Anlage 1

GOS.

Vergabeverfahren für Fachplanungen Freianlagen gem. § 39 HOAI einschließlich der Technischen Anlagen in Außenanlagen

Leistungsbeschreibung



Inhalt

1. Anlass und Rahmenbedingungen 2
2. Lage ehemaliges Hotel Germania – Marktstr. 18, Grabow 2
3. Leistung 5
4. Vorgesehene Terminplanung 11
5. Honorar 11
6. Hinweis zur Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung 12

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 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 des Komplexes.

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. Hierzu ist eine Stellplatzanlage einschließlich der erforderlichen Fahrradstellplätze und einer gestalterisch angemessenen Einfriedung zu planen. Die Gestaltung und Anordnung der Stellplätze, Fahrradstellanlagen, Einfriedungen sowie der sonstigen Freianlagen sind in den historischen Baubestand und das städtebauliche Umfeld einzubinden.

Der vorhandene Baumbestand ist im Rahmen der Planung zu erfassen, zu bewerten und, soweit dies unter Berücksichtigung der funktionalen, baulichen und gestalterischen Anforderungen möglich und sinnvoll ist, in die Freianlagenplanung zu integrieren. Die Gestaltung der Außenanlagen soll insgesamt zu einer angemessenen Einbindung des Vorhabens in das historisch geprägte Stadtbild beitragen.

Bei der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption sind insbesondere die Vorgaben und Zielsetzungen des Rahmenplans sowie des Raumkantenkonzeptes der Stadt Grabow zu berücksichtigen. Die entsprechenden Unterlagen werden den Planungsgrundlagen beigefügt und sind bei der Entwicklung der räumlichen Struktur, der Grundstückseinfriedungen, der Freiflächen und der Übergänge zum öffentlichen Raum entsprechend einzubeziehen.

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. Die Gestaltung des Innenhofes sowie des Übergangs zum Museumshof ist Bestandteil der Freianlagenplanung und in enger Abstimmung mit der Hochbauplanung zu entwickeln. Dabei sind insbesondere die baulichen Schnittstellen zwischen Gebäude und Freianlagen sowie die Höhenentwicklung, Erschließung und Oberflächengestaltung zu berücksichtigen. Zu beachten ist, dass Teilbereiche des Innenhofes unterkellert sind, sodass sich hieraus besondere Anforderungen an Aufbauhöhen, Lasten, Abdichtung, Entwässerung und Bepflanzung ergeben können.

Für die Außenanlagen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Hochbau- und Fachplanung abzustimmen. Dieses hat insbesondere die Ableitung bzw. Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers von Stellplatz-, Wege-, Hof- und sonstigen befestigten Flächen sowie die besonderen Bedingungen der unterkellerten Teilbereiche zu berücksichtigen. Möglichkeiten zur Versickerung, Rückhaltung und nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung sind unter Berücksichtigung der örtlichen und technischen Rahmenbedingungen zu prüfen.

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 Außenanlagen und Erschließungsflächen sind entsprechend in die barrierefreie Gesamtkonzeption einzubeziehen. Die Umsetzung hat in Übereinstimmung mit den geltenden Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen der Stadt Grabow sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Vorgaben 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. Die Gestaltung der Freianlagen soll hierbei zu einer funktionalen und gestalterischen Verknüpfung von historischem Gebäudebestand, Erweiterungsbau, Stellplatzanlage, Innenhof und angrenzendem Museumshof beitragen und eine dem Standort angemessene städtebauliche Gesamtqualität gewährleisten.

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.

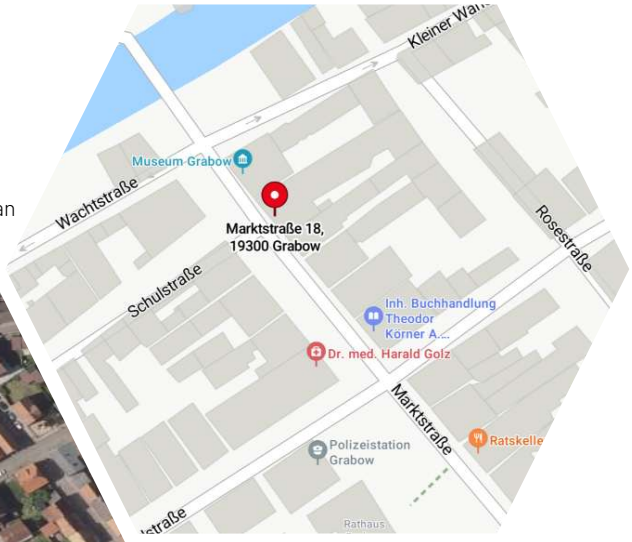


Abb. 2: Lageplan
Google Maps



Abb. 1: Lageplan, eigene
Hervorhebung



Abb. 3: Lageplan
Microsoft Bing

3. Leistung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Fachplanungen für die Freianlagen für das Bauvorhaben gemäß dem Leistungsbild Freianlagen § 39 HOAI 2021 unter Einbeziehung der Fachplanungen Technische Anlagen in Außenanlagen zu vergeben.

