Leistungsbeschreibung

Leistungen der Tragwerksplanung

BIZ Salzhausen - Erweiterung und energetische Sanierung

Projektstandort:

Techniker Krankenkasse
Bildungszentrum Salzhausen
Hohe Heide 1
21376 Salzhausen

Auftraggeberin:

Techniker Krankenkasse
Bramfelder Straße 140
22305 Hamburg



Anlage V2
Leistungsbeschreibung Tragwerksplanung

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung
2. Gebäudehistorie
3. Projektbeschreibung
4. Projektbeteiligte
5. Ausgangssituation
6. Beauftragung
7. Leistungsumfang
8. Leistungen für den Erweiterungsbau
9. Leistungen für die energetische Sanierung
10. Allgemeine Stundenverrechnungssätze
11. Projektziele
12. Termine
13. Besprechungen
14. Besonderheiten des Projektes

Anlage V2
Leistungsbeschreibung Tragwerksplanung

1. Einleitung und das Unternehmen Techniker Krankenkasse als Auftraggeber

Die Techniker Krankenkasse (TK) ist als gesetzliche Krankenversicherung eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung. Als öffentlicher Auftraggeber hat die TK das jeweils einschlägige Vergaberecht zu beachten.

2. Gebäudehistorie

Der Kernbereich des Bildungszentrums der TK in Salzhausen wurde 1970/71 in massiver Bauweise mit Verblendsteinfassade und Flachdächern erstellt. 1991/92 wurde das Bildungszentrum in gleicher Bauweise mit einem eigenständigen massiven Gebäudekomplex erweitert. 2006 wurden Teile des Bestands durch Architekten Gössler aufgewertet. 2017 wurden ein Wirtschaftstrakt und ein Aufenthaltsraum angebaut.

3. Projektbeschreibung

Die TK beabsichtigt, ihr Bildungszentrum (BIZ) in Salzhausen zu erweitern und den Bestand energetisch zu sanieren. Hierfür hat die TK einen Wettbewerbsmanager damit beauftragt, einen nicht offenen, einphasigen, hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren gemäß Vergabeverordnung (VgV) durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist die Erarbeitung eines architektonisch und gestalterisch einheitlichen und anspruchsvoll stimmigen Entwurfskonzepts für Neubau- und Sanierungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der waldgeprägten Lage, um dem aktuellen und zukünftigen Flächenbedarf zu begegnen.

Das BIZ bietet der TK den Rahmen für die Durchführung von Ausbildungsmaßnahmen für Auszubildende sowie für Fortbildungen, Seminare, Tagungen, Workshops und Veranstaltungen für Mitarbeitende. An dem Standort des BIZ in Salzhausen besteht Erweiterungsbedarf. Die Erweiterung soll insbesondere den Neubau von einem Bettenhaus oder zwei Betthäusern mit insgesamt 50 zusätzliche Betten, den Neubau eines teilbaren Multifunktions-/Vortragssaals für ca. 200 Personen, 2 zusätzlichen Seminarräumen umfassen. Die Erweiterung des vorhandenen Speisesaals im Bestandsgebäude, eine Erweiterung/Qualifizierung des Fitnessbereichs sowie die Errichtung notwendiger Lager, Technik und Nebenflächen ist ebenfalls geplant. Die Planung wird ebenfalls die Anpassung der Außenanlagen und die Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes umfassen. Für die Erweiterungsmaßnahmen muss ein zweigeschossiges Garagengebäude mit 2 Wohneinheiten abgerissen werden.

Das innere Erscheinungsbild der Baukörper ist für das Unternehmen von ebenso großer Bedeutung, wie die Außenwirkung des Gebäudes. Die Innengestaltung von Bestands- und Erweiterungsflächen soll ein harmonisches Ganzes ergeben. Die Erweiterungsinnenflächen werden sich in Form und Materialität vom Bestand abheben. Die Verkehrs- und Erschließungsflächen, insbesondere die Flurzonen im Seminargebäude sollen so geplant, dass informelle Arbeits- und Rückzugsbereiche für Kleingruppen (Nutzungsüberlagerung) ermöglicht werden.

Die Stellplatzanlage soll um 50 Parkplätze erweitern werden (keine Tiefgarage).

