

Vergabeverfahren Tragwerksplanung nach § 51 HOAI und
Bauphysik (Wärmeschutz und Energiebilanzierung)
gem. Anlage 1 1.2 (zu § 3 Abs. 1) HOAI 2021

Leistungsbeschreibung

Anlage 1



Modernisierung und Instandsetzung
Marktstr. 18 – ehem. Hotel Germania

Inhalt

1. Anlass und Rahmenbedingungen	2
2. Lage ehemaliges Hotel Germania – Marktstr. 18, Grabow.....	3
3. Leistung	4
4. Vorgesehene Terminplanung.....	10
5. Honorar.....	10
6. Hinweis zur Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung	11

1. Anlass und Rahmenbedingungen

Die Stadt Grabow beabsichtigt die grundhafte Sanierung der historischen Gebäudesubstanz des ehemaligen Hotels „Germania“ in Verbindung mit einem modernen Erweiterungsbau. An diesem städtebaulich exponierten Standort soll ein ambulantes Versorgungszentrum mit Praxisräumen, Wartebereichen sowie Personalunterkünften entstehen. Das Vorhaben dient der nachhaltigen Stärkung der ärztlichen Versorgung im ländlichen Raum, einschließlich der Sicherstellung fachärztlicher Angebote.

Der Klinikverband der LUP-Kliniken plant, dieses Modellvorhaben als zentrale Basis für regelmäßige Sprechstunden wechselnder Fachärztinnen und Fachärzte zu nutzen sowie für die Vorbereitung und Nachsorge ambulanter Eingriffe.

Das Gebäudeensemble wurde Ende des 19. Jahrhunderts als Hotel und Gaststätte errichtet und war ursprünglich durch großzügige Raumstrukturen sowie eine zentrale Treppenanlage geprägt. Infolge langjährigen Leerstands, fehlender Instandhaltung und erheblicher Durchfeuchtungsschäden wurde die Bausubstanz stark geschädigt. Aufgrund gravierender baulicher und statischer Beeinträchtigungen wurde ein Großteil der Gebäude auf dem Grundstück bereits zurückgebaut. Erhalten geblieben sind das Vorderhaus an der Marktstraße sowie das historische Kellergeschoss. Beide Bauteile stehen unter Denkmalschutz und sind zwingend bzw. weitgehend zu erhalten.

Das Planungskonzept sieht die denkmalgerechte Sanierung des historischen Vorderhauses unter Berücksichtigung der geltenden denkmalpflegerischen Vorgaben vor. Dabei ist insbesondere die Wiederverwendung und Integration vorhandener Ausstattungselemente wie der historischen Treppe, Türen und Wandpaneele vorgesehen, um die historische Substanz und den Charakter des Gebäudes weitestgehend zu bewahren.

Zur Realisierung der für das MVZ erforderlichen Raumflächen ist ein zweigeschossiger Erweiterungsbau als Ersatzneubau vorgesehen. Dieser wird unmittelbar mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude verbunden und ermöglicht die funktionale Erweiterung für ambulante Behandlungs- und Beratungsangebote sowie für die Vorbereitung und Nachsorge medizinischer Eingriffe.

Der rückwärtige Außenbereich soll durch die Einbindung teilweise unbebauter Quartiersflächen zwischen Rosestraße und Schusterstraße neu geordnet und ergänzt werden. Ziel ist die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten für Patientinnen und Patienten, Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeitende und eine verbesserte Erschließung des Areals. Darüber hinaus ist vorgesehen, den Hof des benachbarten Museums in der Marktstraße 19 in die Planung einzubeziehen, um eine funktionale Verbindung und eine qualitätsvolle Umfeldgestaltung zu erreichen.

In der Planung sind die Anforderungen an Barrierefreiheit, Energieeffizienz und nachhaltige Bauweisen umfassend zu berücksichtigen. Die barrierefreie Erschließung erfolgt über mindestens einen Aufzug sowie ergänzende Rampenanlagen. Die Umsetzung hat in Übereinstimmung mit den geltenden Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen der Stadt Grabow zu erfolgen.

Ziel des Projektes ist die Schaffung eines funktionalen, denkmalgerechten und zukunftsfähigen Gebäudeensembles, das die medizinische Versorgung in Grabow langfristig stärkt und zugleich das historische Erscheinungsbild des Stadtkerns bewahrt.

