A. VORBEMERKUNGEN

1. Vergabeverfahren und Vertragsstruktur

- **Verfahren:** Die Vergabe erfolgt im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 3a EU Abs. 2 VOB/A. Maßgeblich sind die Bewerbungsbedingungen (BWB) nebst Anlagen.
- **Gesamtauftrag:** Mit dem Zuschlag wird die gesamte handwerkliche Ausführung (Fenster einschließlich Verschattungselementen und Außentüren sowie Innentüren) nach Maßgabe dieser Leistungsbeschreibung, des auftragsbezogenen Sanierungskonzepts in der Fassung des bezuschlagten Angebots und des Preisblatts (Anlage AV_11) beauftragt. Eine stufenweise oder optionale Beauftragung der Ausführung findet nicht statt; ausgenommen ist die Option Pos. 1.10 (Motorisierung der Rollläden) nach Ziffer B.III.3.d) BWB.
- **Sanierungskonzept:** Das auftragsbezogene Sanierungskonzept (Ziffer B.III.3.b) BWB) ist Angebotsbestandteil und wird mit dem Zuschlag Vertragsbestandteil und vereinbarte Beschaffenheit (Ziffer 1.5 BVB). Es wird nicht gesondert vergütet; die Entschädigung nach Ziffer B.I.10 BWB wird auf die Vergütung angerechnet.
- **Musterelement:** Das im Rahmen der verifizierenden Teststellung hergestellte Musterelement (Ziffer B.III.3.j) BWB, Anlage AV_12) legt die vereinbarte Beschaffenheit der Ausführung fest (vgl. auch Ziffer 1.5 BVB), soweit es nicht hinter den Anforderungen dieser Leistungsbeschreibung, den gesetzlichen Anforderungen und den anerkannten Regeln der Technik zurückbleibt.
- **Rangfolge:** Bei Widersprüchen gelten nacheinander der Vertrag (Anlage AV_6), diese Leistungsbeschreibung, das Musterelement, das Sanierungskonzept des Auftragnehmers und das Preisblatt..

2. Denkmalschutzrechtliche Rahmenbedingungen

- **Substanzerhalt**: Das Gebäude Haus A der München Klinik Schwabing (Baujahr 1926–28) steht unter Denkmalschutz. Nach Maßgabe der vom Auftraggeber beantragten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 BayDSchG) und den Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sind alle bauzeitlichen Elemente zwingend restauratorisch zu erhalten.
- **Austauschverbot**: Ein vollständiger oder nicht erforderlicher teilweiser Austausch von historischen Fenstern und Türen (einschließlich Rahmen) durch Neufertigungen ist unzulässig. Partieller Holzersatz (Vierungen) ist nur im denkmalfachlich und technisch erforderlichen Mindestmaß und nach Maßgabe des Sanierungskonzepts zulässig. Bei Zuwiderhandlung ist der Auftragnehmer zur denkmalgerechten Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet; weitergehende Rechte des Auftraggebers bleiben unberührt.
- **Abstimmung:** Bemusterungen, Farbfassungen (Befundfassung/Sollfarbigkeit) und jede Abweichung vom Sanierungskonzept sind vor Ausführung mit dem Auftraggeber abzustimmen und von diesem in Textform freizugeben. Die Abstimmung mit den Denkmalbehörden führt der

Auftraggeber; der Auftragnehmer wirkt mit. Auflagen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis sind einzuhalten.

3. Grundlagen für Kalkulation und Bestandsaufnahme

- **Datenbasis**: Dem AN wird die Bauteilkartierung des Büros KUGLER + KERSCHBAUM vom 24.10.2024 mit Typenblättern und Kartierungsplänen (Anlagen LB_1 und LB_2) sowie die Berichte zur Gebäudeschadstoffuntersuchung (Anlagen LB_3 und LB_4) sowie der Baustelleneinrichtungsplan (Anlage LB_5) zur Verfügung gestellt. Die Bauteilkartierung dient als Orientierung für die Massenermittlung.
- **Prüf- und Verifizierungspflicht**: Der AN hat diese Kartierung vor Ort vor Beginn der Arbeiten des jeweiligen Bauabschnitts eigenverantwortlich durch stichprobenartige, handwerkliche Untersuchungen am Objekt (Plausibilitätsprüfung) zu verifizieren. Abweichungen von der Kartierung (insbesondere Erhaltungszustand, Schadstoffbelastung, Fehlteile) und Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung hat er dem Auftraggeber unverzüglich in Textform anzuzeigen, bevor er abweichende Leistungen ausführt. Die Vor-Ort-Untersuchungen sowie sämtliche Nebenkosten (Fahrtkosten, Messwerkzeuge, Werkstattproben) sind mit den Einheitspreisen abgegolten.