Die Haustechnik des Bestandsgebäudes wurde über die Jahre kontinuierlich gewartet, bedarf aber Aufgrund des teilweisen fortgeschrittenen Alters und der zukünftigen Erweiterung des Gebäudekomplexes der Überprüfung bzw. ggfls. der Erneuerung. Das betrifft insbesondere die folgenden Haustechnikthemen:
Sicherheitsbeleuchtung, NSHV, GLT, Unterverteilung Etagen, BMA, Heizung, BHKW, Brunnen, Zähler, EMA.

Der Bestand des BIZ verfügt über eine BGF (R) von ca. 8.100 m². Der Bedarf für die gesamte Erweiterung (Betten, Seminarräume, Gastrobereich etc.) wird mit einer BGF (R) von ca. 4.300 m² angesetzt. Die finalen Flächen werden jedoch erst mit Abschluss des Realisierungswettbewerbs feststehen. Die Wirtschaftlichkeit und ökologische Nachhaltigkeit sind wesentliche Anforderungen bei allen Planungen und Leistungen. Im Hinblick auf das Ziel der TK, bis 2030 CO_2-neutral zu werden, sollen von den Planern geeignete Maßnahmen in Konzeption und Betrieb berücksichtigt werden. Es wird daher Dachbegrünungen und auch Flächen für Photovoltaik geben.

Neben der Erweiterung des Bildungszentrums sollen auch Teile des Bestands energetisch saniert werden. Neben dem Austausch einiger Fenster, werden fast alle Bestandsfassaden gedämmt. Zusätzlich wird auf ausgewählten Dächern des Bestands eine PV-Anlage installiert und es soll die fossile Wärme- und Warmwassererzeugung auf Wärmepumpentechnik umgestellt werden.

Für das Vorhaben wird ein maximales Gesamtbudget (brutto) von 18,80 Mio. EUR für die Erweiterung sowie 3,20 Mio. EUR für die energetische Sanierung vorgegeben.

4. Projektbeteiligte

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

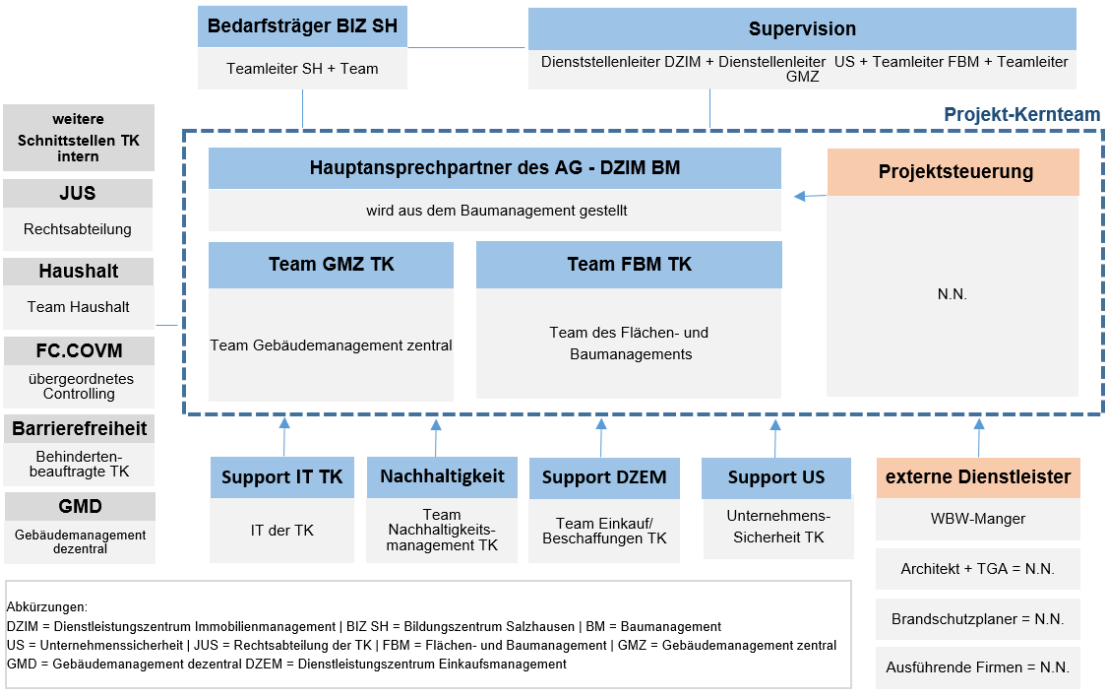
Die TK wird neben der Tragwerksplanung u.a. folgende Fachplanungsleistungen extern beauftragen und einbinden.

