

Ausschreibung
Generalplanerleistungen LP 3-9
für die St. Nikolaus Schule in Kall

Objekt: St. Nikolaus Schule
Förderschule
Förderschwerpunkt
Geistige Entwicklung
Weiherbenden 9
53925 Kall

Generalplanerleistungen für die energetische Sanierung, Aufstockung, einschließlich Projektkoordination der Förderschule St. Nikolaus Schule in Kall.

Ergänzend zu den nachfolgend beschriebenen Leistungen stehen die Unterlagen aus den Leistungsphasen 1–2 zur Verfügung. Diese umfassen den Abschlussbericht sowie Unterlagen zur Objektplanung, Tragwerksplanung, Bauphysik und zum Brandschutz. Die Unterlagen stellen sowohl die Bestandssituation als auch die geplante Maßnahme dar. Diese Informationen sind den bereitgestellten Unterlagen zu entnehmen.

1. Objekt- und Projektbeschreibung

1.1 Objektbeschreibung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die St. Nikolaus Schule, eine bestehende Förderschule, in Kall mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung. Das Schulgebäude wurde in mehreren Bauabschnitten zwischen 1952 und 2011 errichtet und umfasst eine Bruttogrundfläche von rund 6.220 m² (einschließlich Untergeschoss). Der Gebäudebestand gliedert sich in ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein erstes Obergeschoss sowie ein vorhandenes, im Dachgeschoss angeordnetes zweites Obergeschoss, das aufgrund der bestehenden baulichen Gegebenheiten derzeit nur eingeschränkt nutzbar ist. Aufgrund der sukzessiven Erweiterungen weist das Gebäude eine heterogene Bauweise mit unterschiedlichen Konstruktionen, Gebäudestandards und technischen Ausstattungen auf.

Der bauliche und energetische Zustand des Gebäudes entspricht in wesentlichen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Gebäudehülle ist überwiegend ungedämmt, Fenster und Sonnenschutzeinrichtungen sind veraltet und die vorhandene Anlagentechnik basiert überwiegend auf einer konventionellen Gasheizung.

Die technische Gebäudeausrüstung befindet sich derzeit überwiegend im Kellergeschoss. Aufgrund der Hochwassergefährdung entspricht diese Anordnung nicht mehr den heutigen Anforderungen, sodass die technischen Anlagen künftig außerhalb des Überflutungsbereiches angeordnet werden müssen.

Auch die räumlichen Kapazitäten der Schule reichen den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht mehr aus. Steigende Schülerzahlen sowie veränderte pädagogische Konzepte führen zu einem zusätzlichen Flächenbedarf für Unterrichts-, Therapie-, Förder- und Verwaltungsbereiche.

1.2 Projektbeschreibung

Ziel des Projektes ist die umfassende energetische, funktionale und bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandortes zu einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und barrierefreien Förderschule.

Im Mittelpunkt der Maßnahme steht die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes. Hierzu wird die Gebäudehülle vollständig energetisch ertüchtigt, sämtliche Fenster und Außentüren erneuert sowie die Heizungs-, Lüftungs-,

Beleuchtungs- und Gebäudeautomation auf einen energieeffizienten Stand gebracht. Die bisherige Gasheizung soll durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ersetzt werden. Ergänzend soll das Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Zur Deckung des zusätzlichen Flächenbedarfs und zur Anpassung an die heutigen schulischen Anforderungen wird das erste Obergeschoss durch eine Aufstockung und Neuordnung erweitert. Hier entstehen zusätzliche Unterrichts-, Therapie-, Förder- und Fachräume sowie ergänzende Sanitär-, Technik- und Nebenflächen. Gleichzeitig werden die Erschließung, der Brandschutz und die Barrierefreiheit durch den Ausbau der Treppenhäuser, die Anpassung der Aufzugsanlagen sowie die Neugestaltung des Eingangsbereiches verbessert. Die technischen Anlagen werden aus dem hochwassergefährdeten Kellergeschoss in neu geschaffene Technikräume in obere Geschosse verlagert.