4. Ausführungsfristen

- **Ausführungszeitraum:** Die Leistungen sind innerhalb von 15 Monaten nach Zuschlag vollständig zu erbringen. Mit den Arbeiten am Objekt ist spätestens 3 Wochen nach Zuschlag zu beginnen.
- **Terminplan:** Der mit dem Konzept strategische Durchführung (Ziffer B.III.3.b)cc) BWB) eingereichte Rahmenterminplan ist binnen 2 Wochen nach Zuschlag zu einem Detailterminplan fortzuschreiben und mit dem Auftraggeber abzustimmen. Die darin ausgewiesenen Meilensteine (Beginn, Ausbau und Wiedereinbau je Bauabschnitt, Fertigstellung) sind für den AN verbindlich.
- **Provisorischer Verschluss:** Fenster- und Türöffnungen dürfen je Bauabschnitt höchstens 8Wochen provisorisch verschlossen sein; Ausbau und Wiedereinbau sind witterungsgerecht zu planen.

B. LEISTUNGSBESCHREIBUNG (AUSFÜHRUNG)

1. Fenster und Außentüren

- **Bestand**: Ca. 209 bauzeitliche Koppel- bzw. Verbundfenster und Fenstertüren (keine Kastenfenster), aufgeteilt in 13 Bautenstände für Fenster und 5 Bautenstände für Fenstertüren (gesamt 18 Bautenstände).

  Leistung: Handwerkliche Restaurierung und energetische Ertüchtigung sämtlicher Elemente nach Maßgabe des Sanierungskonzepts je Bautenstand, einschließlich Ausbau der Fensterflügel, Transport, Werkstattbearbeitung und Wiedereinbau (Preisblatt Pos. 1.0 bis 1.9) sowie – bei Abruf der Option – Motorisierung der Rollläden (Pos. 1.10)

- **Funktionale Anforderungen (Leistungsziele) je Bautenstand:**
  - **Energetische Ertüchtigung**: Aufwertung einer Glasebene mit der im Sanierungskonzept angegebenen Glasart und mindestens dem dort angegebenen Ug-Wert sowie Einbau einer umlaufenden, verdeckten Dichtungsebene mit mindestens der im Sanierungskonzept angegebenen Klasse der Luftdurchlässigkeit nach DIN EN 12207. Die Werte sind je Bautenstand nachzuweisen (Herstellernachweise, Stichprobenprüfung).
  - **Restaurierung Holz/Oberfläche**: Ausführung des handwerklichen Ablaufs gemäß Sanierungskonzept (z. B. Entlackungsmethode, Holzfestigung, Leinöl- oder Lackaufbau), explizit differenziert nach Erhaltungszustand (Szenario A: reiner Oberflächenaufbau / Szenario B: mit partiellem Holzersatz/Vierung). Restaurierung der Fensterrahmen im eingebauten Zustand nach Maßgabe des Sanierungskonzepts
  - **Beschläge & Verschattung**: Demontage, chemische oder mechanische Reinigung, Entrostung, Gangbarmachung und Wiedereinbau der bauzeitlichen Beschläge und historischen Verschattungselemente (Rolladenkästen, Panzer, Wellen, Gurte, Führungsschienen) sowie energetische Ertüchtigung der Rolladenkästen; bei Abruf der Option Pos. 1.10 Umrüstung der Rollläden auf elektrischen Motorantrieb nach dem im Sanierungskonzept dargestellten Lösungsvorschlag unter maximaler Schonung der historischen Substanz.
  - **Bestandserhalt**: Erhalt der nicht energetisch ertüchtigten Glasebene (Reinigung, Kittschadensbehebung, Glassicherung).
  - **Musterfenster**: Das im Rahmen der verifizierenden Teststellung hergestellte Musterfenster (Typ B 1926-28.F1.V1, 1. OG; Ziffer B.III.3.j) BWB, Anlage AV_12) ist Referenz für die Ausführung aller Elemente (vgl. A.1).

2. Innentüren

- **Bestand**: 109 bauzeitliche Innentüren (Türblätter und Blockzargen), aufgeteilt in 6 typologische Varianten (T1 V1 bis T1 V6).