- Projektsteuerung
- Objektplanung
- TGA-Planung
- Brandschutzplanung
- Außenanlagen- und Verkehrsplaner
- PVO-Prüfer
- SiGeKo
- Bodengutachter

Der Bedarf an folgenden Fachplanern wir gemeinsam mit dem Objektplaner und weiteren Projektbeteiligten entschieden

- Küchenplaner
- Medientechnik für großen Seminarraum

Erweiterung BIZ Salzhausen - VA Organigramm Gesamtprojekt | Stand 07.08.2026



5. Ausgangssituation / aktueller Stand

Derzeit läuft der hochbauliche Realisierungswettbewerb. Es werden 8 Teilnehmer einen Entwurfsbeitrag abgeben, im November 2026 wird der Wettbewerbssieger feststehen. Parallel werden die notwendigen Fachplaner beschafft.

Es ist geplant, dass die weiterführenden Planungen im Februar 2027 beginnen.

Da der Wettbewerbssieger erst während des laufenden Teilnahmewettbewerb dieses Vergabeverfahrens feststeht, wird diese Leistungsbeschreibung im Zuge der Angebotsaufforderung nochmals angepasst und ggf. konkretisiert. Zur späteren Angebotsaufforderung wird es dann einen konkreten Entwurf der Architekten geben. Die Tragwerksplanung muss diesen Entwurf zwingend berücksichtigen und den gestalterischen oder geometrische Gegebenheiten entsprechend Rechnung tragen. Änderungen, die das Entwurfsgefüge beinträchtigen, sind nur zulässig, wenn dies aus wirtschaftlichen oder statischen Gründen unumgänglich ist.

6. Beauftragung

Beauftragt werden Leistung im Fachgebiet Tragwerksplanung.
Die Beauftragung erfolgt stufenweise:

Leistungsstufe 1:
Leistungsphasen 1 bis 2
- Grundlagenermittlung,
- Vorplanung,

Leistungsstufe 2:
Leistungshase 3
- Entwurfsplanung

Leistungsstufe 3:
Leistungsphase 4
- Genehmigungsplanung

Leistungsstufe 4:
Leistungsphasen 5 bis 6
- Ausführungsplanung,
- Vorbereitung der Vergabe

Leistungsstufe 5:
Leistungsphasen 8
- Objektüberwachung (besondere Leistung)

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.

7. Leistungsumfang

Zum Leistungsumfang zählen alle Tragwerksplanungen und statisch-konstruktiven Begleitungen, die zur ordnungsgemäßen Umsetzung der oben erläuterten Baumaßnahme erforderlich sind.

Hierbei handelt es sich konkret um folgende Aufgabenfelder:
- Tragwerksplanung und statisch-konstruktiven Begleitungen für alle Erweiterungsbauten gemäß prämiertem Entwurf (z.B. Bettenhäuser, Seminarbereich etc.) sowie die Tragwerksplanung und statisch-konstruktiven Begleitungen die Erweiterungen bzw. Umbauten im Bestand gemäß prämiertem Entwurf (z.B. Erweiterung Gastronomiebereich / Spülküche, Erweiterung Fitnessbereich etc.).

- Tragwerksplanerische Begleitung für die energetischen Sanierung im Bestand (Dämmung Fassaden, PV Anlagen auf Dach)

8. Leistungen für den Erweiterungsbau und Umbauten im Bestand

8.1 Grundleistungen

Mit Auftragserteilung übernimmt der AN sämtliche Grundleistungen der Tragwerksplanung gemäß HOAI Anlage 14 (zu §51 Absatz 5, § 52 Absatz 2). Dies umfasst insbesondere die in der **Leistungstabelle** aufgeführten Konkretisierungen, ohne dass damit die Leistungspflichten des AN abschließend bestimmt wären.

Das vorläufige Honorar für die Grundleistungen wird gemäß den anrechenbaren Kosten ermittelt und ist im Preisblatt einzutragen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann von folgenden anrechenbaren Kosten ausgegangen werden.

- KG 300: 7.592.727,27 € netto
- KG 400: 3.163.636,36 € netto

Bei der Tragwerksplanung von Gebäuden und zugehörigen baulichen Anlagen werden nach §50 Abs. 1HOAI folgende Sätze als anrechenbare Kosten angesetzt:

- 55 % der Baukonstruktion (KG300) = 4.176.000,00 € netto
- 10 % der TGA-Kosten (KG400) = 316.363,64 € netto

Das endgültige Honorar berechnet sich auf Basis der anrechenbaren Kosten der späteren Kostenberechnung.