Im Zuge der Baumaßnahme werden außerdem die Freianlagen nach Abschluss der Arbeiten wiederhergestellt und funktional aufgewertet.

Da die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nicht im laufenden Schulbetrieb durchgeführt werden können, wird für die Bauzeit eine temporäre Containerschule als Interimslösung errichtet. Dadurch kann der Schulbetrieb während der vorgesehenen Bauzeit von rund 24 Monaten uneingeschränkt fortgeführt werden.

Die Interimslösung wird vom Auftraggeber separat geplant und vergeben und ist nicht Bestandteil der Generalplanerleistungen.

Die Gesamtmaßnahme gliedert sich in zwei miteinander verknüpfte Projektbestandteile:

- Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes
- Bauliche Erweiterung durch Aufstockung

Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung sind ausschließlich die Generalplanerleistungen für die energetische Sanierung und die bauliche Erweiterung durch Aufstockung. Die Interimslösung (Fertigstellung bis Sommer 2027 geplant) stellt lediglich eine Rahmenbedingung für die Durchführung der Gesamtmaßnahme dar. Die Projektbestandteile sind hinsichtlich Planung, Bauablauf und technischer Schnittstellen eng miteinander verknüpft, werden jedoch aufgrund unterschiedlicher Förder- und Finanzierungsbereiche getrennt betrachtet und dokumentiert.

2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen

2.1. Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes

Ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist die umfassende energetische Sanierung des bestehenden Schulgebäudes. Ziel ist die nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz, die Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie die Modernisierung der

technischen Gebäudeausrüstung unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und Gebäudebetrieb.

Die energetische Sanierung umfasst u.a. folgende Maßnahmen:

- energetische Erhöhung der Gebäudehülle durch Dämmung der Außenwände sowie der erdberührten Bauteile,
- vollständige Erneuerung der Fenster und Außentüren einschließlich barrierefreier Eingangsbereiche sowie Erneuerung der außenliegenden Sonnenschutzvorrichtungen,
- Austausch der bestehenden gasbasierten Wärmeversorgung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Erdwärmesonden,
- Umstellung der Wärmeverteilung auf ein Niedertemperatur-Heiz- und Kühldeckensystem,
- Einbau dezentraler Lüftungsanlagen mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung,
- vollständige Erneuerung der Beleuchtungsanlagen durch energieeffiziente LED-Technik,
- Einführung einer modernen Mess-, Steuer- und Regelungstechnik einschließlich Gebäudeautomation und Energiemanagementsystem.

Die energetische Sanierung dient der langfristigen Senkung des Energieverbrauchs, der Verbesserung des Nutzerkomforts sowie der zukunftsfähigen und nachhaltigen Weiterentwicklung des Schulstandortes. Die förderfähigen Maßnahmen werden teilweise über das Förderprogramm „Energetische Sanierung kommunaler Gebäude“ des Rheinischen Reviers finanziert. Die zugehörigen Leistungen und Kosten sind während der gesamten Projektlaufzeit eindeutig diesem Förderbereich zuzuordnen und entsprechend getrennt nachzuweisen.

2.2. Bauliche Erweiterung durch Aufstockung

Ergänzend zur energetischen Sanierung wird das bestehende Schulgebäude durch die Aufstockung des zweiten Obergeschosses baulich erweitert. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung zusätzlicher Flächen für den Schulbetrieb sowie die funktionale und bauliche Weiterentwicklung des Standortes.

Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich zum einen aus ansteigenden Schülerzahlen sowie den veränderten pädagogischen Anforderungen einer Förderschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung. Zum anderen entsteht zusätzlicher Raumbedarf durch die notwendige Verlagerung der technischen Gebäudeausrüstung aus dem hochwassergefährdeten Kellergeschoss in höher gelegene Gebäudebereiche. Hierdurch entfallen bisher schulisch genutzte Flächen, die innerhalb des Gebäudes ersetzt werden müssen.

