immobilien
bremen

Anlage 1b Vertrag / Leistungsbild Gebäudeplanung zu § 34 der HOAI

Projektnummer:	IMBS250018
Liegenschaft:	Amtsgericht Bremerhaven Nordstraße 10, 27580 Bremerhaven
Maßnahme:	umfassende Sanierung

Aufgaben-/Leistungsbeschreibung

1. Allgemeine Anforderungen übergreifend
2. Anforderungen in den einzelnen Leistungsphasen
3. Besondere Leistungen
4. Nebenkosten

1. Allgemeine Anforderungen übergreifend

a. Die Leistungen müssen den Umweltschutz berücksichtigen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, auch hinsichtlich der Folgekosten, entsprechen. Der Auftragnehmer hat insbesondere zu beachten:

- die Bestimmungen der VOB/UVgO und die Vergabebestimmungen des Auftraggebers
- die Unfallverhütungsvorschriften
- die Bestimmungen des Haushaltsrechts, insbesondere der Haushaltsordnung der Freien Hansestadt Bremen (Landeshaushaltsordnung)
- das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) in der aktuell geltenden Fassung
- die Energetische Anforderungen an den Neubau und die Sanierung von öffentlichen Gebäuden der Freien Hansestadt Bremen (Land und Stadtgemeinde)
- RL-Bau (aktuell geltende Fassung)
- die Anweisung zur Aufstellung von Entscheidungsunterlagen im Hochbau

b. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, notfalls die Planung zu ändern, Einschränkungen vorzusehen oder andere geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Überschreitung der Kostenberechnung (Leistungsphase 3) oder des Kostenanschlages (Leistungsphase 7) zu vermeiden. Falls die Gefahr der Überschreitung der veranschlagten Kosten besteht, ist der Auftraggeber unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen. Alle Veränderungen gegenüber der genehmigten Entwurfsunterlage Bau sind durch den Auftragnehmer in einem Änderungsmanagement zu erfassen und vor Durchführung vom Projektsteuerer, dem Bauherren, des Mieters / Ressorts und ggf. der Förderbehörde genehmigen zu lassen. Hier ist neben der Beschreibung der Veränderung, Nennung des Verursachers die Kostenauswirkungen, Terminauswirkungen sowie Mehr- und Minderkosten zu benennen.
Die vom Auftragnehmer zu treffenden Maßnahmen bedürfen in jedem Falle, besonders auch hinsichtlich sich etwa daraus ergebender Honorarerhöhungen, der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

c. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, im Zuge der Vorentwurfsplanung ES-Bau, ein Lüftungskonzept zu den ständigen Aufenthaltsräumen (ASR) vorzulegen und im Rahmen der EW-Bau mit dem zuständigen Gesundheitsamt abzustimmen sowie die geforderten Nachweise zu erbringen. Das Protokoll ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Ggf. notwendige raumakustische Anforderungen sind ebenfalls mit dem Gesundheitsamt vor der Ausführungsplanung zu erörtern und zu dokumentieren. Das Protokoll ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Die Entwurfsplanung stimmt der AN vor Abschluss der LPH 3 mit dem Landesbehindertenbeauftragten Bremen ab. Das Protokoll ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Für die geplanten Glasflächen ist durch den Auftragnehmer ein Reinigungskonzept zum Entwurf zu erstellen. Alle neuen Oberbodenbeläge und deren Anschlüsse/Übergänge sind nach Art, Ausführung und Menge getrennt zu erfassen. Hierzu findet eine Abstimmung mit Immobilien Bremen, Abtl. GS (Gebäudeservice) im Planungsprozess statt.

2. Anforderungen in den einzelnen Leistungsphasen

a) Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1)

Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1.

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- Das Ergebnis aus der Klärung der Grundlagen.

b) Vorplanung (Leistungsphase 2)
Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1.