8.2 Besondere Leistungen

Mit Auftragserteilung übernimmt der AN auch die in der **Leistungstabelle** angegebenen besonderen Leistungen, ohne dass damit die Leistungspflichten des AN abschließend bestimmt wären.

Da noch nicht bestimmt werden kann, ob alle besonderen Leistungen notwendig werden, erfolgt die Abrechnung nur für die tatsächlich erbrachten bzw. durchgeführten Leistungen. Die Besonderen Leistung sind je Leistungspunkt und Leistungsphase als feste Pauschale anzubieten und ebenfalls im Preisblatt einzutragen.

Leistungstabelle mit Leistungsbilder der Tragwerksplanung für 7.1+7.2

Kursive Themen sind individuell hinzugefügte Leistungen.

Grundleistungen	Besondere Leistungen
1. Grundlagenermittlung a) Klären der Aufgabenstellung auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers im Benehmen mit dem Objektplaner b) Zusammenstellen der die Aufgabe beeinflussenden Planungsabsichten c) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	
2. Vorplanung (Projekt- u. Planungsvorberitung) a) Analysieren der Grundlagen b) Beraten in statisch-konstruktiver Hinsicht unter Berücksichtigung der Belange der Standsicherheit, der Gebrauchsfähigkeit und der Wirtschaftlichkeit c) Mitwirken bei dem Erarbeiten eines Planungskonzepts einschließlich Untersuchung der Lösungsmöglichkeiten des Tragwerks unter gleichen Objektbedingungen mit skizzenhafter Darstellung, Klärung und Angabe der für das Tragwerk wesentlichen konstruktiven Festlegungen für zum Beispiel Baustoffe, Bauarten und Herstellungsverfahren, Konstruktionsraster und Gründungsart d) Mitwirken bei Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit e) Mitwirken bei der Kostenschätzung und bei der Terminplanung f) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	
3. Entwurfsplanung	

a) Erarbeiten der Tragwerkslösung, unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen, bis zum konstruktiven Entwurf mit zeichnerischer Darstellung b) Überschlägige statische Berechnung und Bemessung c) Grundlegende Festlegungen der konstruktiven Details und Hauptabmessungen des Tragwerks für zum Beispiel Gestaltung der tragenden Querschnitte, Aussparungen und Fugen; Ausbildung der Auflager- und Knotenpunkte sowie der Verbindungsmittel d) Überschlägiges Ermitteln der Betonstahlmengen im Stahlbetonbau, der Stahlmengen im Stahlbau und der Holzmengen im Ingenieurholzbau e) Mitwirken bei der Objektbeschreibung bzw. beim Erläuterungsbericht f) Mitwirken bei Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit g) Mitwirken bei der Kostenberechnung und bei der Terminplanung h) Mitwirken beim Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung i) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	
4. Genehmigungsplanung a) Aufstellen der prüffähigen statischen Berechnungen für das Tragwerk unter Berücksichtigung der vorgegebenen bauphysikalischen Anforderungen b) Bei Ingenieurbauwerken: Erfassen von normalen Bauzuständen c) Anfertigen der Positionspläne für das Tragwerk oder Eintragen der statischen Positionen, der Tragwerksabmessungen, der Verkehrslasten, der Art und Güte der Baustoffe und der Besonderheiten der Konstruktionen in die Entwurfszeichnungen des Objektplaners	• Zeichnungen mit statischen Positionen und den Tragwerksabmessungen, den Bewehrungsquerschnitten, den Verkehrslasten und der Art und Güte der Baustoffe sowie Besonderheiten der Konstruktionen zur Vorlage bei der bauaufsichtlichen Prüfung anstelle von Positionsplänen • Statische Nachweise an nicht zum Tragwerk gehörende Konstruktionen (zum Beispiel Fassaden)