Im Rahmen der Aufstockung wird das bestehende Dach vollständig zurückgebaut. Nach der Erhöhung der Außenwände des zweiten Obergeschosses wird ein neuer

gedämmter Dachaufbau entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans hergestellt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Gleichzeitig entstehen zusätzliche Unterrichts-, Förder-, Therapie- und Fachräume sowie ergänzende Sanitär-, Technik- und Nebenflächen. Durch die Erweiterung werden zudem die räumlichen Voraussetzungen geschaffen, um die infolge der Technikverlagerung entfallenden Nutzflächen zu kompensieren und den zukünftigen Flächenbedarf dauerhaft abzudecken.

Darüber hinaus umfasst die Maßnahme die funktionale Neuordnung des Gebäudes. Hierzu zählen insbesondere die Verlagerung und Neuordnung von Verwaltungs- und Fachräumen, die Herstellung neuer Technikräume außerhalb des Überflutungsbereiches sowie die Anpassung der inneren Erschließung. Zur Herstellung einer barrierefreien und brandschutzgerechten Nutzung werden die bestehenden Treppenhäuser bis in das zweite Obergeschoss erweitert, die außenliegenden Fluchttreppenanlagen erneuert, die vorhandenen Aufzugsanlagen angepasst sowie der Eingangsbereich einschließlich Foyer neu gestaltet. Ergänzend werden die Freianlagen nach Abschluss der Bauarbeiten wiederhergestellt und an die neuen funktionalen Anforderungen angepasst.

Die bauliche Erweiterung steht in einem unmittelbaren funktionalen und technischen Zusammenhang mit der energetischen Sanierung. Zahlreiche Maßnahmen an Gebäudehülle, Haustechnik, Erschließung und Gebäudebetrieb greifen ineinander und erfordern eine integrale Planung. Aufgrund der unterschiedlichen Finanzierungs- und Förderbereiche sind die Leistungen und Kosten der baulichen Erweiterung jedoch getrennt von den energetischen Sanierungsmaßnahmen zu erfassen und nachvollziehbar auszuweisen. Die planerischen, terminlichen und technischen Schnittstellen beider Projektbestandteile sind im weiteren Planungs- und Bauablauf gesamtheitlich zu koordinieren.

2.3. Interimslösung während der Bauphase

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahme wird das bestehende Schulgebäude während der Bauzeit vollständig geräumt. Der Schulbetrieb wird während dieser Zeit an einem separaten Interimsstandort aufrechterhalten. Die hierfür erforderliche Interimslösung wird durch den Auftraggeber separat geplant, ausgeschrieben und vergeben. Sie ist nicht Bestandteil der vorliegenden Generalplanerbeauftragung.

Die Interimslösung muss spätestens zu den Sommerferien 2027 hergestellt und bezugsfertig sein, damit der Schulbetrieb während der Bauphase sichergestellt werden kann. Diese zeitliche Vorgabe stellt eine Rahmenbedingung für das Gesamtprojekt dar.

3. Besondere Rahmenbedingungen des Projekts

3.1 Bauen im Bestand und Hochwasserschutz

Das Gebäude wurde durch die Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 insbesondere im Unter- und Erdgeschoss beschädigt.

Die unmittelbare Schadensbeseitigung sowie Wiederherstellungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Die technische Gebäudeausrüstung befindet sich derzeit weiterhin teilweise im Untergeschoss. Aufgrund der Lage des Gebäudes und der Einschätzung der unteren Wasserbehörde Euskirchen hinsichtlich eines potenziellen zukünftigen Überschwemmungsbereiches des angrenzenden Kallbaches sind Maßnahmen zur Anpassung der Gebäudetechnik an die zukünftige Hochwassergefährdung umzusetzen. Hierzu gehört die Verlagerung technischer Anlagen in höher gelegene Bereiche.

Der Auftragnehmer hat die besonderen Anforderungen des Bauens im Bestand sowie die vorhandenen baulichen und technischen Randbedingungen in der Planung zu berücksichtigen.