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- Zusammenstellung der Vorentwurfsergebnisse (ES-Bau)
- alle für die Vorplanung erforderlichen Lagepläne, Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Erläuterungsbericht in der Gliederung der DIN 276 mit Baubeschreibung und Angaben über wesentliche Konstruktionen und Baustoffe
- Flächen und Rauminhalte nach DIN 277 (aktuell gültige Fassung)
- Abstimmungsergebnisse mit Trägern öffentlicher Belange
- Kostenschätzung nach DIN 276 (aktuell gültige Fassung)

c) Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)
Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1.

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- Zusammenstellung der Entwurfsergebnisse (EW-Bau)
- Lageplan im Maßstab 1:500
- alle Lagepläne, Grundrisse, Längs- und Querschnitte sowie Ansichten - im allgemeinen im Maßstab 1:100 - mit den erforderlichen Angaben über die Gründungen, mit den für Flächen - , Raum- und Festigkeitsberechnungen erforderlichen Maßen sowie mit den Sinnbildern für die wesentlichen oder Raum bestimmenden Einrichtungen, unter Berücksichtigung der Vor-

schläge der fachlich Beteiligten.

- Alle Räume sind mit Raumstempeln zu versehen, die neben Flächen- und Längenangaben auch Angaben zu den Materialien der Decken, Böden und Wänden enthalten.
- Flächen und Rauminhalte nach DIN 277 (aktuell gültige Fassung)
- Abstimmungsergebnisse mit Trägern öffentlicher Belange
- Kostenberechnung nach DIN 276 (aktuell gültige Fassung)
- Erläuterungsbericht in der Gliederung der DIN 276 (aktuell gültige Fassung) mit allen Angaben über Konstruktionen, Aufbau und Baustoffen.

d) Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4)
Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1.

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- Die aufgrund der öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen.
- Die für Genehmigungsanträge erforderlichen Unterlagen sind dem Auftraggeber vor Weiterleitung an die entsprechenden Behörden vorzulegen. Gleiches gilt für andere bei Behörden einzureichende Anträge.

e) Ausführungsplanung (Leistungsphase 5)
Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1.

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- Zusammenstellung der Ausführungsplanung (AFU-Bau)
- Ausführungspläne, Details im Maßstab 1:50 oder größer

f) Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6)
Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1.

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- Mit Beginn der Ausschreibungsphase sind mindesten 60 % alle Ausschreibungen als verpreiste Leistungsverzeichnisse bei dem Auftraggeber vorzulegen. Einer möglichen Kostenüberschreitung der Baumaßnahme ist durch Einsparvorschläge seitens der AN entgegenzuwirken.
- Zur Durchführung der Ausschreibungen sind die Leistungsverzeichnisse mit dem elektronischen Vergabesystem -Vergabemanager- (AI) zu erstellen. Die Dokumentation der geschätzten Vergabesummen erfolgt durch verpreiste Leistungsverzeichnisse. Als Unterlage hierfür hat der Auftragnehmer die eingegangenen Angebote technisch auszuwerten, auf Wirtschaftlichkeit zu prüfen und in einem Vergabevorschlag übersichtlich einschl. Auftrags- und Absageunterlagen zusammenzustellen.

g) Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 7)
Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1.

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- nach den verwaltungstechnischen Vorschriften des Auftraggebers geprüfte und gewertete Angebote sowie einen ausführlichen schriftlichen Bericht mit technischer und wirtschaftlicher Beurteilung der Angebote; einzubeziehen sind ggf. Nebenangebote und Änderungsvorschläge. Die Unterlagen sind der Vergabeakte beizufügen.