d) Zusammenstellen der Unterlagen der Tragwerksplanung zur Genehmigung e) Abstimmen mit Prüfämtern und Prüfingenieuren oder Eigenkontrolle f) Vervollständigen und Berichtigen der Berechnungen und Pläne	
5. Ausführungsplanung a) Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen b) Anfertigen der Schalpläne in Ergänzung der fertig gestellten Ausführungspläne des Objektplaners c) Zeichnerische Darstellung der Konstruktionen mit Einbau- und Verlegeanweisungen, zum Beispiel Bewehrungspläne, Stahlbau- oder Holzkonstruktionspläne mit Leitdetails (keine Werkstattzeichnungen) d) Aufstellen von Stahl- oder Stücklisten als Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung der Konstruktionen mit Stahlmengenermittlung e) Fortführen der Abstimmung mit Prüfämtern und Prüfingenieuren oder Eigenkontrolle	• Konstruktion und Nachweise der Anschlüsse im Stahl- und Holzbau
6. Vorbereiten der Vergabe a) Ermitteln der Betonstahlmengen im Stahlbetonbau, der Stahlmengen im Stahlbau und der Holzmengen im Ingenieurholzbau als Ergebnis der Ausführungsplanung und als Beitrag zur Mengenermittlung des Objektplaners b) Überschlägiges Ermitteln der Mengen der konstruktiven Stahlteile und statisch erforderlichen Verbindungs- und Befestigungsmittel im Ingenieurholzbau c) Mitwirken beim Erstellen der Leistungsbeschreibung als Ergänzung zu den Mengenermittlungen als Grundlage für das Leistungsverzeichnis des Tragwerks	• Beitrag zum Aufstellen des Leistungsverzeichnisses des Tragwerks
7. Mitwirken bei der Vergabe	

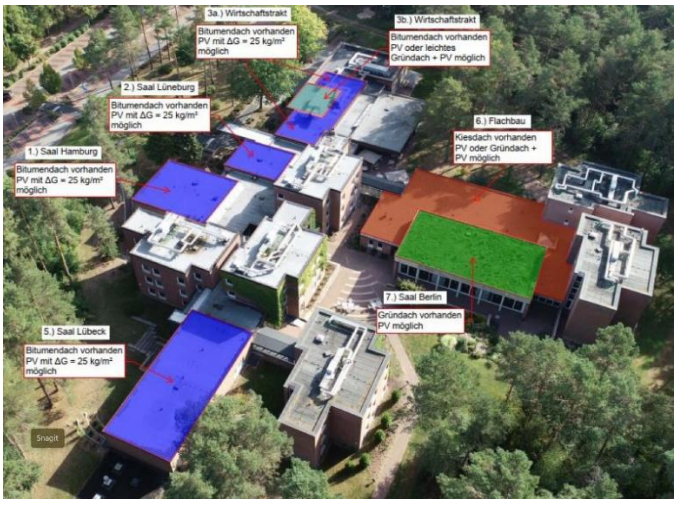
8. **Objektüberwachung**	• Ingenieurtechnische Kontrolle der Ausführung des Tragwerks auf Übereinstimmung mit den geprüften statischen Unterlagen
9. Dokumentation und Objektbetreuung	

9. Leistungen für die energetische Sanierung Bestand

9.1 Begleitung Errichtung PV-Anlagen auf Bestandsdächer:

Auf den unten angegebenen Dachflächen (1, 2, 3a, 3b, 5 +6) der Bestandsgebäude sollen PV-Anlagen installiert werden. Im Zuge des Konzeptes der energetischen Sanierung wurde bereits eine statische Beurteilung des Büros WP Ingenieure vorgenommen (s. Anlage V2.5). Aufgabe des AN ist diese Angaben zu überprüfen, bestenfalls zu bestätigen oder entsprechend zu korrigieren. Es muss eindeutig festgestellt werden, mit welchen Lasten die vorhandenen Dächer final beaufschlagt werden können, um die PV-Anlagen korrekt planen zu können. Es soll dabei ebenfalls geprüft werden, ob und wenn ja in welchen Rahmen die vorhandenen Dachaufbauten (z.B. Dämmung) zur Lastabtragung geeignet sind und wie die Lagersicherungen / Windsogscherung der zu installierende PV-Module erfolgen muss. Die Dachhaut soll dazu nicht zu durchdrungen werden, die PV-Anlagen sollen mit Auflast befestigt werden. Es sind entsprechende Berechnung (auch für Genehmigungen) sowie Planungen zur Ausführung und Umsetzung zu leisten. Zur Info: Die Dachabdichtung soll teils oder ganz saniert werden.