2. Lage ehemaliges Hotel Germania – Marktstr. 18, Grabow

Das Objekt Marktstraße 18 befindet sich in zentraler Lage im historischen Stadtkern der Stadt Grabow. Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes, der als wesentlicher städtebaulicher Mittelpunkt der Stadt fungiert und von historischen Bestandsgebäuden sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt ist. Zentrale Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen, insbesondere das Rathaus, sind fußläufig erreichbar. Die Liegenschaft ist durch die Einbindung in das kommunale und regionale Verkehrsnetz gut erschlossen und sowohl für Nutzerinnen und Nutzer als auch für Besucherinnen und Besucher gut erreichbar. Öffentliche Stellplatzangebote befinden sich im näheren Umfeld.

Aufgrund seiner zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit sowie der vorhandenen infrastrukturellen Anbindung stellt der Standort eine geeignete Lage für öffentliche und medizinische Nutzungen dar.

Abb. 2: Lageplan
Google Maps

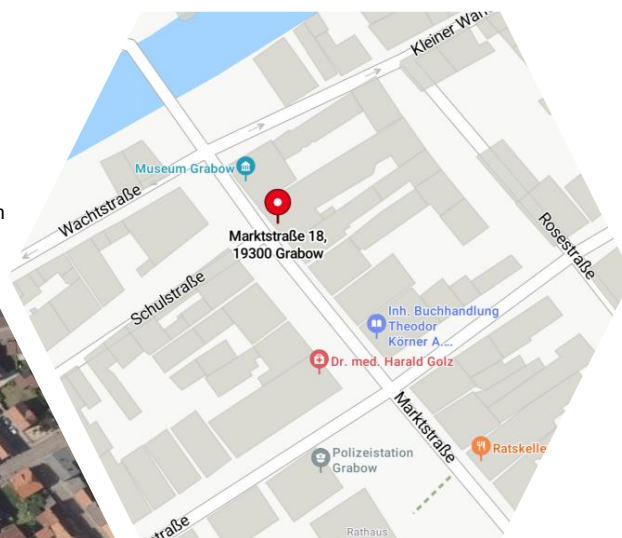


Abb. 2: Lageplan
Google Maps

Abb. 3: Lageplan
Microsoft Bing



3. Leistung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Tragwerksplanung für das Bauvorhaben gemäß dem Leistungsbild Tragwerksplanung § 51 HOAI 2021 sowie die Bauphysik Bereich Wärmeschutz und Energiebilanzierung gem. Anlage 1 1.2 (zu § 3 Abs. 1) HOAI 2021 zu vergeben.

Für das Leistungsbild Tragwerksplanung werden die Grundleistungen und besonderen Leistungen der Leistungsphasen 1– 6 wie folgt beauftragt.

HOAI - Text gem. Leistungsbild <i>mit konkretisierter Leistungsbeschreibung</i>	Bewertung	Eintragung Bewertung
LPH 1 Grundlagenermittlung		
a) Klären der Aufgabenstellung aufgrund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers im Benehmen mit dem Objektplaner	2,60%	2,60%
b) Zusammenstellen der die Aufgabe beeinflussenden Planungsabsichten	0,25%	0,25%
c) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	0,15%	0,15%
Summe Leistungsphase 1	3,00%	3,00%
LPH 2 Vorplanung		
a) Analysieren der Grundlagen	0,10%	0,10%
b) Beraten in statisch-konstruktiver Hinsicht unter Berücksichtigung der Belange der Standsicherheit, der Gebrauchsfähigkeit und der Wirtschaftlichkeit	0,50%	0,50%

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	8,00%	8,00%
d) Mitwirken bei Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit	0,50%	0,50%
e) Mitwirken bei der Kostenschätzung und bei der Terminplanung <i>Kostenschätzung nach DIN 276, mind. 2. Ebene KG</i>	0,65%	0,65%
f) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 2	10,00%	10,00%

LPH 3 Entwurfsplanung		
a) Erarbeiten der Tragwerkslösung, unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen, bis zum konstruktiven Entwurf mit zeichnerischer Darstellung	8,50%	8,50%
b) Überschlägige statische Berechnung und Bemessung	1,50%	1,50%
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	2,25%	2,25%
d) Überschlägiges Ermitteln der Betonstahlmengen im Stahlbetonbau, der Stahlmengen im Stahlbau und der Holzmengen im Ingenieurholzbau	1,00%	1,00%
e) Mitwirken bei der Objektbeschreibung bzw. beim Erläuterungsbericht	0,50%	0,50%
f) Mitwirken bei Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit	0,25%	0,25%

g) Mitwirken bei der Kostenberechnung und bei der Terminplanung	0,50%	0,50%
<i>Kostenberechnung nach DIN 276, 3. Ebene KG</i>		
h) Mitwirken beim Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung	0,25%	0,25%
i) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 3	15,00%	15,00%

