J.1 - Leistungsbild Objektplanung

Vorhaben: StA V GS – Teilgeneralplanung für die Gesamtsanierung des Verwaltungsgebäudes der DGUV in Sankt Augustin

Das folgende Leistungsbild definiert diejenigen Leistungen, die aus Sicht des Auftraggebers zur Umsetzung des Werkvertrags mindestens erforderlich sind. Dieses sind die aus Sicht des Auftraggebers notwendigen Bestandteile der Grund- und Besonderen Leistungen der HOAI 2021 Anlage 10 einschließlich der im Folgenden formulierten Detaillierungen / Präzisierungen sowie ggf. Zusätzlicher Besonderer Leistungen.

Die in *kursiver* Schrift eingefügten Präzisierungen und Detaillierungen bzgl. der HOAI-Grundleistungen sind beispielhafte Aufzählungen von Leistungen, welche insbesondere im Rahmen der jeweiligen Grundleistungen vom AN geschuldet sind. Es handelt sich nicht um eine abschließende Aufzählung von Leistungen.

Das Leistungsbild für die Objektplanung beschreibt die gesamtheitliche und integrative Planung des Bauwerks nach HOAI sowie die Koordination und Integration der an der Planung fachlich Beteiligten unter Berücksichtigung funktionaler, gestalterischer, technischer und wirtschaftlicher Anforderungen.

Die Planungsleistungen für das Bauvorhaben sind modellbasiert zu erbringen. Mindestens die Objektplanung, die Tragwerksplanung sowie die technische Gebäudeausrüstung (kurz TGA) arbeiten mit eigenen (Fach-) Modellen und stellen diese für die modellbasierte Zusammenarbeit zur Verfügung. Deren modellbasierte Planung ist mit der Vergütung der Grundleistung abgegolten. Weitere Fachdisziplinen haben die modellbasierte Projektabwicklung im Rahmen ihrer Aufgabenstellung zu unterstützen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, seine Leistungen entsprechend den projektspezifischen Anforderungen (Kapitel 9 Projektbeschreibung) an die modellbasierte Arbeitsweise zu erbringen und mit den Planungsbeteiligten zusammenzuarbeiten.

Spezifische Leistungsbilder und -bereiche der Objektplanung

Gebäude und Innenräume

in Anlehnung an HOAI Anlage 10 zu §§ 34

Umbau / Sanierung

Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung
Grundleistungen der Grundlagenermittlung
a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers *konkretisieren des Bedarfsprogramms in tabellarischer Aufstellung; Berücksichtigung der Unterlagen und Anforderungen.* *Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:* • *Auflisten und Werten der Anforderungen hinsichtlich Risiken und Bedarfen sowie das Zusammenstellen fehlender Unterlagen.* • *Präzisieren des Raum- und Funktionsprogrammes bei Berücksichtigung von Unterlagen, Bestandes und Bauherrenanforderungen* • *Prüfen und Bewerten der Bestandsunterlagen* • *Erstellen des digitalen Gebäudemodells als Grundlage der weiteren Planung auf Basis der Bestandspläne / –unterlagen sowie einer aktuellen Punktwolke, die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt wird. Das zu integrierende TGA Fachmodell wird durch den Fachplaner zugeliefert.* • *Analyse der baulogistischen Rahmenbedingungen und Schnittstellen (u. a. sukzessive Sanierung, Umbau im laufenden Betrieb, Bauabschnitte, Baustellenerschließung), sowie Abstimmung des resultierenden Planungsbedarfs mit dem Baulogistikplaner.*
b) Ortsbesichtigung *Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:*

- *Begutachtung und Bewertung der Gebäudesubstanz durch Inaugenscheinnahme.*
- *Feststellen und Aufnehmen der Gegebenheiten des Grundstückes sowie Abgleich mit den Bestandsunterlagen.*
- *Erstellen einer Dokumentation (z. B. Fotos).*

c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf, *Abstecken des wirtschaftlichen Rahmens der Bauaufgabe*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Identifizieren und Zusammenstellen der für die Planung und der Absteckung des wirtschaftlichen Rahmens der Bauaufgabe maßgeblichen Gutachten und erforderlichen Untersuchungen inkl. Formulierung der Aufgabenstellungen für die Gutachter.*
- *Mitwirkung bei der Bedarfsermittlung des Auftraggebers auch hinsichtlich Vollständigkeit für die Planung und Kostenschätzung.*
- *Aufklären über zusätzlich erforderliche Untersuchungen von Bausubstanz einschließlich Formulierung der konkreten Aufgabenstellungen für die maßgeblichen Untersuchungen.*

d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter

e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Zusammenstellen der Arbeitsergebnisse inkl. den Beiträgen anderer an der Planung Beteiligter sowie Aufzeigen aller wesentlichen Aspekte der bisherigen Abstimmung sowie der Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und der Bewertungen Dritter (z. B. technische Gebäudeausrüstung) in Form eines Berichtes zum Abschluss der Leistungsphase. Diese sind einzuordnen, zu erläutern, bewerten und die Auswirkungen zu benennen. Beinhaltet sind die Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise.*

Besondere Leistungen der Grundlagenermittlung

Bedarfsposition: Zusammenstellen und Abstimmen der Anforderungen des vorgesehenen Zertifizierungssystems (mindestens DGNB Gold) als Grundlage der Planung.