Für das Leistungsbild Freianlagen werden die Grundleistungen sowie besonderen Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 wie folgt beauftragt.

Grundleistungen Freianlagen

HOAI - Text gem. Leistungsbild *mit konkretisierter Leistungsbeschreibung*	Bewertung	Beauftragung
LPH 1 Grundlagenermittlung		
a) Klären der Aufgabenstellung auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers oder vorliegender Planungs- und Genehmigungsunterlagen	1,50%	1,50%
b) Ortsbesichtigung	0,20%	0,20%
c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf	0,50%	0,50%
d) Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter	0,50%	0,50%
e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	0,30%	0,30%
Summe Leistungsphase 1	**3,00%**	**3,00%**

LPH 2 Vorplanung		
a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten	0,50%	0,50%
b) Abstimmen der Zielvorstellungen	0,25%	0,25%
c) Erfassen, Bewerten und Erläutern der Wechselwirkungen im Ökosystem	1,00%	1,00%

d) Erarbeiten eines Planungskonzeptes einschließlich Untersuchen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen unter Berücksichtigung zum Beispiel: - der Topographie und weiteren standörtlichen und ökologischen Rahmenbedingungen - der Umweltbelange einschließlich der natur-und artenschutzrechtlichen Anforderungen und der vegetationstechnischen Bedingungen - der gestalterischen und funktionalen Anforderungen - Klären der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgänge, Bedingungen; Abstimmen oder Koordinieren unter Integration der Beiträge anderer an der Planung Beteiligter	4,25%	4,25%
e) Darstellen des Vorentwurfs mit Erläuterungen und Angaben zum terminlichen Ablauf	2,75%	2,75%
f) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen	1,00%	1,00%
g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Vorplanungsergebnisse	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 2	**10,00%**	**10,00%**

LPH 3 Entwurfsplanung		
a) Erarbeiten der Entwurfsplanung auf Grundlage der Vorplanung unter Vertiefung zum Beispiel der gestalterischen, funktionalen, wirtschaftlichen, standörtlichen, ökologischen, natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen Abstimmen oder Koordinieren unter Integration der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	6,75%	6,75%
b) Abstimmen der Planung mit zu beteiligenden Stellen und Behörden	0,50%	0,50%
c) Darstellen des Entwurfs zum Beispiel im Maßstab 1:500 bis 1:100, mit erforderlichen Angaben insbesondere - zur Bepflanzung, - zu Materialien und Ausstattungen, - zu Maßnahmen auf Grund rechtlicher Vorgaben, - zum terminlichen Ablauf	5,50%	5,50%
d) Objektbeschreibung mit Erläuterung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1,00%	1,00%
e) Kostenberechnung, zum Beispiel nach DIN 276 einschließlich zugehöriger Mengenermittlung	1,50%	1,50%
f) Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung	0,25%	0,25%

g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Entwurfsplanungsergebnisse	0,50%	0,50%
Summe Leistungsphase 3	**16,00%**	**16,00%**

LPH 4 Genehmigungsplanung		
a) Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	3,65%	3,65%
b) Einreichen der Vorlagen	0,10%	0,10%
c) Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 4	**4,00%**	**4,00%**

LPH 5 Ausführungsplanung		
a) Erarbeiten der Ausführungsplanung auf Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsreifen Lösung als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen	7,50%	7,50%
b) Erstellen von Plänen oder Beschreibungen, je nach Art des Bauvorhabens zum Beispiel im Maßstab 1:200 bis 1:50	7,50%	7,50%
c) Abstimmen oder Koordinieren unter Integration der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	1,00%	1,00%
d) Darstellen der Freianlagen mit den für die Ausführung notwendigen Angaben, Detail- oder Konstruktionszeichnungen, insbesondere- zu Oberflächenmaterial, -befestigungen und -relief,- zu ober- und unterirdischen Einbauten und Ausstattungen,- zur Vegetation mit Angaben zu Arten, Sorten und Qualitäten,- zu landschaftspflegerischen, naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Maßnahmen	8,50%	8,50%
e) Fortschreiben der Angaben zum terminlichen Ablauf	0,25%	0,25%
f) Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 5	**25,00%**	**25,00%**

