Anlage 1

GOS.

Vergabeverfahren für Fachplanungen Technische Ausrüstung
(Anlagengruppe 4-6) gem. § 55 HOAI

Leistungsbeschreibung



Inhalt

1. Anlass und Rahmenbedingungen 2
2. Lage ehemaliges Hotel Germania – Marktstr. 18, Grabow 3
3. Leistung 4
4. Vorgesehene Terminplanung 10
5. Honorar 11
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.

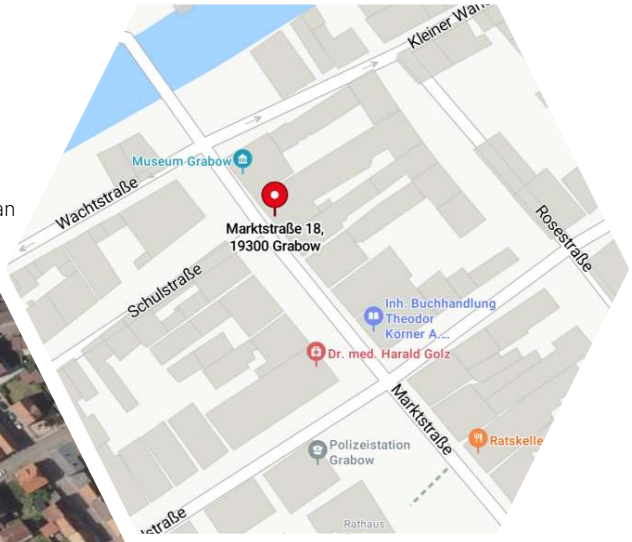


Abb. 2: Lageplan
Google Maps



Abb. 1: Lageplan, eigene
Hervorhebung



Abb. 3: Lageplan
Microsoft Bing

3. Leistung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Fachplanungen für die Technische Ausrüstung (Anlagengruppe 4 bis 6) für das Bauvorhaben gemäß dem Leistungsbild Technische Ausrüstung § 55 HOAI 2021 zu vergeben.

Für das Leistungsbild Technische Ausrüstung werden die Grundleistungen Leistungsphasen 1 bis 9 wie folgt beauftragt.

Grundleistungen Technische Ausrüstung

HOAI - Text gem. Leistungsbild *mit konkretisierter Leistungsbeschreibung*	Bewertung	Eintragung Bewertung
LPH 1 Grundlagenermittlung		
a) Klären der Aufgabenstellung aufgrund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers im Benehmen mit dem Objektplaner	1,50%	1,50%
b) Ermitteln der Planungsrandbedingungen und Beraten zum Leistungsbedarf und ggf. zur technischen Erschließung	0,30%	0,30%
c) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	0,20%	0,20%
Summe Leistungsphase 1	**2,00%**	**2,00%**
LPH 2 Vorplanung		
a) Analysieren der Grundlagen, Mitwirken beim Abstimmen der Leistungen mit den Planungsbeteiligten	0,80%	0,80%
b) Erarbeiten eines Planungskonzepts, dazu gehören z.B.: 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	5,25%	5,25%
c) Aufstellen eines Funktionsschemas bzw. Prinzipschaltbildes für jede Anlage	1,00%	1,00%

d) Klären und Erläutern der wesentlichen fachübergreifenden Prozesse, Randbedingungen und Schnittstellen, Mitwirken bei der Integration der technischen Anlagen	0,80%	0,80%
e) Vorverhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit und mit den zu beteiligenden Stellen zur Infrastruktur	0,20%	0,20%
f) Kostenschätzung nach DIN 276 (2.Ebene) und Terminplanung	0,70%	0,70%
g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 2	**9,00%**	**9,00%**

LPH 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	5,50%	5,50%
b) Festlegen aller Systeme und Anlagenteile	0,25%	0,25%
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 Objekt-planer abgestimmten Ausgabemaßstab mit Angabe maßbestimmender Dimensionen Fortschreiben und Detaillieren der Funktionsund Strangschemata der Anlagen Auflisten aller Anlagen mit technischen Daten und Angaben z.B. für Energiebilanzierungen Anlagenbeschreibungen mit Angabe der Nutzungsbedingungen	9,95%	9,95%
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)	0,25%	0,25%

e) Verhandlungen mit Behörden und mit anderen zu beteiligenden Stellen über die Genehmigungsfähigkeit	0,15%	0,15%
f) Kostenberechnung nach DIN 276 (3.Ebene) und bei der Terminplanung	0,65%	0,65%
g) Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung	0,10%	0,10%
h) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	0,15%	0,15%
Summe Leistungsphase 3	**17,00%**	**17,00%**

LPH 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	1,75%	1,75%
b) Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	0,25%	0,25%
Summe Leistungsphase 4	**2,00%**	**2,00%**