3.2 Bauen im Bestand und bestehende sicherheitsrelevante Anlagen

Im Zuge einer bereits vor der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 durchgeführten Brandschutzsanierung sowie der im Anschluss infolge des Hochwassers erfolgten Wiederherstellungsmaßnahmen, wurden die sicherheitsrelevanten technischen Anlagen des Gebäudes teilweise erneuert bzw. angepasst.

Diese Maßnahmen wurden teilweise mit Fördermitteln finanziert. Ein Austausch oder eine wesentliche Veränderung der bereits geförderten Anlagen kann Auswirkungen auf die bestehende Fördermittelbindungen haben und im ungünstigsten Fall zu einer Rückforderung bereits gewährter Fördermittel führen.

Der Auftragnehmer hat daher bei der weiteren Planung die vorhandenen sicherheitsrelevanten Anlagen zu berücksichtigen und die Planung auf den bestehenden Anlagenbestand aufzubauen. Ein Austausch, eine größere Änderung oder eine Außerbetriebnahme ist nur vorzusehen, wenn dies technisch, rechtlich oder aufgrund von Anforderungen erforderlich ist und zuvor mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde.

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der Planung frühzeitig zu prüfen, ob Anpassungen, Erweiterungen oder Schnittstellen zu den bestehenden Anlagen erforderlich wären (s. Abschnitt 6.2.5). Er hat den Auftraggeber rechtzeitig auf mögliche Auswirkungen, besonders in Hinblick auf die Förderfähigkeit hinzuweisen.

4. Fördermittel und Dokumentationsanforderungen

Die Gesamtmaßnahme wird über mehrere Finanzierungsbereiche umgesetzt. Hierzu gehören:

- das Förderprogramm „Energetische Sanierung kommunaler Gebäude“ des Rheinischen Reviers,
- die Wiederaufbauhilfe des Landes NRW infolge der Hochwasserkatastrophe 2021,
- sowie Eigenmittel des Auftraggebers für nicht förderfähige Maßnahmen.

Aufgrund der unterschiedlichen Förderbereiche stellt die eindeutige Zuordnung sämtlicher Leistungen und Kosten eine wesentliche Projektanforderung dar.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Planungs-, Bau- und Nebenkosten während der gesamten Projektlaufzeit eindeutig und nachvollziehbar den jeweiligen Finanzierungs- und Förderbereichen zuzuordnen und entsprechend zu dokumentieren.

Dabei sind getrennt und jederzeit nachvollziehbar darzustellen:

- Maßnahmen des Förderbereichs „Energetische Sanierung kommunaler Gebäude“ des Rheinischen Reviers,
- Maßnahmen der Wiederaufbauhilfe,
- Maßnahmen der Aufstockung,
- nicht förderfähige Maßnahmen und Eigenanteile des Auftraggebers.

Die Kostentrennung ist kostenmäßig nach DIN 276 fortlaufend zu führen und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die Rechnungsstellung ist so aufzubauen, dass für den Auftraggeber unmittelbar erkennbar ist, welchem Finanzierungs- bzw. Förderbereich die jeweilige Leistung zugeordnet werden kann. Gegebenenfalls sind separate Positionen in der jeweiligen Rechnung aufzustellen. Eine nachträgliche umfangreiche Aufteilung oder Zuordnung einzelner Rechnungsbestandteile durch den Auftraggeber ist nicht vorgesehen.

Der Auftragnehmer hat hierzu bereits während der Planung, Ausschreibung und Vergabe eine geeignete Kosten- und Zuordnungsstruktur aufzubauen und fortlaufend fortzuführen.

Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber durch eine vollständige und prüffähige projektbezogene Dokumentation der förderrelevanten Leistungen und Kostenbestandteile. Die Verantwortung für Mittelabrufe, Fördermittelanträge sowie die Erstellung und Einreichung von Verwendungsnachweisen verbleibt beim Auftraggeber.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber frühzeitig auf erkennbare planerische oder kostenmäßige Änderungen hinzuweisen, die Auswirkungen auf die Zuordnung zu den Förderbereichen oder die Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen haben können.

