwingend und wird mit der Objektplanung und dem AN im Laufe der Planung festgelegt. Die energetische Sanierung soll hausweise, also in Bauabschnitten, erfolgen. Der Beherbergungs- und Seminarbetrieb, in den dann aktuell nicht von der Sanierung betroffenen Bereichen, muss störungsfrei weiterlaufen. Der Auftragnehmer hat in Abstimmung mit der Objektplanung ein Bauabschnitts-, Umschluss- und Interimsversorgungskonzept für seine Anlagengruppen zu entwickeln. Das Konzept muss mindestens enthalten:

  - Abfolge der technischen Maßnahmen,
  - Abhängigkeiten zwischen den Gewerken,

- erforderliche Provisorien,
- temporäre Leitungsführungen,
- geplante Abschaltungen,
- Dauer und Auswirkungen der Abschaltungen,
- Ersatz- und Notversorgungen,
- Inbetriebnahme Abfolge,
- Rückbau der Provisorien sowie
- Risiken für den laufenden Betrieb.

- Nach dem bisherigen Stand soll die energetische Sanierung möglicherweise vor der Errichtung der Erweiterungsgebäude beginnen. Diese Reihenfolge ist noch nicht verbindlich festgelegt. Der Auftragnehmer hat bei der Entwicklung der technischen Konzepte unterschiedliche Ausführungsreihenfolgen zu berücksichtigen und auf technische Abhängigkeiten hinzuweisen.

- Vorhandene Medienleitungen auf öffentlichem Grund und auf dem eigenen Grundstück müssen überprüft verlegt werden.
  Soweit erforderlich, sind Verlegungen, Sicherungen, Umschlüsse oder Provisorien zu planen. Der laufende Beherbergungs- und Seminarbetrieb ist dabei möglichst aufrechtzuerhalten.

- Während der Planung- und Umsetzungsphase wird es ein Projektkommunikationssystem (PKMS) eingesetzt. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dieses System nach den Vorgaben der TK zu nutzen.,. Das System dient als Ablageort für Pläne, aktuelle und wichtige Informationen (z.B. Gutachten, Bestandsunterlagen, Genehmigungen etc.) und wir für Planfreigabeprozesse genutzt. Die Kommunikation via E-Mail, der klassische Schriftverkehr per Post und Abstimmungen per Telefon bleiben bestehen und werden nicht über das PKMS geführt.

- Bezüglich Datenschutzes und Informationssicherheit wird auf den Vertrag verwiesen.

- Zum Abschluss der jeweils beauftragten Leistungen hat der Auftragnehmer die vollständigen Planungs- und Projektdokumente strukturiert zu übergeben.