- zur Kostenkontrolle hat der Auftragnehmer Zusammenstellungen entsprechend der Gliederung der DIN 276 (aktuell gültige Fassung) nach Gewerken getrennt - zu führen, die die genehmigten Summen mit den angebotenen Summen vergleichen, und damit jederzeit eine Übersicht über den Stand der Baumittel ermöglichen. Hierfür ist das Programm KoCon zu nutzen.
- Nachträge / Nachtragsprüfung für jede zusätzliche Leistung, die nicht über den Hauptauftrag vereinbart ist, ist durch den AN eine Nachtragsvereinbarung vorzubereiten. Inhaltlich ist darzustellen warum die Leistung zum Zeitpunkt der Planung nicht bekannt war und die technische Notwendigkeit der Ausführung besteht. Ebenso ist die Aussage zur Angemessenheit der Preise plausibel nachzuweisen.
- Im Einzelfall notwendige vertiefte Preisprüfung. (Besondere Leistung zu LPH 7, siehe §3 (2) in Verbindung mit § 6 (5).
- Zur Kostenkontrolle wird der Auftragnehmer Zusammenstellungen entsprechend der Gliederung der DIN 276 (aktuell gültige Fassung) führen, die die veranschlagten bzw. genehmigten Summen, ihre Fortschreibung sowie alle Verbindlichkeiten und Zahlungen enthalten und damit jederzeit eine Übersicht über den Stand der Baumittel ermöglichen. Hierzu erhält der Auftragnehmer ein Kostenkontrollprogamm durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Kostenkontrolle mit diesem Programm zu erbringen. Abweichungen von der Entwurfsunterlage Bau sind in der Form des Änderungsmanagements zu dokumentieren. Mit jedem Vergabevorschlag, Nachtrag und Bestellschein sowie jeder Rechnung ist der entsprechende Nachweis der Kostendeckung über das Kostenkontrollprogramm beizubringen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme (durch den AG anerkannte Schlussrechnung / Kostenfeststellung liegt vor) ist die Programmlizenz des Kostenkontrollprogramms durch den AN zurückzugeben. Der AN sichert dies zu, in dem alle Installationen des Programms vollständig und dauerhaft in allen Rechnern deinstalliert werden.

h) <u>Objektüberwachung / Bauüberwachung und Dokumentation (Leistungsphase 8)</u>
Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1. Einschließlich Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter gemäß § 56 BremLBO.

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- Der mit der Überwachung der Bauausführung verantwortlich Beauftragte muss über eine abgeschlossene Fachausbildung (mindestens Fachhochschulabschluss) und eine angemessene Baustellenpraxis (in der Regel drei Jahre) verfügen. Der örtliche Vertreter des Auftragnehmers auf der Baustelle ist dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu benennen. Bestellung und Wechsel des örtlichen Vertreters des Auftragnehmers bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.
- <u>Überwachen der Ausführung, Schriftwechsel</u>
  Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung, mit den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen sowie den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften. Die Übereinstimmung zwischen Ausführungsplänen und tatsächlicher Bauausführung ist auf den Plänen jeweils mit dem Vermerk „Status wie gebaut“ zu dokumentieren; Schriftwechsel und Verhandlungen im Rahmen der übertragenen Leistungen mit bauausführenden Unternehmen, Behörden und Dritten im Einvernehmen mit dem Auftraggeber; unverzügliche Stellungnahme zu den nach den Vorschriften der VOB/B und der VOL/B in schriftlicher Form zu erstattenden Mitteilungen;
  Überwachen der erforderlichen Stundenlohnarbeiten und Bescheinigen der Lohnzettel.