Sämtliche erforderlichen Unterlagen für:

- Mittelabrufe,
- Fördermittelprüfungen,
- Verwendungsnachweise,
- Prüfungen durch Fördermittelgeber oder sonstige Dritte

sind vollständig, nachvollziehbar und prüffähig bereitzustellen.

Die Dokumentation ist so zu führen, dass jederzeit eine eindeutige Nachvollziehbarkeit der Planung, Kostenentwicklung und Mittelverwendung gewährleistet ist.

Die Gesamtmaßnahme einschließlich Schlussrechnung und sämtlicher erforderlicher Unterlagen für die Verwendungsnachweise ist spätestens bis zum 31.12.2029 vollständig abzuschließen.

5. Planungsstand

Für das Projekt wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erstellt. Darauf aufbauend wurden erste Planungsleistungen entsprechend der Leistungsphasen 1 und 2 durchgeführt.

Die vorhandenen Planungsunterlagen werden den Bietern im Rahmen des Vergabeverfahrens zur Verfügung gestellt.

Der Auftragnehmer hat die vorhandenen Unterlagen nach Auftragserteilung vollständig zu prüfen, fachlich zu bewerten und als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu übernehmen.

Die Prüfung umfasst:

- Plausibilität der bisherigen Planungsansätze,
- Vollständigkeit der vorhandenen Grundlagen,
- technische Umsetzbarkeit,
- Erkennbarkeit möglicher Anpassungs- oder Optimierungsbedarfe.

Sollten sich aus der Prüfung zwingend erforderliche Änderungen oder Optimierungen gegenüber der bisherigen Planung ergeben, sind diese frühzeitig mit dem Auftraggeber abzustimmen und in die weitere Planung einzubeziehen.

Die vorhandene Planung stellt somit eine Grundlage für die weitere Bearbeitung dar, entbindet den Auftragnehmer jedoch nicht von der eigenverantwortlichen Prüfung und Weiterentwicklung der Planung.

6. Gegenstand der Beauftragung

6.1 Generalplanerleistungen nach HOAI 2021

Gegenstand der Beauftragung ist die Erbringung von Generalplanerleistungen einschließlich sämtlicher erforderlicher Fachplanungen für die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die bauliche Erweiterung durch Aufstockung.

Die Beauftragung erfolgt auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021). Beauftragt werden die Grundleistungen der nachfolgenden HOAI-Leistungsbilder in den Leistungsphasen 3-9:

- Objektplanung Gebäude,
- Fachplanung technische Ausrüstung,
- Fachplanung Tragwerksplanung,
- erforderliche Fachgutachten,
- weitere erforderliche Fachplanungen und Beratungsleistungen.

Der Auftragnehmer übernimmt die zentrale Zusammenführung und Koordination der einzelnen Fachplanungen (u.a. Brandschutz, Bauphysik, Gutachten, etc.). Er stellt sicher, dass die Planungsleistungen der beteiligten Fachdisziplinen fachlich, technisch und terminlich aufeinander abgestimmt werden und eine Gesamtplanung entsteht.

Zum Leistungsumfang gehören:

- Koordination der Fachplaner,
- Abstimmung der Planungsergebnisse,
- Fortschreibung der Planung entsprechend dem Projektfortschritt,
- Kostenberechnung und Kostenfortschreibung nach DIN276,
- Terminplanung für die Planungs- und Ausführungsleistungen,
- Mitwirkung bei behördlichen Abstimmungen,
- Vorbereitung erforderlicher Entscheidungen des Auftraggebers,
- Dokumentation der erbrachten Planungsleistungen.

Der Auftragnehmer berücksichtigt bei der Bearbeitung die besonderen Anforderungen des Projekts, besonders:

- Bauen im Bestand,
- die erforderliche vollständige Räumung des Schulgebäudes vor Beginn der Baumaßnahme,
- Anforderungen aus mehreren Förder- und Finanzierungsbereichen,
- technische Schnittstellen zwischen Bestand, Erweiterung und neuer Gebäudetechnik

Der Auftragnehmer ist zentraler Ansprechpartner des Auftraggebers für die von ihm geschuldeten Planungsleistungen sowie für die gesondert beauftragten besonderen Leistungen gemäß Kapitel 6.2.