Leistungsphase 2 Vorplanung

Grundleistungen der Vorplanung

a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten

b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte

c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen *(u.a. Bauherrenanforderungen zu Kosten, Termine, Qualitäten, räumliche Zuordnung und Organisation funktionaler Zusammenhänge sowie Umbau im laufenden Betrieb)*, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts *(Grundrisse aller Geschosse, Baukörper- und Fassadengestaltung bei Angabe von Vorschlägen zur Materialauswahl, relevante Schnittsituationen, farbige Darstellung für Abbruch und Neubau, Lageplan, mindestens M 1:200, Details - soweit für Grundsatzentscheidungen erforderlich, Standardvisualisierungen)*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Berücksichtigung der objektspezifischen Anforderungen insbesondere des Bau- und Planungsrechts und des Brandschutzes . Etwaige Abweichungen werden dargestellt.*
- *Prüfen auf Vollständigkeit von gutachterlichen Untersuchungen der planungsberührten Bausubstanz etc.*
- *Koordination der an der Planung fachlich Beteiligten im Rahmen der Bestandsaufnahme und technischen Substanzerkundung. Das beinhaltet die Angebotseinholung, einschließlich der Formulierung der Aufgabenstellung.*
- *Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277, der Nutzflächen, der Mietflächen (gemäß gif oder Bauherren-eigenem Berechnungsmodus) sowie des umbauten Raumes.*
- *Mitwirkung bei der Erstellung eines Betriebs- und Bauphasenkonzepts zur Sicherstellung des Gebäudebetriebs während der Sanierung in Abstimmung mit dem Baulogistikplaner. Hierzu gehören insbesondere die Bauablaufplanung, die Entwicklung von Erschließungs-, Flucht- und Rettungswegkonzepten, die Festlegung von Interimsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung (haus-) technischer Randbedingungen und Nutzungseinschränkungen. Beinhaltet ist die Mitwirkung bei Untersuchungen und Bewertungen von Varianten einschließlich Kostenbetrachtung sowie die Erarbeitung einer Handlungsempfehlung.*
- *Berücksichtigung der vom Auftraggeber vorgegebenen Fördermittelziele sowie Abstimmung förderrelevanter Anforderungen mit den Fachplanern als Grundlage der weiteren Planung.*
- *Analyse und Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit bei der Entwicklung des Planungskonzeptes.*

d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z.B. städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche, *brandschutztechnische sowie schallschutz-technische - insbesondere im Hinblick auf unterschiedliche Nutzungen innerhalb des*

Gebäudes sowie die erforderlichen besonderen Maßnahmen (z. B. Ertüchtigungen vorhandener Bausubstanz, Abbrucharbeiten, Abrissarbeiten, Interimslösungen).

e) *Regelmäßiges* Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen

f) Vorverhandlungen *mit Behörden* über die Genehmigungsfähigkeit

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Die Genehmigungsfähigkeit der Planung muss soweit geklärt sein, dass in der Entwurfsplanung die Ergebnisse der Vorplanung aus genehmigungsrelevanten Gründen nicht mehr geändert werden müssen. Ggf. notwendige genehmigungsrelevante Befreiungen und Erleichterungen konkret darzulegen.*
- *Der Auftragnehmer hat die notwendigen Genehmigungsgebühren und Ablösesummen konkret zu quantifizieren.*

g) Kostenschätzung nach DIN 276 *(DIN 276:2018-12) in zweiter Ebene* , Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen. *Die kompletten Berechnungsgrundlagen (Massen/Mengen, Flächen, Qualitäten, Kostenansätze, etc.) sind zur Verfügung zu stellen. Übergabe an den Bauherrn als bearbeitbare Datei.*

h) Erstellen eines *koordinierten* Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs *auf Grundlage des Rahmenterminplanes des Auftraggebers als vernetzter Balkenplan; Nutzung des Programms MS Project oder ein Programm, welches dieses Format abbilden kann; Übergabe an den Bauherrn als bearbeitbare Datei*

i) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse (*Übergabe der Unterlagen in 1- facher Ausfertigung digital; Vorstellungen im Bauherren-/ Nutzerkreis mittels Präsentation)*
Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Abschließende Zusammenstellung aller erarbeiteten und relevanten Unterlagen unter Integration der geprüften Ergebnisse der anderen an der Planung fachlich Beteiligten mit Erläuterungsbericht und Kostenschätzung.*
- *Vorlegen schriftlichen Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise. Entscheidungsvorlagen sind inkludiert.*

Besondere Leistungen der Vorplanung

Aufstellen von Raumbücher (gemäß Muster Raumtypenbuch).

Bedarfsposition: Mitwirkung bei der Definition und Integration der projektspezifischen Zertifizierungsziele in die Planung.

Erarbeitung Schließkonzept, Sicherheits- und Zutrittskonzept für das Verwaltungsgebäude gemäß den Bauherrenvorgaben sowie Integration in das Schließkonzept des Campus-Geländes.

Bedarfsposition: Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen u. a. grobe Ermittlung der Betriebs- und Wartungskosten unter Mitwirkung anderer an der Planung fachlich Beteiligter.

Bedarfsposition: Erstellung eines fotorealistischen Rendering zur Darstellung des Entwurfskonzepts. Gegenstand der Leistung ist eine Außenperspektive oder eine Innenraumvisualisierung. Die Beauftragung erfolgt nach Bedarf je Visualisierung. In Betracht kommen beispielsweise das Foyer, die Büroflächen, die Kantine, der Sitzungsbereiche sowie die Gebäude- bzw. Fassadendarstellung.

Leistungsphase 3 Entwurfsplanung

Grundleistungen der Entwurfsplanung

a) Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z.B. städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich- rechtliche) auf Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich- rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, z.B. bei Gebäuden im Maßstab 1:100, z.B. bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20.