LPH 4 Genehmigungsplanung		
a) Aufstellen der prüffähigen statischen Berechnungen für das Tragwerk unter Berücksichtigung der vorgegebenen bauphysikalischen Anforderungen	21,00%	21,00%
b) Bei Ingenieurbauwerken: Erfassen von normalen Bauzuständen	1,00%	1,00%
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	7,00%	7,00%
d) Zusammenstellen der Unterlagen der Tragwerksplanung zur Genehmigung	0,25%	0,25%
e) Abstimmen mit Prüfmännern und Prüfingenieuren oder Eigenkontrolle	0,50%	0,50%
f) Vervollständigen und Berichtigen der Berechnungen und Pläne	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 4	30,00%	30,00%

LPH 5 Ausführungsplanung		
a) Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen	7,00%	7,00%
b) Anfertigen der Schalpläne in Ergänzung der fertig gestellten Ausführungspläne des Objektplaners	12,00%	12,00%

c) Zeichnerische Darstellung der Konstruktionen mit Einbau- und Verlegeanweisungen, zum Beispiel Bewehrungspläne, Stahlbau- oder Holzkonstruktionspläne mit Leitdetails (keine Werkstattzeichnungen)	18,00%	18,00%
d)) Aufstellen von Stahl- oder Stücklisten als Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung der Konstruktionen mit Stahlmengenermittlung	2,50%	2,50%
e) Fortführen der Abstimmung mit Prüfmännern und Prüfingenieuren oder Eigenkontrolle	0,50%	0,50%
Summe Leistungsphase 5	40,00%	40,00%

LPH 6 Vorbereitung der Vergabe		
a) Ermitteln der Betonstahlmengen im Stahlbetonbau, der Stahlmengen in Stahlbau und der Holzmengen im Ingenieurholzbau als Ergebnis der Ausführungsplanung und als Beitrag zur Mengenermittlung des Objektplaners	1,00%	1,00%
b) Überschlüssiges Ermitteln der Mengen der konstruktiven Stahlteile und statisch erforderlichen Verbindungs- und Befestigungsmittel im Ingenieurholzbau	0,50%	0,50%
c) Mitwirken beim Erstellen der Leistungsbeschreibung als Ergänzung zu den Mengenermittlungen als Grundlage für das Leistungsverzeichnis des Tragwerks	0,50%	0,50%
Summe Leistungsphase 6	2,00%	2,00%

Summe Leistungsphasen	100,00%	100,00%
------------------------------	----------------	----------------

Besondere Leistungen Tragwerksplanung

HOAI - Text gem. Leistungsbild <i>mit konkretisierter Leistungsbeschreibung</i>	Aufwand	Eintragung Honorar
--	---------	--------------------

LPH 2		
--------------	--	--

a) Aufstellen eines Lastenplans, zum Beispiel als Grundlage für die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung bei Bedarf	psch.	
Summe Leistungsphase 2		

LPH 4		
a) Nachweise zum konstruktiven Brandschutz, soweit erforderlich unter Berücksichtigung der Temperatur (Heißbemessung) bei Bedarf	psch.	
Summe Leistungsphase 4		

LPH 5		
a) Konstruktion und Nachweise der Anschlüsse im Stahl- und Holzbau bei Bedarf	psch.	
Summe Leistungsphase 5		

Summe Leistungsphasen

Für das Leistungsbild Bauphysik – Wärmeschutz und Energiebilanzierung werden die Grundleistungen der Leistungsphasen 1-7 wie folgt beauftragt.

Grundleistungen Bauphysik

HOAI - Text gem. Leistungsbild	Bewertung
--------------------------------	-----------

LPH 1 Grundlagenermittlung	
a) Klären der Aufgabenstellung	
b) Festlegen der Grundlagen, Vorgaben und Ziele	
Summe Leistungsphase 1	
	3,00%