6.2 Besondere projektbezogene Leistungen

Neben den Grundleistungen der HOAI werden folgende besondere Leistungen beauftragt. Diese Leistungen sind vom Bieter jeweils als gesonderte Pauschale auszuweisen und zu kalkulieren.

6.2.1 Fördermittelbezogene Dokumentation und Kostenzuordnung

Aufgrund der verschiedenen Förder- und Finanzierungsbereiche übernimmt der Auftragnehmer zusätzliche Leistungen zur Strukturierung und Dokumentation der projektbezogenen Kosten und Leistungen.

Hierzu gehören:

- Aufbau und Fortschreibung einer nachvollziehbaren Kosten- und Zuordnungsstruktur entsprechend den Vorgaben des Auftraggebers,
- Unterstützung bei der Trennung der Förder- und Finanzierungsbereichen,
- Aufbereitung der für Mittelabrufe, Fördermittelprüfungen und Verwendungsnachweise erforderlichen Planungs-, Kosten- und Rechnungsunterlagen,
- Fortlaufende Dokumentation von Planungsänderungen mit Auswirkungen auf Förderfähigkeit oder Förderbereiche,
- Kennzeichnung förderrelevanter Planungs- und Kostenbestandteile.

Die Verantwortung für Fördermittelanträge, Mittelabrufe, Verwendungsnachweise sowie die Kommunikation mit den Fördermittelgebern verbleibt ausschließlich beim Auftraggeber.

6.2.2 Erweiterte Projektkoordination und Schnittstellenmanagement

Die Gesamtmaßnahme umfasst die Bestandssanierung, die Aufstockung, sowie die hierfür erforderlichen technischen infolge der Hochwassersituation. Der Auftragnehmer übernimmt ergänzend zu den HOAI-Grundleistungen zusätzliche Leistungen zur Koordination projektbezogener Schnittstellen zwischen der Generalplanerleistung, extern vergebenen Leistungen des Auftraggebers sowie weiteren Projektbeteiligten.

Diese umfassen:

- Koordination projektbezogener Schnittstellen zu extern vergebenen Leistungen,
- Abstimmung von Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Projektbestandteilen
- Unterstützung bei der Koordination der Bauabläufe,
- Dokumentation wesentlicher Abstimmungen und Entscheidungen,

- Unterstützung des Auftraggebers bei der Vorbereitung von Projektentscheidungen.

6.2.3 Erweiterte Projektkoordination während der Bauphase

Aufgrund der besonderen Komplexität der Gesamtmaßnahme übernimmt der Generalplaner ergänzend zu den HOAI-Grundleistungen besondere Koordinationsleistungen während der Bauausführung ab Leistungsphase 7.

Ziel dieser Leistung ist die Unterstützung des Auftraggebers bei der strukturierten Abwicklung der Baumaßnahme sowie die Verbesserung der Abstimmung zwischen den beteiligten Unternehmen, Fachplanern und sonstigen Projektbeteiligten.

Die Leistung umfasst:

- Durchführung und Moderation regelmäßiger gewerkeübergreifender Koordinierungsbesprechungen,
- Abstimmung der Ausführungsabläufe zwischen den beteiligten Unternehmen,
- Erkennen und Dokumentieren von Schnittstellenproblemen zwischen einzelnen Gewerken,
- Nachverfolgung offener Punkte und erforderlicher Maßnahmen,
- Abstimmung von Terminabhängigkeiten zwischen den Gewerken,
- Unterstützung bei der Vorbereitung von Lösungsansätzen bei technischen oder organisatorischen Konflikten,
- Information des Auftraggebers über erkennbare Risiken und erforderlichen Handlungsbedarf.

Die Leistung dient der organisatorischen Unterstützung des Auftraggebers und ersetzt keine Kernaufgaben des Bauherrn.