LPH 6 Vorbereitung der Vergabe		
a) Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen	3,00%	3,00%
b) Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf Grundlage der Ausführungsplanung	1,50%	1,50%
c) Abstimmen oder Koordinieren der Leistungsbeschreibungen mit den an der Planung fachlich Beteiligten	0,25%	0,25%
d) Aufstellen eines Terminplans unter Berücksichtigung jahreszeitlicher, bauablaufbedingter und witterungsbedingter Erfordernisse	0,50%	0,50%
e) Ermitteln der Kosten auf Grundlage der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse	1,40%	1,40%
f) Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung	0,25%	0,25%
g) Zusammenstellen der Vergabeunterlagen	0,10%	0,00%
Summe Leistungsphase 6	**7,00%**	**6,90%**

LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe		
a) Einholen von Angeboten	0,10%	0,00%
b) Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise	1,75%	1,75%
c) Führen von Bietergesprächen	0,20%	0,00%
d) Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens	0,25%	0,25%
e) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen	0,10%	0,00%
f) Kostenkontrolle durch Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen und der Kostenberechnung	0,50%	0,50%
g) Mitwirken bei der Auftragserteilung	0,10%	0,00%

Summe Leistungsphase 7	**3,00%**	**2,50%**

LPH 8 Objektüberwachung und Dokumentation		
a) Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik	18,00%	18,00%
b) Überprüfen von Pflanzen- und Materiallieferungen	1,40%	1,40%
c) Abstimmen mit den oder Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten	0,75%	0,75%
d) Fortschreiben und Überwachen des Terminplans unter Berücksichtigung jahreszeitlicher, bauablaufbedingter und witterungsbedingter Erfordernisse	0,60%	0,60%
e) Dokumentation des Bauablaufes (zum Beispiel Bautagebuch), Feststellen des Anwuchsergebnisses	0,75%	0,75%
f) Mitwirken beim Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen	1,00%	1,00%
g) Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der ausführenden Unternehmen	2,75%	2,75%
h) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen	0,75%	0,75%
i) Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber	0,50%	0,50%
j) Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran	0,25%	0,25%
k) Übergabe des Objekts	0,25%	0,25%
l) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	0,50%	0,50%
m) Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche	0,25%	0,25%
n) Überwachen der Fertigstellungspflege bei vegetationstechnischen Maßnahmen	0,50%	0,50%

o) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen	0,50%	0,50%
p) Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276	1,00%	1,00%
q) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 8	**30,00%**	**30,00%**

LPH 9 Objektbetreuung		
a) Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von 5 Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen	1,00%	1,00%
b) Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen	0,80%	0,80%
c) Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen	0,20%	0,20%
Summe Leistungsphase 9	**2,00%**	**2,00%**

Summe Leistungsphasen	**100,00%**	**99,40%**

Besondere Leistungen Freianlagen

LPH 4 Genehmigungsplanung	
Erstellen von Rodungs- und Baumfällanträgen *optional*	psch.

4. Vorgesehene Terminplanung

Terminplanung	bis
Tag der Absendung der Bekanntmachung	**06.11.2026**
Frist zur Einreichung von Aufklärungsfragen	29.11.2026
Beantwortung fristgemäß eingegangener Aufklärungsfragen	03.12.2026
Angebotsfrist	**07.12.2026**
Versand Vorinformation gem. § 134 GWB	18.12.2026
Zuschlags- und Bindefrist*	**31.12.2026**

Leistungserbringung

ab Auftragsvergabe (Dezember 2026)	Beginn Planungsleistungen
Januar 2027 (KW 1)	**Auftakt Planungsbesprechung mit Objektplanung**
Februar 2027 (KW 7)	**Abschluss Lph 2 Vorplanung**
Ende Mai 2027	Abschluss Lph 3 Entwurfsplanung
August 2027	Abschluss Lph 4 Genehmigungsplanung
Sept.-Dez. 2027	Prüfzeit Landkreis/Förderanträge
Dezember 2027	Lph 5 Ausführungsplanung
ab Juni 2028	Beginn Baudurchführung

5. Honorar

Die Auftraggeberin ordnet das Objekt gemäß der Anlage 11 zu § 39 Absatz 4, § 40 Absatz 5 HOAI als Freiflächengestaltung unter Einbeziehung der Fachplanungen für Technische Anlagen in Außenanlagen mit durchschnittlichen Anforderungen ein. Der Schwierigkeitsgrad der Planungsaufgabe wird daher mit der Honorarzone III angesetzt.

Die Stadt Grabow und die Auftraggeberin legen Wert auf eine wirtschaftliche Planung.

Der Auftragnehmer sollte sich dabei für die o.g. erforderlichen Leistungen jeweils eines Fachplaners bedienen, soweit er die Leistung nicht durch eigen Betriebskompetenz in Eigenregie erbringen kann. Die anrechenbaren Baukosten für Freianlagenplanung (inklusive der Kostengruppe 540) werden zum Zeitpunkt der Ausschreibung auf 277.000,- Euro geschätzt.

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.