LPH 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	4,50%	4,50%
b) Fortschreiben der Berechnungen und Bemessungen zur Auslegung der technischen Anlagen und Anlagenteile Zeichnerische Darstellung der Anlagen in einem 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	8,50%	8,50%

c) Anfertigen von Schlitz- und Durchbruchsplänen	4,00%		4,00%
d) Fortschreibung des Terminplans	0,50%		0,50%
e) Fortschreiben der Ausführungsplanung auf den Stand der Ausschreibungsergebnisse und der dann vorliegenden Ausführungsplanung des Objektplaners, Übergeben der fortgeschriebenen Ausführungsplanung an die ausführenden Unternehmen	0,50%		0,50%
f) Prüfen und Anerkennen der Montage- und Werkstattpläne der ausführenden Unternehmen auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung	4,00%		4,00%
Summe Leistungsphase 5	**22,00%**		**22,00%**

LPH 6 Vorbereitung der Vergabe			
a) Ermitteln von Mengen als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsverzeichnissen in Abstimmung mit Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter	2,90%		2,90%
b) Aufstellen der Vergabeunterlagen, insbesondere mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, einschließlich der Wartungsleistungen auf Grundlage bestehender Regelwerke	3,05%		3,05%
c) Mitwirken beim Abstimmen der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der anderen an der Planung fachlich Beteiligten	0,10%		0,10%
d) Ermitteln der Kosten auf Grundlage der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse	0,75%		0,75%
e) Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung	0,10%		0,10%
f) 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, Aufstellen der Preisspiegel nach Einzelpositionen, Prüfen und Werten der Angebote für zusätzliche oder geänderte Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise	3,50%	3,50%
c) Führen von Bietergesprächen	0,50%	0,00%
d) Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen und der Kostenberechnung *und Abgleich mit dem Zuwendungsbescheid/dem baufachlichen Prüfergebnis (ZBau).*	0,25%	0,25%
e) Erstellen der Vergabevorschläge, Mitwirken bei der Dokumentation der Vergabeverfahren *Vergabevorschlag zwei Wochen vor Ablauf der Bindefrist erforderlich.*	0,50%	0,50%
f) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen und bei der Auftragserteilung	0,15%	0,00%
Summe Leistungsphase 7	**5,00%**	**4,25%**

LPH 8 Objektüberwachung und Dokumentation		
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 *Abweichungen sind zu dokumentieren und dem AG unaufgefordert und unverzüglich anzuzeigen.*	17,50%	17,50%
b) Mitwirken bei der Koordination der am Projekt Beteiligten	0,30%	0,30%
c) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen des Terminplans (Balkendiagramm)	0,65%	0,65%
d) Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch)	0,50%	0,50%
e) Prüfen und Bewerten der Notwendigkeit geänderter oder zusätzlicher Leistungen der Unternehmer und der Angemessenheit der Preise	0,10%	0,10%
f) Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen	2,25%	2,25%

g) Rechnungsprüfung in rechnerischer und fachlicher Hinsicht mit Prüfen und Bescheinigen des Leistungsstandes anhand nachvollziehbarer Leistungsnachweise	6,50%	6,50%
h) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnungen der ausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag	0,85%	0,85%
i) Kostenfeststellung *Kostenfeststellung nach DIN 276 und Abgleich mit dem baufachlichen Prüfergebnis (ZBau) unter Berücksichtigung von Anlage 10 StBauFR M-V*	0,80%	0,80%
j) Mitwirken bei Leistungs- u. Funktionsprüfungen	0,50%	0,50%
k) fachtechnische Abnahme der Leistungen auf Grundlage der vorgelegten Dokumentation, Erstellung eines Abnahmeprotokolls, Feststellen von Mängeln und Erteilen einer Abnahmeempfehlung	2,50%	2,50%
l) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran	0,10%	0,10%
m) Prüfung der übergebenen Revisionsunterlagen auf Vollzähligkeit, Vollständigkeit und stichprobenartige Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Stand der Ausführung	0,75%	0,75%
n) Auflisten der Verjährungsfristen der Ansprüche auf Mängelbeseitigung	0,10%	0,10%
o) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	1,50%	1,50%
p) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts	0,10%	0,10%
Summe Leistungsphase 8	**35,00%**	**35,00%**

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	0,50%	0,50%
b) Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen	0,40%	0,40%
c) Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen	0,10%	0,10%
Summe Leistungsphase 9	**1,00%**	**1,00%**
Summe Leistungsphasen	**100,00%**	**99,15%**

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

Der Auftraggeber ordnet das Objekt gemäß der Anlage 15 zu § 55 Absatz 3, § 56 Absatz 3 HOAI als Bauwerk mit durchschnittlichen Anforderungen ein. Der Schwierigkeitsgrad der Planungsaufgabe wird daher mit der Honorarzone II 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.