- Zeitplan
  Mitwirken beim Aufstellen und Überwachen sowie beim laufenden Fortschreiben des Zeitplanes (Balkendiagramm); unverzügliche schriftliche Mitteilung über Abweichungen; bei Verzögerungen sind dem Auftraggeber die Ursachen darzulegen und Vorschläge zum Ausgleich zu machen.
- Aufmaß
  Es ist ein gemeinsames Aufmaß durch den Auftragnehmer und die Firma zu erstellen; die Richtigkeit ist durch Unterschriften zu bestätigen; Ergänzung bzw. Veranlassung der Ergänzung der Ausführungspläne während der Bauzeit entsprechend der tatsächlichen Ausführung zum Nachweis aller Leistungen.
- Rechnungsprüfung
  - Zu jeder Rechnung (Einzelrechnung, Abschlagsrechnung, Teilschlussrechnung, Schlussrechnung) ist eine Prüfrechnung beizufügen. In der Prüfrechnung sind darzustellen, die beauftragten Mengen, die voraussichtlichen Abrechnungsmengen, der Einheitspreis, die abzurechnende Menge sowie der Rechnungsbetrag.
  - Weiterhin sind die Prüfrechnungen um die einzelnen vertraglich geschlossenen Nachträge fortzuschreiben, hierbei sind die neuen Positionen mit den Nachtragstiteln eindeutig zu kennzeichnen (z.B. N1.001…, N2.001…, etc.).
  - Abschlags- und Schlussrechnungen sind wie vor beschrieben aufzustellen, fachtechnisch und rechnerisch zu prüfen und dem Auftraggeber einschließlich der Nachweise und rechnungsbegründenden Unterlagen zu übergeben.
  - Hierbei ist zu beachten, dass dem Auftraggeber grundsätzlich von den nach VOB vereinbarten Zahlungsfristen mindestens 8 Tage bei Abschlagrechnung/ 14 Kalendertage bei Schlussrechnung für die Bearbeitung eingeräumt werden.
- Abnahme
  - Fachtechnische Abnahme der Leistungen und Feststellen der Mängel.
  - Dazu gehören insbesondere:
  - Vorbereiten der rechtsgeschäftlichen Abnahme,
  - Prüfen der Leistung auf vertragsgemäße Erfüllung,
  - Feststellen, Auflisten der Mängel und Verfolgung der festgestellten Mängel bis zur Abnahme bzw. die Mängel, die bei der Abnahme festgestellt worden sind.
  - Klären der Vorbehalte wegen Leistungsmängeln und Vertragsstrafen,
  - Teilnahme an der förmlichen Abnahme, Anfertigen der Abnahmebescheinigung (Formblatt des Auftraggebers).
- Behördliche Abnahmen
  - Vorbereiten der Anträge und Teilnahme an behördlichen Abnahmen; Beschaffen der nach den bauordnungsrechtlichen und sonstigen Bestimmungen erforderlichen Abnahmebescheinigungen für das vom Auftragnehmer zu bearbeitende Fachgebiet.
- Der Auftragnehmer hat im Zuge seiner Leistungen nach § 3 eine Dokumentation des Bauablaufs gemäß Vorgabe des Auftraggebers zu betreiben, dass über die Vorgänge am Bau Rechenschaft gibt. Diese Dokumentation ist nach jedem Baustellenbesuch zu führen. Wichtige telefonische oder schriftliche Anweisungen wie z.B. zusätzliche Arbeiten bzw. Stundenlohnarbeiten sind ebenfalls in der Dokumentation des Bauablaufs festzuhalten, auch wenn kein Besuch auf der Baustelle stattfindet. Während der gesamten Bauzeit sind im mindestens wöchentlichen Rhythmus Baubesprechungen durchzuführen, die durch den Auftragnehmer protokollarisch festgehalten werden. Die Protokolle sind dem Auftraggeber und dem Bauherrn zeitnah und unaufgefordert zur Verfügung zu stellen.
- Es gilt in der Bauphase für die Bauleitung die Präsenz an mindestens 3 Tagen pro Woche auf der Baustelle, wenn nicht abweichende Vereinbarungen mit dem Auftraggeber getroffen werden.