Übersicht Dachflächen:



Bezogen auf die Leistungsphasen sind folgende Pauschalen im Preisblatt anzubieten Die Leistungen sind dabei so anzubieten, dass das oben beschriebene Leistunziel- vollumfänglich erfüllt werden kann, auch wenn die in den Stichpunkten aufgeführten Inhalte nicht abschließend oder unvollständig beschrieben sind:

Projektstufe 1 - Leistungen im Zuge der LPH 1 bis 2

- Grundlagenermittlung und Erstbewertung der Tragfähigkeit der Dachkonstruktion in Bereichen der geplanten PV-Anlagen (Dächer 1, 2 , 3a, 3b, 5 + 6) unter Zuhilfenahme der vorliegenden Betrachtung von WP Ingenieure
- Darstellung / Erläuterung ggf. notwendiger Ertüchtigung oder maximal einzuhaltenden Gewichtsangaben
- Inkl. notwendige vor-Ort – Begehungen und Abgleich der Bestandsunterlagen
- Inkl. etwaiger Akten-Recherche statischer Unterlagen beim Bauamt (Hinweise: die TK kann Unterlagen zur Statik aus den Jahren, 1968,1975, 1991, 2005 und 2015 zur Verfügung stellen, Vollständigkeit ohne Gewähr)
- inkl. entsprechender Abstimmungen mit den Fachplanern und erforderlicher Zuarbeit

Projektstufe 2 – Leistungen im Zuge der LPH 3:

- Nachweis der Tragfähigkeit der Dachkonstruktion in Bereichen der geplanten PV-Anlagen (Dächer 1, 2 , 3a, 3b, 5 + 6)
- inkl. entsprechender Abstimmungen mit den Fachplanern und erforderlicher Zuarbeit
- Darstellung / Erläuterung ggf. notwendiger Ertüchtigung oder maximal einzuhaltenden Gewichtsangaben auf Basis der Inhalte von LPH1 und 2
- Angabe und Nachweise zur Lagesicherung / Windsogsicherung der PV Module

Projektstufe 3 - Leistung im Zuge der LPH 4:

- Erstellung von prüffähigen statischen Berechnungen im Falle von genehmigungspflichtigen Maßnahmen

Projektstufe 4 - Leistungen im Zuge LPH 5+6:

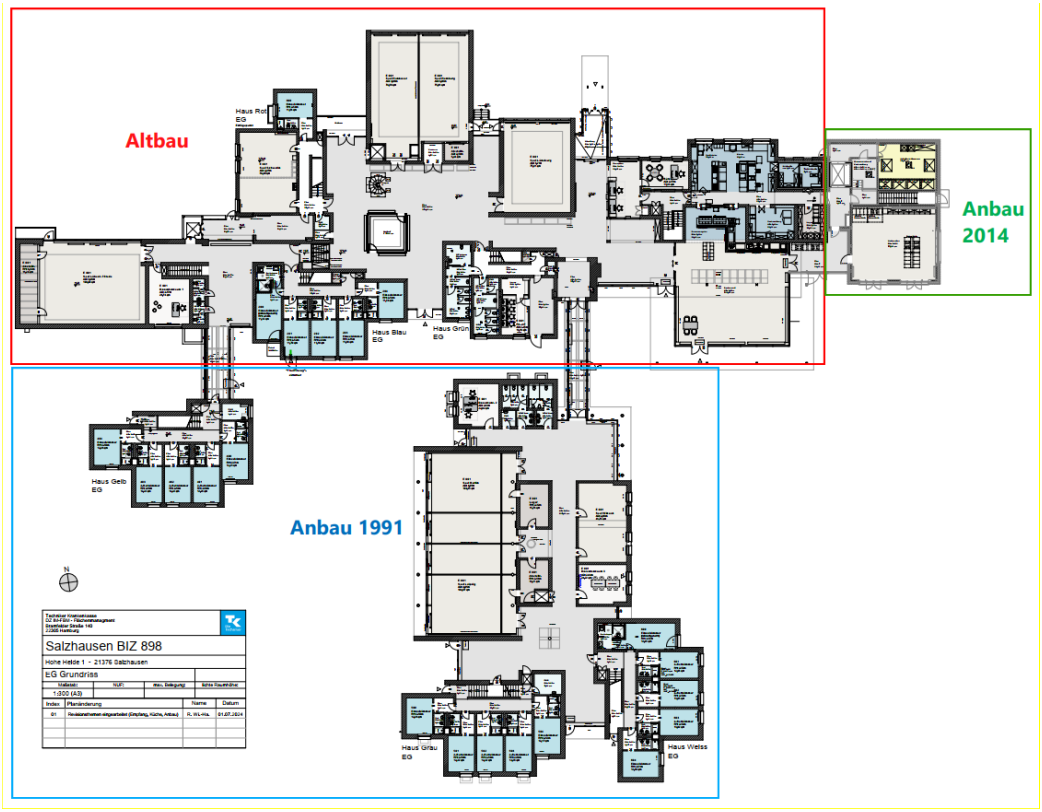
- Erstellen aller notwendiger Ausführungsunterlagen und Zuarbeit für die Ausschreibungen der anderen Fachplaner (z.B. Lastangaben, Einschränkungen, Skizzen)

