



## Teil B Leistungsbeschreibung

A.	Hintergrund und Beschreibung des Vorhabens .....	1
B.	Aufgabenstellung und Zielsetzung.....	3
C.	Leistungsumfang der Planungsleistungen .....	5
D.	Kostenbudget.....	6
E.	Stufenweise Beauftragung .....	6
F.	Zeitplan für die Erbringung der Planungsleistungen und abnahmereife Fertigstellung..	7
G.	Haftpflichtversicherung.....	7
H.	Anlagen.....	7

**Projekt:** Energetische Sanierung und Erweiterung des Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehauses und Errichtung einer Außentreppe in 29320 Südheide, Weesener Straße 16

### A. Hintergrund und Beschreibung des Vorhabens

Das Feuerwehrgerätehaus Weesen wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet.

Das Gebäude soll energetisch saniert und um einen Anbau ergänzt werden. Im Erdgeschoss soll das Gebäude um Umkleide- und Sanitärräume, sowie einen Aufzug und Treppenhaus erweitert werden. Die Fahrzeughalle soll von drei Einstellplätzen auf zwei reduziert werden, um den aktuellen Vorgaben der DIN 14092 (u. a. Stellplatzgrößen und Schleusen) zu entsprechen. Die Erweiterung soll sich Richtung Westen erstrecken. Ein Heizraum, sowie eine Fluchttreppe Richtung Norden sind ebenfalls geplant. Im Dachgeschoss erfolgt die Erweiterung des Mehrzweckraumes für Dorfgemeinschaftsaktivitäten, Vereine, Gruppen und auch gelegentliche Versammlungen der Freiwilligen Feuerwehr Weesen.

Die bestehende Gasheizung soll durch eine Wärmepumpenbeheizung und eine Photovoltaikanlage ersetzt werden (Anlagen B10-15). Das Gebäude soll durch regenerative Energien beheizt werden.

Alle Anbauten sind aktuell in Holzbauweise geplant. Die Fassaden sollen mit einer Außendämmung und belüfteter Holzschalung verkleidet werden. Der Dachstuhl wird ausgetauscht, entsprechend der Erfordernis gedämmt und neu eingedeckt. Die vorhandenen Fenster und Türen werden entsprechend der Fassadendämmung ausgetauscht. Sämtliche Elektro-, Wasser und Abwasserleitungen werden ausgetauscht. Gemäß den aktuellen Berechnungen wird durch die angestrebten Maßnahmen ein KfW 40- Standard erreicht.



Der Bestandsbau beinhaltet eine Nutzfläche von 297,15 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Ebenen. Die 1,5- geschossige Erweiterung wird eine Nutzfläche von 211,07 m<sup>2</sup> beinhalten.

Eine derzeit noch vorhandene Drei-Kammer-Klärgrube auf der Westseite des Gebäudes soll zurückgebaut werden.

Die Pflasterflächen im Außengelände werden aufgenommen und durch versickerungsfähiges Ökopflaster ersetzt. Die Versiegelungen sollen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. In den Abstandsflächen zwischen Gebäude und Grundstücksgrenzen sollen Blumenwiesen und Sickermulden angelegt werden. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität werden an geeigneter Stelle Bänke aufgestellt. Das Außengelände soll mit einheimischen und klimaresistenten Gehölzen bepflanzt werden.

#### Kurzübersicht:

1. Austausch des Dachstuhls, Erhöhung der Wände im Erdgeschoss und Neuerstellung der Erdgeschossdecke.
2. Erweiterung in 1,5- geschossiger Bauweise auf der Westseite des Gebäudes zur Aufnahme der Sanitär- und Umkleideräume für die Freiwillige Feuerwehr.
3. Dämmung der Außenwand-, Decken- und Dachflächen
4. Austausch der vorhandenen Fenster, Außentüren und Tore
5. Erneuerung aller Oberflächen (Wände, Böden, Decken)
6. Neuerrichtung der sanitären Einrichtungen.
7. Austausch der Heizungsanlage (von Gasheizung auf Wärmepumpe)
8. Einbau einer Photovoltaikanlage
9. Austausch der Elektroleitungen/ -anlagen
10. Rückbau der vorhandenen Drei- Kammer- Klärgrube auf der Westseite
11. Überarbeitung des Freianlagen (Pflasterflächen/ Grünflächen)

Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens für das Projekt der Sanierung des Gebäudes inkl. der Abrissarbeiten und der dazugehörigen Freianlagen sind nur die Leistungen des Leistungsbildes „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ **Leistungsphasen 7-9 (§§ 33 ff. HOAI)**.

Die Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume (Leistungsphasen 1- 6, §§ 33 ff. HOAI) sind bereits beauftragt. Diese Leistungen sind daher nicht vom Auftragnehmer zu erbringen. Die daraus resultierenden Planungsunterlagen werden dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sich in die erstellten Entwurfs- und Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie die Leistungsverzeichnisse und alle anderen erstellten, für das gegenständliche Projekt relevanten Unterlagen einzuarbeiten, damit er seine Leistungen in den Leistungsphasen 7-9 ordnungsgemäß erbringen kann. Der Auftragnehmer übernimmt insofern die Rolle des bauaufsichtsführenden Architekten. Der Auftraggeber wird ihm Unterlagen so rechtzeitig zur Verfügung stellen, dass eine umfassende Einarbeitung für den Auftragnehmer möglich ist.