- *Die zeichnerische Grundrissdarstellung hat auf Grundlage des vom AN gefertigten Übersichtsplans und des vom AG bereitgestellten Lageplans zu erfolgen. Alle vorhandenen Bauten und sämtliche Teile der Baumaßnahme, sofern für die Entwurfsvariante notwendig, sind darzustellen. Unter anderem Lage, Größen und Grenzen des Baugrundstücks; baurechtliche Linien; Eigentumsverhältnisse (auch Nachbarbebauung); vorhandener Baum- und Gehölzbewuchs (Deklaration ggf. zu fällender Bäume/Gehölze); zur Beurteilung des Grundstücks nötige Höhenangaben (z.B. OKF EG); auf dem Baugrundstück vorhandene öffentliche Versorgungsleitungen; am Baugrundstück vorbeiführende Straßen sowie Feuerwehrzufahrten; bestehende und geplante Versorgungsleitungen bis zur Anschlussstelle mit Höhenangaben; bestehende und geplante Wege, Straßen und Stellplätze mit Höhenangaben. Soweit es zur Übersichtlichkeit der Darstellung erforderlich ist, sind die Angaben auf mehrere Grundrisse zu verteilen (M 1:500).*
- *Entwurfszeichnungen (M 1:100) umfassen Grundrisse sämtlicher Geschosse, alle notwendigen Schnitte, alle Ansichten. Darstellung der Möblierung und der Betriebstechnischen Anlagen. Farb-Licht und Materialkonzept sowie Materialbelegungspläne als gesamtheitliche Darstellung für die entwurfs-/nutzungsrelevanten Räume Fassaden und*

Innenbereiche mit Untersetzung je Raum / Bauteil (Beispielfotos, Visualisierung). Prinzipskizzen zu grundhaften Detaillösungen sind zu erstellen, wenn diese für den Entwurf entscheidend sind. Erstellung von Wandabwicklungen und Deckenspiegel unter Integration aller sichtbaren Technikelemente für die wesentlichen mit dem AG abgestimmten Räume.

- *Für die Raumnummernsystematik ist seitens des Auftragnehmers in Abstimmung mit den Fachplanern ein Vorschlag zu erarbeiten und dies mit dem AG abzustimmen, die verabschiedete Systematik ist in den folgenden Leistungsphasen anzuwenden.*
- *Der Auftragnehmer beachtet für die Planerstellung/-bearbeitung und -fortschreibung die Anforderungen des Auftraggebers gemäß Projekthandbuch. Die Richtlinien des AG (z.B. Baustandards der DGUV) sind im Planungsprozess zu berücksichtigen. Die dort definierten Standards sind grundsätzlich auf deren Anwendbarkeit im Projekt zu prüfen. Abweichungen dazu sind zulässig, sofern sie vor Beginn der Planung begründet und mit schriftlicher Freigabe des AG durch den AN dokumentiert wurden. Der AN hat den AG auf die projektspezifischen Besonderheiten sowie auf aus einer Sicht notwendige Abweichungen von den Festlegungen der Richtlinien hinzuweisen.*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Es sind alle bautechnisch-, kosten- und genehmigungsrelevanten Bestandteile der Planung unter Berücksichtigung der Planungsergebnisse der Entwurfsplanungen der Fachplaner darzustellen oder zu beschreiben.*
- *Darstellen und Erläutern von Veränderungen gegenüber der Vorplanung gegenüber dem Auftraggeber und seinem Projektsteuerer und Einholung der Zustimmung zu diesen Änderungen.*
- *Entwickeln von Leitdetails für wesentliche und kostenrelevante Konstruktionen, Bauteile, Einbauten unter Einbeziehung alle Beiträge der anderen fachlich Beteiligten*
- *Planung und Darstellung der außenliegenden Dachentwässerung einschließlich Abstimmung und Nachweis der erforderlichen Gefälleführung auf Grundlage der ermittelten Regenwassermengen. Hierzu gehört die Planung der sich ergebenden Höhenanschlüsse und Randbedingungen, insbesondere im Bereich von Türen, Attiken und sonstigen Anschlusspunkten.*
- *Fortschreibung und Vertiefung des Baustellen-, Baulogistik-, Betriebs- und Bauphasenkonzepts für die Sanierung im laufenden Betrieb in Abstimmung mit dem Baulogistikplaner. Dies umfasst die Entwicklung und planerische Darstellung von Bauabläufen, Baustelleneinrichtungs-, Erschließungs-, Verkehrs-, Flucht- und Rettungswegkonzepten, Zwischenzuständen sowie Interimsmaßnahmen und Provisorien zur Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebs. Eingeschlossen ist die Abstimmung logistischer Randbedingungen, die Mitwirkung bei Variantenuntersuchungen und Kostenbewertungen sowie die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die weitere Planung und Umsetzung.*
- *Integration der förderrelevanten Anforderungen in die Entwurfsplanung und Abstimmung der erforderlichen Planungsgrundlagen mit den Fachplanern.*
- *Durcharbeitung und planerische Umsetzung der Anforderungen an die Barrierefreiheit.*

b) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen (Erarbeitung einer abgestimmten Entwurfsunterlage sowie einer Schnittstellenliste)

c) Objektbeschreibung *(Entwurfsbericht) unter Verwendung der Beiträge anderer fachlich Beteiligter. Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten nach DIN 277. Fertigung der Raum- und Flächenaufstellung als Soll-Ist-Vergleich zum Bedarfsprogramm. Erläuterungen zur Kostenberechnung unter Bezugnahme auf geplante Qualitäten sind ebenfalls Bestandteil der Beschreibung.*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Aus der Entwurfsbeschreibung müssen die gestaltungsprägenden sowie kostenrelevanten Ausstattungsmerkmale und architektonischen Schwerpunkte der Planung entnommen werden können. Die Entwurfsbeschreibung muss ein Inhaltsverzeichnis aller vom AN erstellten Entwurfsunterlagen beinhalten und alle Konzepte der vorangegangenen Planungsphasen in durchgearbeiteter Form zusammenfassen. Dies betrifft insbesondere, jedoch nicht abschließend:*
- *Reinigungs- und Wartungskonzept einschl. Höhenzugangskonzept), Erschließungskonzept (Zugangskonzept und Müllkonzept), Anliefer- und Entsorgungskonzept, Schließkonzept, Sicherheits- und Zutrittskonzept sowie die planungsrelevanten und kostenrelevanten Randbedingungen*
- *Erstellung eines Raumtypenbuches gemäß den Vorgaben des Auftraggebers. Das Raumtypenbuch wird ständig aktualisiert.*
- *Erstellung einer Tür- und Fenstertypenliste mit Darstellung aller Anforderungen und Funktionen der Elemente.*

d) Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit *(u.a. mit Behörden, anderen an der Planung fachlich Beteiligten)*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Die Genehmigungsfähigkeit der Planung muss spätestens mit Fertigstellung des Entwurfes geklärt sein.*
- *Die Arbeitsergebnisse aus der Leistungsphase 2 Absatz f) (Genehmigungen einschließlich Kosten und Gebühren) sind zu prüfen, zu aktualisieren und in die Objektbeschreibung nach Absatz c) zu übernehmen.*
- *Das Klären möglicher Teilbaugenehmigungen.*

e) Kostenberechnung nach DIN 276 *(DIN 276:2018-12; Aufgliederung in die 3.Ebene)* und Vergleich mit der Kostenschätzung *in allen Kostengruppen, gewerkeweise und untergliedert in Teilobjekte. Die Kostenberechnungen der Fachplaner sind mit gleicher Kostengliederung in die Kostenberechnung des Objektplaners zu integrieren. Die kompletten Berechnungsgrundlagen (Massen/Mengen, Flächen, Qualitäten, Kostenansätze, etc.) sind zur Verfügung zu stellen und so aufzubereiten, dass diese durch Dritte nachvollziehbar sind. Abweichungen zwischen der Kostenschätzung und der Kostenberechnung sind zu begründen/erläutern, Gegensteuerungs-/Kompensationsmaßnahmen bzw. Einsparungen aufgrund der Budgetüberschreitung sind entsprechend vorzuschlagen und mit dem AG/PS abzustimmen. Übergabe an den Bauherrn als bearbeitbare Datei.*

f) Fortschreiben des Terminplans *mit Planungs- und Ausführungsterminen bis zur Übergabe inkl. Prüf- und Freigabefristen; Nutzung des Programms MS Project oder ein Programm, welches dieses Format abbilden kann; Übergabe an den Bauherrn als bearbeitbare Datei*

g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse *inkl. Erläuterungsbericht. Übergabe dieser Unterlagen in 1-facher Ausfertigung digital; Vorstellungen im Bauherren-/ Nutzerkreis mittels Präsentationen*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Die Entwurfsplanung gemäß Absatz a), der Objektbeschreibung gemäß Absatz c) und der Kostenberechnung gemäß Absatz f) wird zusammengefasst, erläutert und dokumentiert.*

Besondere Leistungen der Entwurfsplanung

Fortschreiben von Raumbüchern

Zusatzleistungen der Entwurfsplanung

Erarbeitung eines Konzeptes für das Wegeleit- und Orientierungssystem; beinhaltet das taktile Leitsystem nach Bauherrenvorgaben

Werbekonzept (hier: Beschilderung) inkl. Werbeantrag. Die Grafikerstellung erfolgt durch ein externes Grafikbüro

Bedarfsposition: Integration der Anforderungen des Zertifizierungssystems in die Entwurfsplanung einschließlich Abstimmung mit dem Auditor und Koordination der zertifizierungsrelevanten Planungsinhalte.

Bedarfsposition: Erstellung eines gesonderten Barrierefreiheitskonzeptes einschließlich Bestandsanalyse, Maßnahmenkatalog und Dokumentation.

Bedarfsposition: Wirtschaftlichkeitsberechnungen (u.a. exakte Berechnung des zu erwartenden Nutzens im Rahmen einer Kosten-Nutzen Analyse unter Mitwirkung anderer an der Planung fachlich Beteiligter).

Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

Grundleistungen der 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, *Übergabe dieser Unterlagen als genehmigungsfähige vollständige Unterlage an den Auftraggeber (1-fach) und zur Mitzeichnung durch den AG in mehrfacher Ausfertigung (gemäß den Vorgaben der Behörde) sowie digital.*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Zu öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder Zustimmungen gehören insbesondere auch Teilbaugenehmigungen sowie die technische und zeichnerische Zuarbeit für Anträge auf Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten, sofern diese im direkten Zusammenhang mit der Objektrealisierung stehen.*
- *Abstimmung, Darstellung und Nachweis der genehmigungsrelevanten Anforderungen an die Barrierefreiheit im Rahmen der Genehmigungsunterlagen.*

b) Einreichen der Vorlagen *sowie Verfolgung der Auflagen aus der Baugenehmigung (in einer separaten Übersicht mit Erledigungsvermerken), inklusive Koordination und Einreichung der Vorlagen der Fachplanerleistungen*

c) Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen *sowie Feststellung der Kostenauswirkungen nach Maßgabe der Ergebnisse des bauaufsichtlichen Verfahrens unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter*

Zusatzleistungen der Ausführungsplanung

Bedarfsposition: Mitwirken bei der Nachweisführung für genehmigungsrelevante Zertifizierungskriterien sowie Fortschreibung der Dokumentation.