Nicht Bestandteil dieser besonderen Leistung sind:

- Vertragsmanagement und rechtliche Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber ausführenden Unternehmen,
- eigenständige Änderung oder Abschluss von Verträgen,
- vollständige Projektsteuerungsleistungen im Sinne der AHO, sofern diese nicht ausdrücklich zusätzlich beauftragt werden.

6.2.5 Prüfung und Übernahme der vorhandenen Planungsunterlagen

Als besondere Leistung übernimmt der Auftragnehmer die vollständige Prüfung, Bewertung und Integration der vorhandenen Planungsunterlagen aus den bereits abgeschlossenen Leistungsphasen 1 und 2 in die weitere Bearbeitung der Leistungsphasen 3 bis 9.

Hierzu gehören insbesondere:

- Prüfung der Planungsgrundlagen,
- Bewertung der technischen Umsetzbarkeit,
- Ermittlung erforderlicher Anpassungen,
- Abstimmung notwendiger Änderungen mit dem Auftraggeber,
- Übernahme der Ergebnisse in die weitere Planung

7. Projektkoordination, Kommunikation und Unterstützung des Auftraggebers

Auf Grund der besonderen Herausforderungen des Bauvorhabens mit Energetischer Sanierung, Erweiterung durch Aufstockung, Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung, Interimslösung und mehreren Finanzierungsbereichen ist eine strukturierte Projektorganisation erforderlich.

Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber durch eine geeignete Organisation seiner Leistungen sowie durch die Koordination der von ihm zu bearbeitenden Planungsbereiche.

Die Verantwortung für grundlegende Bauherrenentscheidungen, Vertragsentscheidungen, Finanzierung, Förderanträge sowie die Wahrnehmung der Kernaufgaben verbleibt beim Auftraggeber.

7.1 Projektorganisation

Der Auftragnehmer richtet für die Bearbeitung der Gesamtmaßnahme eine geeignete Projektorganisation ein.

Er benennt:

- einen verantwortlichen Projektleiter,
- eine Stellvertretung,
- die verantwortlichen Ansprechpartner der einzelnen Fachplanungen.

Der Auftragnehmer legt nach Auftragserteilung eine Übersicht über die Projektorganisation, Zuständigkeiten und Ansprechpartner vor.

Änderungen bei benannten Schlüsselpersonen sind dem Auftraggeber frühzeitig mitzuteilen.

Der Auftragnehmer stellt sicher, dass die beteiligten Fachplaner ihre Leistungen aufeinander abgestimmt erbringen und die Planungsergebnisse zu einer funktionsfähigen Gesamtplanung zusammengeführt werden.

7.2 Abstimmung und Kommunikation

Der Auftragnehmer führt die erforderlichen Planungs- und Koordinierungsbesprechungen durch.

Hierzu gehören:

- regelmäßige Abstimmungen mit dem Auftraggeber,
- Koordination der Fachplaner,
- Abstimmung technischer und organisatorischer Schnittstellen,
- Dokumentation wesentlicher Besprechungsergebnisse und Entscheidungen.

Der Auftragnehmer informiert den Auftraggeber frühzeitig über erkennbare Probleme oder Risiken, die Auswirkungen auf Qualität, Termine oder Kosten haben können.

7.3 Terminkoordination

Der Auftragnehmer erstellt einen Terminplan für die von ihm geschuldeten Planungs- und Ausführungsleistungen.

Der Terminplan ist während der Projektbearbeitung fortzuschreiben und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Berücksichtigt werden:

- Planungs- und Genehmigungsabläufe,
- Ausschreibungs- und Vergabeprozesse,
- Bauabläufe,
- Abhängigkeiten zwischen einzelnen Gewerken,

Erkennbare Terminrisiken sind dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Der Auftragnehmer stellt die möglichen Auswirkungen dar und entwickelt, soweit möglich, Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise.