- **Leistung**: Handwerkliche Instandsetzung, Rückbau und Rekonstruktion, Dichtungsnachrüstung und Oberflächenüberarbeitung sämtlicher Innentüren nach Maßgabe des Sanierungskonzepts je Variante (Preisblatt Pos. 2.1 bis 2.7).
- **Funktionale Anforderungen (Leistungsziele) je Variante:**
    - **Technische Instandsetzung**: Handwerkliche Überarbeitung, Ausrichtung und Justierung der Türblätter und Zargen (inkl. Überarbeitung der historischen Bänder und Schließbleche); Restaurierung der Türzargen nach Maßgabe des Sanierungskonzepts.
    - **Rückbau & Rekonstruktion**: Rückbau nachträglicher Glasausschnitte und die fachgerechte Rekonstruktion historischer Holzkassetten sowie spurlose Entfernung nachträglicher Stoßschutzbleche.
    - **Dichtungstechnik**: Einbau einer optisch unauffälligen, dreiseitig umlaufenden Dichtung zur Erreichung der Anforderung „dicht schließend“ (Definition gemäß BWB B.III.3.b) bb)).
    - **Restaurierung Holz/Oberfläche**: Ausführung des handwerklichen Ablaufs gemäß Sanierungskonzept, differenziert nach Erhaltungszustand (Szenario A: reiner Oberflächenaufbau / Szenario B: mit partiellem Holzersatz/Vierung); Oberflächenüberarbeitung der Türblätter und Zargen (Preisblatt Pos. 2.4, 2.5 und 2.7).
    - Da eine zerstörungsfreie Demontage der Blockzargen bautechnisch nahezu ausgeschlossen ist, muss die Restaurierung zwingend im eingebauten Zustand erfolgen. Der AN ist verpflichtet, im Sanierungskonzept konkret Stellung zu beziehen, wie die Restaurierung vor Ort durchgeführt wird und welche Schutz- sowie Ummantelungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, um die Türstöcke während der gesamten Bauphase vor Beschädigungen zu schützen.

3. Allgemeine Ausführungsanforderungen

- **Baustelleneinrichtung und provisorischer Verschluss:** Wind- und schlagregendichter, gegen unbefugtes Eindringen gesicherter, ausreichend lichtdurchlässiger Verschluss der Öffnungen während der Werkstattphase; reversible Befestigung ohne Eingriff in die bauzeitliche Substanz; Schutz von Laibungen und Innenräumen vor Feuchte; Staubschutz.
- **Schadstoffe:** Arbeiten an bleihaltigen und sonstigen schadstoffbelasteten Beschichtungen sind nach der Gefahrstoffverordnung und den einschlägigen Technischen Regeln für Gefahrstoffe (insbesondere TRGS 505 „Blei“) auszuführen. Vor Beginn ist eine Gefährdungsbeurteilung vorzulegen. Sammlung, Transport und Entsorgung der Abfälle einschließlich Nachweisführung obliegen dem Auftragnehmer und sind mit den Einheitspreisen abgegolten.
- **Kennzeichnung, Transport und Obhut:** Jedes ausgebaute Bauteil ist dauerhaft und substanzschonend nach der Kartierungsnummer zu kennzeichnen, transportsicher zu verpacken und in der Werkstatt gesichert zu lagern. Ab Ausbau bis zum Wiedereinbau obliegt dem

Auftragnehmer die Obhut für die ausgebauten Bauteile; der Versicherungsschutz nach Ziffer 14 BVB ist aufrechtzuerhalten.

- **Dokumentation:** Restauratorische Dokumentation je Element (Vorzustand, durchgeführte Maßnahmen, verwendete Materialien und Produkte, Endzustand, Fotodokumentation), Übergabe je Bauabschnitt und als Gesamtdokumentation zur Abnahme in digitaler Form.
- **Personal:** Einsatz des im Angebot benannten Bauleiters/Chefrestaurators (Ziffer B.III.3.c) BWB); Teilnahme an den Baubesprechungen und an den Abstimmungen mit den Denkmalbehörden.
- **Rahmenbedingungen am Standort:** In Haus A findet während der Ausführung kein Klinikbetrieb statt; in den Fluren ist jedoch mit kreuzendem Klinikverkehr zu rechnen. Zudem arbeiten parallel weitere Gewerke (insbesondere Innenausbau). In den in den übrigen Gebäuden der München Klinik Schwabing läuft der Klinikbetrieb weiter. Zufahrt, Anlieferung, Lärm- und Hygieneanforderungen sind mit der Objektleitung abzustimmen.
- **Abnahme:** Die Abnahme richtet sich nach dem Vertrag (Anlage AV_6). Teilabnahmen je Bauabschnitt können vereinbart werden; die zugehörige Dokumentation und die Nachweise zu Ug-Wert und Luftdurchlässigkeit (Ziffer B.1, Energetische Ertüchtigung) sind Teil der geschuldeten Leistung.