Leistungsphase 5 Ausführungsplanung

Grundleistungen der Ausführungsplanung

a) Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsreifen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Erstellen von Abriss-, Rückbauplänen. Zwischenbauzustände sind ebenso zu erstellen.*

- *Integration des fortzuschreibenden Baustellen-, Baulogistik- und Verkehrswegekonzeptes inkl. Fluchtwege in Abstimmung mit dem Baulogistiker, Auftraggeber und Nutzer. Grundlage bildet das Konzept aus der Entwurfsplanung.*
- *Aufbereitung und Fortschreibung der Tür- und Fenstertypenlisten zu detaillierten Fenster- und Türlisten unter Integration Angaben unter anderem der Elektroplanung, der Brandschutzanforderungen und sicherheitstechnischer Anforderungen.*
- *Aufstellen und Pflegen einer vollständigen Bemusterungsliste der zum Einsatz kommenden Materialien bei Beachtung der Bauherrenvorgaben.*

b) Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderl. Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, z.B. bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, z.B. bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Ausführungszeichnungen sind als baureife Pläne zu definieren und müssen demnach alle notwendigen Einzelangaben für die Ausführung enthalten. Textliche Angaben umfassen Konstruktionen, Materialien, Bauelemente und Bauteile (z.B. in Form von Legenden oder Listen). Die Angaben müssen mit der Leistungsbeschreibung in LPH 6 übereinstimmen.*
- *Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zur Planung der fachlich Beteiligten inkl. Fortschreiben und übergeordnetes Führen einer Schnittstellenliste*
- *Erarbeitung eines Vorschlages zum Vergabekonzept - in Abstimmung mit dem Auftraggeber; Fortschreibung der Projektkosten und Aufgliederung in Kostengruppen nach DIN 276, festgelegte Vergabeeinheiten und Finanzierungsquellen/Fördermittelgeber (inkl. einer "Übersetzungsliste DIN vs. VE") in enger Abstimmung mit dem AG*
- *Die Pläne der Ausführungsplanung werden stufenweise in den Werkplanstufen WP 1 bis WP 3 weiterentwickelt. WP 1 enthält alle Grundlagen für die anderen an der Planung Beteiligten. WP 2 enthält alle Rohbau-relevanten Angaben. WP 3 stellt die vollständige Ausführungsplanung mit allen Angaben zum Ausbau dar.*

c) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Die Prüfung und Übernahme der Durchbruchsangaben der Fachplaner in die Ausführungsplanung.*
- *Die Integration und exemplarische Übernahme der Ergebnisse aus der Werkstatt- und Montageplanung der ausführenden Unternehmer in die Detailplanung des Auftragnehmers, um die Auswirkungen der Umsetzung der konkreten Fabrikate auf die angrenzenden Bauteile zu überprüfen.*

d) Fortschreiben *und Koordinieren* des Terminplans *mit Planungs- und Ausführungsterminen inkl. Prüf- und Freigabefristen (Bauausführung, Abnahmen, Probebetrieb je techn. Anlage und gesamthaft, Mängelbeseitigung, technische Inbetriebnahme, betriebliche Inbetriebnahme, Nutzungsaufnahme); Nutzung des Programms MS Project oder ein Programm, welches dieses Format abbilden kann; Übergabe an den Bauherrn als bearbeitbare Datei*

e) Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung *bis zur Übereinstimmung mit der realisierten Ausführung*

f) Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Prüfung auf Kollision zwischen den Gewerken; dabei erkannte Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften sowie erkennbare Überschreitungen der Kosten hat der AN dem AG unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Zeichnungen sind mit einem Vermerk zu versehen und damit als für die Ausführung verbindlich zu kennzeichnen. Eventuelle Bedenken gegen die vorgelegte Planung hat der AN dem AG unverzüglich mitzuteilen.*
- *Ferner die verantwortliche Prüfung der Schalpläne des Tragwerksplaners.*

Besondere Leistungen der Ausführungsplanung

Fortschreiben von Raumbüchern in detaillierter Form.

Zusatzleistungen der Ausführungsplanung

Bedarfsposition: Durchführen eines Zertifizierungssystems. Laufende Einarbeitung und Abstimmung mit den Anforderungen aus einem vereinbarten Zertifizierungssystem.

Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe

Grundleistungen für Vorbereitung der Vergabe

a)	Aufstellen, *Fortschreiben und Überwachen* eines Vergabeterminplans
b)	Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
c)	Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten *sowie die Durchsicht der entsprechenden Leistungsverzeichnisse, inkl. Führen und Fortschreiben einer Schnittstellenliste*
d)	Ermitteln der Kosten auf Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse
e)	Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung, *Abweichungen aus dem Vergleich sind nachvollziehbar zu erläutern und zu begründen*
f)	Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche*, einschließlich Erarbeiten von Beiträgen im Zusammenhang mit dem VHB - Vergabehandbuch des Bundes (inkl. der dazugehörigen Vordrucke) sowie dem Projekthandbuch der DGUV (inkl. Anlagen und Formulare). Vergabeunterlagen sind 4 Wochen vor Veröffentlichung als kompletter, mit Erfahrungswerten des AN und auf Basis marktüblicher Preise verpreister und durch die OÜ des AN freigegebener, Satz dem AG zur Überprüfung vorzulegen; verpreiste Leistungsverzeichnis und sämtliche für die Vergabe erforderlichen Unterlagen sind als PDF Datei (unverschlüsselt, ohne Kennwortschutz) an den AG zu liefern - die LV'S müssen die zur Abrechnung des Vorhabens erforderliche Kostenstruktur beinhalten.*
Zusatzleistungen der Vorbereitung der Vergabe	
Bedarfsposition: Mitwirkung bei der Berücksichtigung zertifizierungsrelevanter Anforderungen in den Vergabe- und Vertragsunterlagen.	

Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe	
Grundleistungen für die Mitwirkung bei der Vergabe	
a)	Koordinieren der Vergaben der Fachplaner
b)	Einholen von Angeboten *mit dem Ziel, möglichst viele Angebote zu erhalten; Mitwirkung bei Auskunftserteilung gegenüber Bewerbern und Bietern (z.B. im Rahmen von Bieterfragen)*
c)	Prüfen und Werten der Angebote *(inkl. der Angemessenheit der Preise)* einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen *unter Mitwirkung aller während der Leistungsphasen 6 und 7 fachlich Beteiligten (einschließlich Prüfen alternativ angebotener Produkte / Verfahren auf Gleichwertigkeit und die technische Prüfung und Wertung von Nebenangeboten auf die geforderte Gleichwertigkeit, soweit diese zugelassen sind)* , Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise; *vollständige Wertung der Angebote der Bieter ist dem AG spätestens 4 Wochen und bei Gremienentscheidungen spätestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten und mit dem AG abzustimmenden Vergabetermin vorzulegen*
d)	Führen *und Dokumentieren* von Bietergesprächen
e)	Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens *unter Beachtung des VHB - Vergabehandbuch des Bundes (inkl. der dazugehörigen Vordrucke) sowie dem Projekthandbuch der DGUV (inkl. Anlagen und Formulare), Übergabe dieser Unterlagen digital*
f)	Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche
g)	Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung, *Abweichungen sind zu begründen*
h)	Mitwirken bei der Auftragserteilung; *alle Zeichnungen, Pläne und sonstige Angaben sind so rechtzeitig an die ausführenden Unternehmen zu übermitteln, dass keine Behinderung im Bauablauf eintritt. Dies gilt insbesondere für Schal- und Bewehrungspläne sowie Stahllisten. Zu diesem Zweck hat der AN die erforderliche Vorlaufzeit mit den einzelnen Unternehmen vor Baubeginn zu klären, sofern in den entsprechenden Bauwerkverträgen keine verbindlichen Regelungen getroffen wurden.*
Zusatzleistungen für die Mitwirkung bei der Vergabe	
Bedarfsposition: Mitwirkung bei der Berücksichtigung zertifizierungsrelevanter Anforderungen in den Vergabeunterlagen und bei der Bewertung von Bieterangaben hinsichtlich der Zertifizierungsvorgaben.	

Leistungsphase 8 Objektüberwachung KG 200, 300 und 600

Grundleistungen der Objektüberwachung

a) Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Wahrnehmen der Pflichten des Bauleiters i.S.d. der gültigen Bauordnung - verantwortlich für die Beachtung der entsprechenden Anzeigepflichten.*
- *Überwachen der Bauarbeiten von Beginn an durch ausreichende Kontrolle auf der Baustelle. Der AN ist verpflichtet, ab Baubeginn bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme ein Baustellenbüro auf oder in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft werktäglich zu besetzen. Das Baustellenbüro inklusive Nebenkosten wird dem AN kostenfrei bereitgestellt.*
- *Beaufsichtigen durch Inaugenscheinnahme von insbesondere schadensgeneigten Leistungen und solchen die a) eine besondere Sorgfalt der Ausführung verlangen, b) Einfluss auf den Betrieb der DGUV oder Störungen dessen riskieren und/oder c) deren Ergebnisse durch die nachfolgende Bautätigkeit nicht mehr zugänglich sind.*
- *Informationspflicht des AN, wenn er Anzeichen erkennt, dass am Bau tätige Unternehmen in die Gefahr der Insolvenz geraten, insbesondere wenn die Unternehmen Zahlungen an Subunternehmer, Lieferanten oder Personal nicht rechtzeitig leisten. Dies gilt auch für deren Subunternehmer. Bei Lieferungen, die für die Einhaltung des Bauzeitenplanes wichtig sind, hat der AN zu kontrollieren, dass die Bestellungen durch die Unternehmen rechtzeitig ausgelöst wurden.*
- *Verantwortlichkeit für die Verkehrssicherung auf der Baustelle und deren Nebenflächen sowie der Beachtung der Vorschriften zur Arbeitssicherheit. Der AG beauftragt unabhängig davon einen Sicherheits- und Gesundheitskoordinator.*
- *Verpflichtung zur persönlichen Teilnahme an den festgelegten regelmäßigen Projekt- und Planungsbesprechungen gemäß Projekthandbuch sowie den wöchentlichen Baubesprechungen, im Falle seiner zwingenden Verhinderung nimmt eine vertretungsberechtigte Person teil.*
- *Die werktägliche Objektüberwachung ist durch qualifiziertes und erfahrenes Personal auf der Baustelle sicherzustellen. Die Präsenz vor Ort hat sich am Baufortschritt und den jeweiligen Ausführungsleistungen zu orientieren. Die eingesetzten Mitarbeitenden müssen mit den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen gesetzlichen, behördlichen und technischen Vorschriften vertraut sein.*
- *Überwachung der Einhaltung der in den Vergabe- und Vertragsunterlagen festgelegten Anforderungen an die Baustellenlogistik durch die ausführenden Unternehmen sowie Veranlassung erforderlicher Maßnahmen bei festgestellten Abweichungen.*
- *Vor Aufnahme der gewerkeweisen Arbeiten, erfolgen durch den AN Einführungsbesprechungen mit den Bauleitern der entsprechenden Gewerke zur Klärung spezifischer Vorgaben. So sind beispielhaft bei Trockenbauarbeiten die signifikanten Regelanschlüssen zwecks Schallschutz zu erläutern.*

b) Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis

c) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Organisation, Durchführung und Protokollierung der wöchentlichen Baubesprechungen mit den Baubeteiligten zur Abstimmung und Kontrolle der Abläufe der Durchführung und der Qualitätssicherung*
- *Der Auftragnehmer verantwortet die Gesamtqualität des Projektes und hat die an der Objektüberwachung Beteiligten Dritten so zu koordinieren, dass eine lückenlose Gesamtüberwachung gewährleistet ist.*

d) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans nach Maßgabe der Vertragsfristen (Balkendiagramm). *Sortiert nach Gewerken, Bauteilen und Ebenen; auf Grundlage des Ausführungsterminplans ist fortlaufend ein Soll-Ist-Abgleich durchzuführen; bei Abweichungen ist der Soll-Ist-Vergleich in einer für Dritte nachvollziehbaren Weise - mit Darstellung von Abweichungen/Störungen, Erläuterungen sowie Gegensteuerungs-/ Kompensationsmaßnahmen (Aufholung von Terminüberschreitungen, Vermeidung absehbarer Terminprobleme infolge bereits eingetretener Terminüberschreitungen) - zu dokumentieren und gegenüber den Ausführungsfirmen und Fachbauleitern darzustellen; quartalsweise Übergabe des Soll-Ist Abgleichs an den Auftraggeber; Nutzung des Programms MS Project oder ein Programm, welches dieses Format abbilden kann;*

Erkennt der AN, dass der Terminplan nicht eingehalten werden kann oder einzelne Zwischen- und Endtermine von Unternehmern nicht eingehalten werden, so ist der AG unverzüglich zu unterrichten. Der AN hat dem AG unaufgefordert und unverzüglich geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Verzugsanzeigen, Beschleunigungsmaßnahmen) vorzuschlagen und in Abstimmung mit dem AG einzuleiten. Im Weiteren wird auf das Projekthandbuch der DGUV verwiesen.

e) Dokumentation des Bauablaufs (z.B. Bautagebuch) *sowie laufende Information des AG, monatliche Ablage der Berichte inkl. Fotodokumentation auf dem PKM. Es ist quartalsweise ein Sachstandsbericht gemäß den Vorgaben der DGUV (Anlage: Quartalsbericht Planer) vorzulegen, die Abgabetermine ergeben sich aus der Abfrage des Baucontrollings der DGUV.*

Hinweis: Vertragsrelevanter Schriftverkehr mit den ausführenden Unternehmen ist dem AG vollständig und unverzüglich zur Kenntnis zu geben (die Unterlagen sind schriftlich zu übermitteln). Gehen dem AN Behinderungsanzeigen, Ankündigungen von Nachträgen, Hinweise auf Tatbestände, aufgrund derer mit einer Veränderung der Vergütung zu rechnen ist, oder ähnliches zu, sind insbesondere diese unverzüglich und vollständig dem AG zuzuleiten.

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Erstellung von Bautenstandsberichten. Diese beinhalten u.a. die terminliche Abwicklung und die Mängelliste.*
- *Die Bautagebücher der ausführenden Unternehmen sind zu prüfen und sofern gerechtfertigt zu bestätigen.*
- *Wöchentliche Fotodokumentation der Baustelle mit zusätzlicher Fotodokumentation bei besonderen Vorkommnissen.*

f) Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen *jeweils fortlaufend nach Baufortschritt und unabhängig von Rechnungszugängen (bei durch Folgeleistungen verdeckten Arbeiten so rechtzeitig, das eine Leistungsüberprüfung tatsächlich stattfinden kann)*

g) Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen
Die Rechnungsprüfung ist gemäß dem Projekthandbuch umzusetzen.

h) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen, *Erstellung einer "Prüfrechnung" inkl. Soll-Ist-Abgleich, die den Beauftragungsstand mit dem Leistungs- und Abrechnungsstand vergleicht (mit Ausweis von Prozentsätzen)*

i) Kostenkontrolle ab der ersten Zuschlagserteilung durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen, *Erstellung einer gesamthaften Kostenprognose (aller KGs) mit Darstellung erwarteter Mehrkosten, Darstellung der Begründungen sowie möglicher Gegensteuerungs-/ Kompensationsmaßnahmen, monatliche Übergabe an den AG/PS für alle Gewerke (gemäß den Vorgaben des AG, Abgabetermine ergeben sich aus der Abfrage des Baucontrollings der DGUV), bedarfsweiser Abruf durch den Auftraggeber möglich; bei Überschreitungen der Vergabebudgets bzw. bei Kostenerhöhungen ist die Kostenprognose binnen 14 Tagen an den AG zu übermitteln (inkl. vorgenannter Erläuterungen); weiterhin hat der AN den AG unverzüglich zu informieren, wenn sich - ohne Änderungen am Objekt - die voraussichtlichen Kosten ändern. Bei Änderungen am Objekt ist unverzüglich eine detaillierte Kostenberechnung vorzulegen, die Änderung zu erläutern und mit dem AG abzustimmen.*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Dieses beinhaltet die Prüfung von Nachträgen bzw. Mehrkostenforderungen der ausführenden Unternehmen dem Grunde und der Höhe nach wie auch die Minderungen auf Grund nicht vertragsgemäßer Leistungen einschließlich der eigenverantwortlichen Führung des entsprechenden Schriftwechsels.*
- *Laufende Kontrolle der ausgeführten Mengen und frühzeitige Erkennung von Mengenüberschreitungen. Absehbare Auswirkungen auf die Kosten sind dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen. Minder- und entfallene Leistungen sind bei der Ermittlung von Mehrkosten gegenzurechnen und nachvollziehbar darzustellen.*
- *Ferner beinhaltet dieses die Kostenüberwachung von Veränderungen des Festpreises aufgrund von Sonderwünschen oder Änderungen des Auftraggebers/Nutzers oder aufgrund von Nachträgen aus Mehr- bzw. Minderleistungen im Rahmen eines vom AN durchzuführenden Planänderungstestat-Verfahrens.*
- *Kontrolle der Qualitäten der zum Einsatz kommenden geregelten und nicht geregelten Bauprodukte und Ausführungen.*