LPH 2 Mitwirkung bei der Vorplanung	
a) Analyse der Grundlagen	
b) Klären der wesentlichen Zusammenhänge von Gebäuden und technischen Anlagen einschließlich Betrachtung von Varianten, sofern diese für die Maßnahmen für Raumakustik relevant sind	
c) Vordimensionierung der relevanten Räume und der raumakustisch relevanten Bauteile des Gebäudes	

d) Mitwirken beim Abstimmen der fachspezifischen Planungskonzepte der Objektplanung und der Fachplanungen	
e) Erstellen eines Gesamtkonzeptes in Abstimmung mit der Objektplanung und den Fachplanungen	
f) Erstellen von Rechenmodellen, Auflisten der wesentlichen Kennwerte als Arbeitsgrundlage für Objektplanung und Fachplanungen	
Summe Leistungsphase 2	20,00%

LPH 3 Mitwirkung bei der Entwurfsplanung	
a) Fortschreiben der Rechenmodelle und der wesentlichen Kennwerte für das Gebäude	
b) Mitwirken beim Fortschreiben der Planungskonzepte der Objektplanung und Fachplanung bis zum vollständigen Entwurf	
c) Bemessen der Bauteile des Gebäudes	
d) Erarbeiten von Übersichtsplänen und eines Erläuterungsberichtes zum Entwurf mit Vorgaben, Grundlagen und Auslegungsdaten	
Summe Leistungsphase 3	40,00%

LPH 4 Mitwirkung bei der Genehmigungsplanung	
a) Mitwirken beim Aufstellen der Genehmigungsplanung und bei Vorgesprächen mit Behörden	
b) Aufstellen der förmlichen Nachweise	
c) Vervollständigen und Anpassen der Unterlagen	
Summe Leistungsphase 4	6,00%

LPH 5 Mitwirkung bei der Ausführungsplanung	
a) Durcharbeiten der Ergebnisse der Lph 3 und 4 unter Beachtung der durch die Objektplanung integrierten Fachplanungen	
b) Mitwirken bei der Ausführungsplanung durch ergänzende Angaben für die Objektplanung und Fachplanungen	
Summe Leistungsphase 5	27,00%

LPH 6 Mitwirken bei der Vorbereitung der Vergabe	
a) Beiträge zu Ausschreibungsunterlagen	
Summe Leistungsphase 6	2,00%
LPH 7 Mitwirken bei der Vergabe	
a) Mitwirken beim Prüfen und Bewerten der Angebote auf Erfüllung der Anforderungen	
Summe Leistungsphase 7	2,00%
Summe Leistungsphasen 1 - 7	100,00%

4. Vorgesehene Terminplanung

Terminplanung	bis
Tag der Absendung der Bekanntmachung	10.07.2026
Frist zur Einreichung von Aufklärungsfragen	31.07.2026
Beantwortung fristgemäß eingegangener Aufklärungsfragen	07.08.2026
Angebotsfrist	17.08.2026
Versand Vorinformation gem. § 134 GWB	Mitte September 2026
Zuschlags- und Bindefrist*	30.09.2026

Leistungserbringung (Hierbei handelt es sich um eine vorläufige zeitliche Planung, die jederzeit bei Bedarf angepasst bzw. fortgeschrieben werden kann)

ab Auftragsvergabe (September 2026)	Beginn Planungsleistungen
Dezember 2026	Abschluss Lph 2 Vorplanung
Februar 2027	Abschluss Lph 3 Entwurfsplanung
April 2027	Förderantrag Prüfung IM M-V / LM M-V
Mai 2027	Abschluss Lph 4 Genehmigungsplanung
Juli 2027	Prüfzeit Landkreis
September 2027	Abschluss Lph 5 Ausführungsplanung
ab März 2028	Beginn Baudurchführung

5. Honorar

Der Auftraggeber ordnet das Objekt gemäß der Anlage 14 zu § 51 Absatz 5, § 52 Absatz 2 HOAI als Bauwerk mit durchschnittlichen Anforderungen ein. Der Schwierigkeitsgrad der Planungsaufgabe wird daher mit der Honorarzone III angesetzt.

Die Stadt Grabow und der Auftraggeber legen Wert auf eine wirtschaftliche Planung.

Für die Höhe der anrechenbaren Kosten ist das Ergebnis der vom Auftraggeber bestätigten Kostenberechnung maßgeblich.

6. Hinweis zur Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung

Für die geplante Maßnahme wird die Stadt Grabow Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch nehmen. Für den Förderantrag sind die Planungs- und Erläuterungsunterlagen entsprechend den Anforderungen der jeweils geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern (aktuell StBauFR MV 2011) zu erstellen. Insbesondere die Vorgaben der aktuellen Anlage 7 der StBauFR M-V 2011 gemäß F StBauFR M-V 2011 sind zu berücksichtigen.