Ebenfalls bereits beauftragt sind die Leistungen der Tragwerksplanung (§ 49 ff. HOAI), Bauphysik (§ 3 Abs. 1 HOAI i.V.m. Anlage 1, Ziffer 1.2.1; Ziffer 1.2.2.), das Bodengutachten und des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Planungsleistungen der technischen Ausrüstung (§ 53 HOAI), der Freianlagen (§ 39 HOAI) und die weiteren notwendigen Sonderfachleute (z.B. Vermessung, Schadstoffkartierung, Si-GeKo) sind nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens. Diese Leistungen werden vom Auftraggeber außerhalb dieses Vergabeverfahrens parallel bzw. nachfolgend beauftragt.

## **B. Aufgabenstellung und Zielsetzung**

Kernsanierung des gesamten Bestandsgebäudes, inklusive Abbrucharbeiten und Neubau der Gebäudeerweiterung.

### **1. Projektrahmen**

Für das Projekt gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Nutzfläche Bestandsgebäude: 297,15 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Gebäudeerweiterung: 211,07 m<sup>2</sup>
- Bereits beauftragt: Objektplanung LPH 1-6, Tragwerksplanung, Energieberatung, Baugrunduntersuchung, Brandschutz
- Planungsstand: Der Bauantrag wurde eingereicht und befindet sich in der Prüfung.

### **2. Standortrahmenbedingungen:**

Es handelt sich um das Grundstück Weesener Straße 16 in Weesen, 29320 Südheide, Gemarkung Weesen, Flur 1, Flurstücke 54/2 und 54/1. Das Flurstück 54/2 (1.765,00 m<sup>2</sup>) beinhaltet das Bestandsgebäude und die jetzige Zufahrt. Diese wird zur Feuerwehreinfahrt und Ausfahrt geändert. Das Flurstück 54/1 (1.716,60 m<sup>2</sup>) beinhaltet den zu erhaltenden, historischen Baumbestand (Eichenhain), den Treppenspeicher, Parkplätze und die geplante Besucher- und Alarmzufahrt.

Die Erschließung erfolgt direkt von der Weesener Straße (K18) aus Richtung Süden. Es ist aktuell davon auszugehen, dass eine zweite Zufahrt erforderlich ist.

Die Standortrahmenbedingungen sind im Übrigen den Anlagen B01 bis B04 zu entnehmen.

**Das Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehaus unterliegt dem „allgemeinen bzw. üblichen“ Baurecht (BauGB, NBauO, FUK u. ä.).**



### **3. Besondere Anforderungen**

Der Auftragnehmer hat sämtliche gesetzlichen Standards inkl. Barrierefreiheit und aller Vorgaben für die jeweiligen Bereiche zu berücksichtigen.

### **4. Bauliche Struktur**

#### **a. Maß der baulichen Nutzung**

Die derzeitige (Entwurfs-)Planung sieht einen Baukörper mit einer Nutzfläche von insgesamt 508,22m<sup>2</sup> vor. Das Gebäude muss gemäß den gesetzlichen Vorgaben der NBauO mit einer Photovoltaik (PV)-Anlage ausgerüstet werden.

#### **b. Parkplatzsituation**

Die erforderlichen Parkplätze teilen sich auf in die Alarmparkplätze (15) für die Freiwillige Feuerwehr und die Besucherparkplätze (12 zzgl. 1 Behinderten- Parkplatz) für das Dorfgemeinschaftshaus.

Die Alarmparkplätze werden gemäß den Vorgaben der FUK in unmittelbarer Nähe zum Gebäude angeordnet.

Die erforderliche Anzahl der Besucherparkplätze übersteigt den vorhandenen Platz auf den Grundstücken. So können nur 4 + 1 Stellplätze auf den Grundstücken angeordnet werden. Die noch benötigten 8 Parkplätze werden anderweitig untergebracht.

#### **c. Ausstattung und Technik**

Der Auftraggeber legt Wert auf eine wirtschaftliche energetische Versorgung des Gebäudes. Die Energieversorgung soll dabei ausschließlich über regenerative Energien erfolgen. Ebenso wird Wert auf eine robuste und dennoch ansprechende Ausstattung gelegt.

#### **d. Gebäudehülle**

Die Außenwände des Bestandsgebäudes bestehen aus Mauerwerk. Alle Anbauten sind aktuell in Holzbauweise geplant. Die gesamten Fassaden sollen mit einer Außendämmung und aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben aus einer hinterlüfteten Fassade aus Faserzementplatten hergestellt werden.