j) Kostenfeststellung *nach DIN 276 (DIN 276:2018-12) und nach Vergabeeinheiten; während der Bauausführung: Erfassung und Aufgliederung der Projektkosten nach Kostengruppen (DIN 276, 3.Ebene), Vergabeeinheiten, Teilprojekten und ggf. Finanzierungsquellen - nach Vorgaben und in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber; Übergabe als bearbeitbare Datei*

k) Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Fachtechnisches Feststellen der Abnahmereife der Leistungen und des Leistungszustandes unter Mitwirkung anderer an der Planung und der Objektüberwachung fachlich Beteiligter*
- *Einholen der erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Bedienungsanleitungen, Prüfprotokolle, Übereinstimmungsnachweise*
- *Erstellen der Abnahmeniederschrift sowie der sonstigen Feststellungsniederschriften mit u.a. Protokollieren von Mängeln inkl. einer Fotodokumentation der protokollierten Mängel (mindestens Mängelübersicht in tabellarischer Form)*
- *Der AN muss bei den Abnahmen der Bauleistungen selbst vertreten sein.*

l) Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Insbesondere überwacht der AN bereits im Vorfeld bauablaufbegleitend die Zusammenstellung der für die Abnahmen erforderlichen Unterlagen.*

m) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen *(letzter Stand der Entwurfs-, Ausführungs- und Detailpläne)* und rechnerischen Ergebnisse *(Kosten, Flächen, Rauminhalte)* des Objekts *nach den Vorgaben des Auftraggebers; Übergabe dieser Unterlagen in 2-facher Ausfertigung (Papier) sowie digital*

Die Zusammenstellung beinhaltet insbesondere:

- *Insbesondere ist vor der Schlussabnahme des Bauvorhabens für den Auftraggeber eine vorläufige Schlussabrechnung zu erstellen. Eine endgültige Schlussabrechnung ist nach erfolgter Schlussabrechnung aller Gewerke aufzustellen.*
- *Die Dokumentationsunterlagen sind so zusammenzustellen, dass diese bei öffentlich-rechtlichen Abnahmen, Teil- oder Gesamtübergaben an Nutzer sowie Gesamtübergabe an den Bauherren vollständig geprüft vorgelegt werden können.*

n) Übergabe des Objekts *einschließlich Zusammenstellen und Übergeben der dafür erforderlichen Unterlagen z.B. Bedienungsanleitungen, Prüfprotokolle, Übereinstimmungsnachweise, Bautagebuch (unter Beachtung der AG-seitigen Vorgaben)*

Das bedeutet insbesondere, jedoch nicht abschließend:

- *Dies beinhaltet Teil- oder Gesamtübergaben an Nutzer*

• *Der AN nimmt an den technischen Begehungen der rechtsgeschäftlichen Übergaben des AG teil und protokolliert diese.*
o) Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
p) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel *inkl. regelmäßiger Fortschreibung der Mängelliste*
Zusatzleistung für die Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation
Bedarfsposition:-Behördenordner, Erstellen und Zusammenstellen aller für die BauO NRW Abnahme erforderlichen Dokumente, hierzu gehören insbesondere auch die Protokolle der Gutachter und Sachverständigen mit den dazugehörigen Mängelfreimeldungen und Bestätigungen einschl. Pflege des Ordners bis zu Mängelfreiheit.
Bedarfsposition:-Fortschreiben von Raumbüchern in detaillierter Form **(As-Built)**, in bearbeitbarem Format nach Abstimmung mit dem AG.
Bedarfsposition:-Nach Beauftragung und frühzeitig vor Einbringung im Gebäude sind dem AG für sämtliche Materialien Sicherheitsdatenblätter der angewendeten Materialien zur Verfügung zu stellen, die Materialien sind durch den AG freizugeben. Die Freigabe ist durch den AN zu dokumentieren und der Einsatz der freigegebenen Materialien in regelmäßigen Abständen in Abhängigkeit des Baufortschrittes einschl. lückenloser schriftlicher und fotografischer Dokumentation.
Bedarfsposition: Überwachen und Dokumentieren der Umsetzung der Anforderungen aus dem vereinbarten Zertifizierungssystem

Leistungsphase 9 Objektbetreuung KG 200, 300 und 600
Grundleistungen der Objektbetreuung
a) Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf *der mit den bauausführenden Unternehmern vereinbarten Gewährleistungsfristen, einschließlich notwendiger Begehungen. Die fachliche Bewertung hat schriftlich zu erfolgen (Übersicht bzw. Liste ausreichend); eingeschlossen sind Angaben zu Mangelsymptom, zur möglichen Beseitigung, Verursacher und betroffenen Leistungsbereich sowie zu der Angemessenheit der Nacherfüllungsfrist.*
b) Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen
c) Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen
Besondere Leistungen der Objektbetreuung
Bedarfsposition: Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist
Zusatzleistungen der Objektbetreuung
Bedarfsposition: Unterstützung bei der Organisation, Erstellung und Überwachung von Wartungsverträgen für baul. Anlagen
Bedarfsposition: Technische, fachliche und inhaltliche Prüfung aller Wartungsverträge auf Vollständigkeit unter Berücksichtigung der Einhaltung aller relevanten Regeln, Gesetze und Normen sowie der logischen Abfolgen der Wartungsarbeiten. Zusätzlich übergeordnete Analyse, ob sämtliche wartungsrelevanten gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen des Gesamtobjekts vollständig erfasst und durch entsprechende Verträge abgedeckt sind.