Projektstufe 5 -Leistungen im Zuge LPH 8:

- erforderliche vor Ort-Begehungen zur Überprüfung der errichteten PV-Anlage auf statische Zulässigkeit (Einhalten der Lasten, Windsogsicherungen etc.)

9.2 Begleitung der Dämmmaßnahmen Bestandsfassaden:

Die Wandflächen des Altbaus (Bereich rot „Altbau“ und die Bettenhäuser gelb, grau und weiß der älteren Erweiterung (Bereich blau „Anbau 1991“) sollen im Zuge der energetischen Sanierung gedämmt werden. Aufgabe der Tragwerkplanung ist, die Tragfähigkeit in Bezug zum gewählten Dämmsystem der Objektplanung zu bewerten und die entsprechenden Angaben beizusteuern, um eine sichere und dauerhafte Umsetzung / Befestigung der gewählten Dämmvariante zu ermöglichen. Sofern erforderlich sind Elemente statisch zu bemessen (z.B. bei Vorhangkonstruktionen, Konsolen, Dübel etc.). Es existieren maßgeblich 3 unterschiedliche Aufbauten an bestehenden Wandkonstruktionen. Diese können dem Konzept der Fa. Averdung Ing. entnommen werden. Ggf. sind darüber hinaus „Sondierungen“ erforderlich. Die Arbeiten müssen in enger Abstimmung mit dem Architekturbüro erfolgen.



Da momentan noch unklar ist, welches System für die nachträgliche Dämmung zur Anwendung kommt und ob überhaupt statisch-konstruktive Fragen geklärt werden müssen, sollen diese Leistungen nach tatsächlichem Aufwand nach dem im Preisblatt angebotenen Stundenverrechnungssätzen vergütet werden. Für einen Angebotsvergleichspreis gehen wir von einem Aufwand von 50 Stunden aus.

10 Allgemeine Stundenverrechnungssätze

Sollten Stundenlohnleistung erforderlich werden sind diese vor Aufnahme der Tätigkeit nebst Anlass und Umfang vorher anzugeben und durch den AG vorher schriftl. anzuzeigen und genehmigen zu lassen.

Im Preisblatt sind folgende Stundensätze anzugeben

- Geschäftsführung
- Projektbearbeiter/in
- Technische/r Zeichner /in.

11 Projektziele

Mit der Planung und Umsetzung der Baumaßnahme sollen u.a. folgenden übergeordnete Ziele erreicht werden. Diese Ziele sind bei der Projektbearbeitung von allen Planern zu berücksichtigen.

- Der im Zuge des Wettbewerbs prämierten Entwurf ist beizubehalten. Abweichungen von der grundsätzlichen Gestaltung (Kubatur, Materialien, Qualitäten) sind nur dann zulässig, wenn zwingende Gründe bestehen. Zwingende Gründe können zum Beispiel funktionale oder wirtschaftliche Aspekt sein.
- Der TK steht ein maximales Kostenbudget zur Verfügung. Die Ergebnisse der Kostenberechnung in LP 3 stellen – auf Basis der zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vom Auftraggeber vorgegebenen Planungs- und Qualitätsanforderungen – daher eine Baukostenobergrenze im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung dar.
- Der spätere Gebäudebetrieb muss wirtschaftlich und nachhaltig erfolgen können. Von aufwendigen, kosten- und wartungsintensiven Konstruktionen / Planungen ist daher Abstand zu nehmen. Im Zweifel sind Vor- und Nachteile aufzuzeigen und mit der TK abzustimmen. Innovative Bauweisen oder Technologien sind jedoch willkommen.
- Gebrauchstauglichkeit und Langlebigkeit: Das Gebäude soll die vorgesehenen Nutzungen optimal unterstützen und eine hohe bauliche Qualität, robuste Materialien und geringe Instandsetzungsbedarfe aufweisen.
- Dokumentation und Nachweisführung: Die TK legt besonderen Wert auf eine vollständige und revisionssichere Dokumentation. Gerade für den späteren Gebäudebetrieb. Der AN hat für sein Fachgebiet die entsprechenden Unterlagen beizusteuern und / oder dafür Sorge zu tragen dass diese von den ausführenden Firmen vollständig zur beigestellt werden.