Die Planung und Umsetzung der separat vergebenen Interimslösung ist nicht Bestandteil der Terminkoordination des Generalplaners. Soweit für den Bauablauf relevante externe Rahmenbedingungen aus der separaten Interimslösung bekannt sind, werden diese dem Generalplaner durch den Auftraggeber mitgeteilt.

7.4 Kostenkoordination

Der Auftragnehmer führt die Kostenentwicklung entsprechend dem jeweiligen Planungs- und Ausführungsstand fort. Die Kostenermittlung erfolgt nach DIN276.

Der Auftragnehmer informiert den Auftraggeber frühzeitig über:

- erkennbare Kostenabweichungen,
- wesentliche Planungsänderungen,
- kostenrelevante Risiken,
- Auswirkungen von Änderungen auf die Projektziele

Die Anforderungen an die Zuordnung der Kosten zu den verschiedenen Förder- und Finanzierungsbereichen ergeben sich aus Kapitel 4 und 6.

7.5 Unterstützung während der Bauphase

Während der Bauausführung erbringt der Auftragnehmer die Objektüberwachungsleistungen gemäß den beauftragten HOAI-Leistungsbildern. Darüberhinausgehende Leistungen zur gewerkeübergreifenden Baukoordination, Schnittstellenkoordination und Unterstützung des Auftraggebers ergeben sich aus der besonderen Leistung gemäß Kapitel 6.

Hierzu gehören:

- regelmäßige Abstimmungen zum Bauablauf,
- Koordination der Schnittstellen zwischen den beteiligten Gewerken,
- frühzeitige Erkennung von Konflikten zwischen Planung und Ausführung,
- Dokumentation offener Punkte und erforderlicher Entscheidungen,
- Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen für den Auftraggeber.

Der Auftragnehmer übernimmt keine originären Aufgaben des Auftraggebers.

7.6 Dokumentation

Der Auftragnehmer dokumentiert die wesentlichen projektbezogenen Informationen aus seinem Leistungsbereich sowie die Ergebnisse der gemäß Kapitel 6 beauftragten besonderen Leistungen.

Hierzu gehören:

- wesentliche Planungsentscheidungen,
- Änderungen mit Auswirkungen auf Termine und Kosten,
- Abstimmungsergebnisse,
- offene Punkte und Bearbeitungsstand

Die Dokumentation ist so zu führen, dass der Projektverlauf nachvollziehbar bleibt und erforderliche Prüfungen durch den Auftraggeber oder Dritte unterstützt werden können.

8. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Mit Zuschlag wird zunächst ausschließlich die Leistungsstufe 1 beauftragt. Die Beauftragung weiterer Leistungsstufen erfolgt jeweils durch eine gesonderte schriftliche Mitteilung des Auftraggebers.

Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht nicht. Aus der Beauftragung einer Leistungsstufe kann kein Anspruch auf Fortführung der Beauftragung bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme abgeleitet werden.

Der Auftraggeber entscheidet über die Beauftragung weiterer Leistungsstufen unter Berücksichtigung des jeweiligen Projektfortschritts, der Finanzierung, der Fördermittelbedingungen, der Genehmigungssituation sowie der Ergebnisse der vorangegangenen Leistungsstufen.

Die Beauftragung ist wie folgt vorgesehen:

Leistungsstufe 1 – Planungsgrundlagen und Entwurfsplanung

- Prüfung und Bewertung der vorhandenen Planungsunterlagen aus den bereits bearbeiteten Leistungsphasen 1 und 2,
- Integration der vorhandenen Planungsgrundlagen in die weitere Bearbeitung,
- Erbringung Leistungsphase 3

Leistungsstufe 2 – Genehmigungsplanung

- Erbringung Leistungsphase 4

Leistungsstufe 3 – Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe

- Erbringung Leistungsphasen 5 und 6

Leistungsstufe 4 – Mitwirkung bei der Vergabe

- Erbringung Leistungsphase 7

Leistungsstufe 5 – Bauausführung

- Erbringung Leistungsphase 8

Leistungsstufe 6 – Projektabschluss

- Erbringung Leistungsphase 9