- Nach Fertigstellung erfolgt die Übergabe des Objektes und die Abnahme durch den Auftraggeber. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber die von ihm gewünschten Bauunterlagen (Zeichnungen, Aktennotizen usw.) übereignen. Die Objektdokumentation beinhaltet eine einfache Ausfertigung folgender Unterlagen entsprechend dem Inhaltsverzeichnis zur Abschlussdokumentation. Unter anderem: Lichtpausen bzw. Großkopien alle nachgeführten Ausführungs- und Detailzeichnungen (Status wie gebaut), die Kostenfeststellung mittels Kostenkontrollprogramm, alle Baubesprechungsprotokolle, das Bautagebuch, alle Gewerkeabnahmeprotokolle, alle Mängelverfolgungen und Gewährleistungstermine, das Übergabeprotokoll, vergleichende Auswertung von Ansätzen der Kostenberechnung zur Kostenfeststellung, ein Glasaufmaß aller neuen Verglasungen und Verglasungsarten, Inventarlisten. Ferner wird die Lieferung der o. a. Zeichnungen im CAD-Format .dwg und .dxf auf Datenträger vereinbart. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, ggf. durch den Auftraggeber vorgegebene Layerstrukturen zu verwenden. Zurückbehaltungsrechte, die nicht aus diesem Vertragsverhältnis beruhen, sind ausgeschlossen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich weiter, die Unterlagen spätestens 3 Monate nach Fertigstellung dem Auftraggeber zur Verfügung zu stellen.

i) <u>Objektbetreuung und Dokumentation (Leistungsphase 9)</u>
Grundleistungen gem. § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10 Nr. 10.1., jedoch auf die gesamte Dauer der Verjährungsfrist ohne Begrenzung auf 4 Jahre

Hierzu hat der Auftragnehmer insbesondere vorzulegen:

- Feststellung von Gewährleistungsmängeln
- Prüfen, werten und Dokumentation eines im Zuge von Begehungen festgestellten, oder angezeigten Mangels innerhalb der Gewährleistungsfristen der Gewerke auf Vorliegen eines Gewährleistungsmangels.

3. Besondere Leistungen

Die nachstehend aufgeführten besonderen und/oder zusätzlichen Leistungen sind nur dann zu erbringen, wenn sie vom Auftraggeber schriftlich gefordert werden.

☒ Bestandsaufnahme der Sanierungsbereiche (gesamte Liegenschaft)
☒ Kostenschätzung nach DIN 276-1 mit Aufstellen von Mengengerüsten und Angabe der Einheitspreise (Besondere Leistungen zu LPH 2)
☒ Vertiefte Preisprüfung im Rahmen der Mitwirkung bei der Vergabe, die Vergütung erfolgt mit Fertigstellung der Lph. 7.
☒ Führen eines Bautagebuches nach der Maßgabe RLBau über die vertraglich geschuldete Dokumentation des Bauablaufes hinaus.
☒ Der AN verpflichtet sich im Falle vorliegender Gewährleistungsmängel neben der vertraglich geschuldeten Prüfung zur Feststellung eines Gewährleistungsmangels auch die ggfs. erforderlichen Veranlassungen und die Kontrolle zur Beseitigung des Mangels zu erbringen. Abschließend wird hierzu jeweils für jeden Gewährleistungsfall eine Fertigstellungsmeldung vom AN geliefert. Der erforderliche Stundenaufwand wird im Bedarfsfall, also mit Vorliegen eines festgestellten Gewährleistungsmangels, zwischen AN und AG abgestimmt und auf Nachweis vergütet.
☒ Aufstellen einer Brandfallmatrix

Ist das Ergebnis dieser Besonderen Leistung dem Auftraggeber nicht bis zu dem genannten Zeitpunkt vorgelegt worden und ist dieses Ergebnis deshalb für den Auftraggeber ohne Interesse, ist der Auftraggeber zur anteiligen Kürzung der Vergütung berechtigt.

4. Nebenkosten

Die Nebenkostenvereinbarungen gelten für alle beauftragten Leistungsphasen. Hierin sind Lichtpausen und Großkopien in jeweils bis zu zweifacher Ausführung für den AG und zusätzlich die notwendigen Baustellenexemplare enthalten sowie die Zusammenstellung der Planungs- und Revisionsunterlagen in digitaler Form nach Maßgabe der Immobilien Bremen - Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen.

Die dem Auftragnehmer entstehenden Fahrtkosten zur Baustelle sowie zu Planungs- und Projektbeteiligten im Land Bremen sind in die Nebenkostenpauschale einzurechnen und werden nicht gesondert vergütet.