12 Termine

Der Start der Leistungserbringung des Auftragnehmers (AN) soll voraussichtlich Mitte Februar 2027 erfolgen und endet mit abgeschlossener Inbetriebnahme. Ein Kick Off mit allen Beteiligten ist am 01.03.2027 geplant. Es wird von einer Projektlaufzeit von ca. 4 Jahren ausgegangen. Das Bauvorhaben soll voraussichtlich Ende 2030 fertiggestellt werden.

Der beigelegte Terminplan ist als Rahmen bzw. Grobterminplan (siehe Anlage V5) zu verstehen und wird in Abstimmung mit dem Objektplaner und der Projektsteuerung konsolidiert. Ein wichtiger Meilenstein stellt jedoch der **13.08.2027** mit dem Ende der Entwurfsplanung (LPH3) dar. Auf Grund der sich anschließenden Vorstandstermine, die zur Freigabe der Planung genutzt werden müssen, ist dieser Meilensteintermin fix und zwingend einzuhalten!

Sofern das Projekt vollständig umgesetzt wird, kann es durch erforderliche Genehmigungsprozesse (z.B. Baugenehmigung und Freigabe des Bundesamtes für Soziale Sicherung (BAS)) zu längeren inaktiven Phasen im Projekt kommen. Zum einen muss nach der Leistungsstufe 1 eine Genehmigung des BAS erfolgen, zum anderen ist davon auszugehen, dass nach der Leistungsstufe 2 auf die Baugenehmigung „gewartet" wird.

13 Besprechungen

Der Tragwerksplaner muss an allen Besprechungen (z.B. Planungs- und Koordinationsbesprechungen) teilnehmen, die erforderlich sind, um die vertraglich vereinbarten Leistungen zu erbringen. Folgende Anzahl ist einzukalkulieren:

- Kick-Off Besprechung: in Präsenz in Hamburg oder Salzhausen
- LPH 1: 1 x Präsenz HH oder Salzhausen, 1 x virtuell
- LPH 2: 1 x Präsenz HH oder Salzhausen, 2 x virtuell
- LPH 3: 1 x Präsenz HH oder Salzhausen, 2 x virtuell
- LPH 4: 1 x Präsenz HH oder Salzhausen, 1 x virtuell
- LPH 5: 1 x Präsenz HH oder Salzhausen, 2 x virtuell
- LPH 6: 1 x virtuell
- LPH 7: 1 x virtuell
- LPH 8: 2 x Präsenz in Salzhausen, 2 x virtuell

Weitere Besprechungen werden auf Nachweis auf Stundenbasis abgerechnet.
Mit den o.g. Besprechungen sind „offiziellere" Besprechung zu relevanten Inhalten in größeren Runden gemeint. Übliche Abstimmungen per Ms-Teams, -E-Mail oder Telefon zählen zu den alltäglichen Aufgaben und werden nicht gesondert vergütet.

14 Besonderheiten des Projekts

- Im Projekt wird eine externe Projektsteuerung eingesetzt.
- Die Erweiterungsbauten werden an die Bestandsgebäude des BIZ Salzhausen der TK angebaut und durch diese erschlossen.
- Das BIZ bleibt während der gesamten Bauarbeiten im laufenden Beherbergungs- und Seminarbetrieb. Betriebliche Störungen und Beeinträchtigungen sind zu vermeiden bzw. – wenn überhaupt notwendig – auf das Nötigste zu beschränken.
- Die Bauabschnittsbildung und Zeittaktung von Erweiterungsbau und energetischer Sanierung erfolgen in Abstimmung mit der Objektplanung und Projektsteuerung. Der Beherbergungs- und Seminarbetrieb, in den dann aktuell nicht von der Sanierung betroffenen Bereichen, muss störungsfrei weiterlaufen.
- Während der Planung- und Umsetzungsphase wird es ein Projektkommunikationssystem (PKMS) bzw. eine Datenplattform geben, das vom AN genutzt werden muss. 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. Es wird daher nicht von einem erhöhten Arbeitsaufwand ausgegangen. Eine separate Vergütung erfolgt nicht.