## e. Ökologische Aspekte / Nachhaltigkeit

Der Auftraggeber fühlt sich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben den Zielen der Nachhaltigkeit verpflichtet; angestrebt wird die Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen. Durch die Sanierung soll ein KfW40-Standard erreicht werden (siehe energetische Bilanzierung B10 bis B15). Die geplante Beheizung mit einer Wärmepumpe, welche durch eine Photovoltaikanlage mit Energie versorgt wird, wird die Beheizung ausschließlich durch regenerative Energien sicherstellen.

## f. Wirtschaftlichkeit

Ziel des Auftraggebers ist die Planung und Erstellung eines Bauwerks mit einer Funktionalität, die einen besonders sparsamen Betrieb gewährleistet bei gleichzeitig möglichst niedrigen Investitionskosten.

## C. Leistungsumfang der Planungsleistungen

Beabsichtigt ist die Planung der energetischen Sanierung und Erweiterung des vorgenannten Gebäudes (hier: Objektplanung Gebäude und Innenräume). Zu diesem Zweck plant der Auftraggeber die Beauftragung verschiedener Planungsleistungen auf Grundlage der HOAI 2021. Dazu zählen in diesem Vergabeverfahren im Einzelnen:

Leistung
<b>Objektplanung Gebäude und Innenräume</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sämtliche Grundleistungen gem. §§ 34 HOAI i.V.m. Anlage 10.1, linke Spalte, <b>Leistungsphasen 7 bis 9</b></li> </ul>
<b>Optional: Einzelne besondere Leistungen</b> , §§ 33 i.V.m. Anlage 10.1, rechte Spalte: <ul style="list-style-type: none"> <li>Leistungsphase 7: Prüfen und Werten von Nebenangeboten und Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Angeboten (Claimabwehr)</li> <li>Leistungsphase 8: Werksabnahmen und Fortschreiben der Ausführungspläne (z.B. Grundrisse, Schnitte, Ansichten) bis zum Bestand</li> <li>Leistungsphase 9: Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist</li> </ul>
<b>Zusätzliche Leistungen (auf Stundensatzbasis)</b> Besondere Leistungen bzgl. der vorstehend genannten Leistungsbilder und Zusätzliche Leistungen, die vom Auftraggeber im Laufe der Planung nach Bedarf ggf. noch im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen beauftragt werden.

Es werden zwei Fördermittelprogramme in Anspruch genommen. Die Leistungsverzeichnisse und Rechnungen müssen somit für den Verwendungsnachweis entsprechend aufgeteilt werden.



Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein aus öffentlichen Mitteln der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Niedersachsen gefördertes Zuwendungsprojekt handelt. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, daran mitzuwirken, dass der Auftraggeber die hieraus resultierenden zuwendungs- und vergaberechtlichen Vorgaben einhalten kann (siehe Anlagen B17 und B18).

Der beschriebene Aufwand ist in den angebotenen Honoraren vom Auftragnehmer zu berücksichtigen und berechtigt nicht zu einer Nachforderung nach Vertragsschluss.

Die operative Abwicklung der Ausschreibung und Vergaben der Bauaufträge übernimmt der Auftraggeber in Abstimmung mit der Zentrale Vergabestelle. Der Auftragnehmer übernimmt die fachliche Überprüfung und die Erstellung der Vergabevorschläge im Rahmen der LP7.

#### **D. Kostenbudget**

Der Auftraggeber hat für das Bauvorhaben ein Kostenbudget für die Kostengruppen 200 bis 600 in Höhe von insgesamt 2.011.389,91 EUR brutto, welches sich nach dem Ergebnis der Kostenberechnung des Objektplaners für die Leistungsphase 1 bis 6 in der Leistungsphase 3 wie folgt zusammensetzt:

KG 200 Herrichten und Erschließen:	145.000,00 EUR brutto
KG 300 Baukonstruktion:	1.176.389,91 EUR brutto
KG 400 Technische Anlagen:	420.000,00 EUR brutto
KG 500 Außenanlagen:	230.000,00 EUR brutto
KG 600 Ausstattung:	40.000,00 EUR brutto

Die Einhaltung dieses Kostenbudgets ist im Rahmen einer an der Wirtschaftlichkeit ausgerichteten Planung erforderlich und für den Auftraggeber von erheblicher Bedeutung.

#### **E. Stufenweise Beauftragung**

Der Auftraggeber beauftragt mit Zuschlag im vorliegenden Vergabeverfahren aus dem Leistungsumfang gemäß **D.** zunächst nur die Leistungen bis einschließlich der Leistungsphase 8, HOAI 2021.

Der Auftraggeber sieht aktuell – d. h. nach aktuellem Planungs- und Erkenntnisstand – vor, in einer zweiten Stufe die Leistungsphase 9 zu optional stufenweise zu beauftragen. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Übertragung dieser weiteren Leistungsstufe und Leistungen über die erste Vertragsstufe hinaus besteht nicht.

Der Auftragnehmer ist im Falle der Optionsausübung verpflichtet, die vom Auftraggeber abgerufenen Leistungen, ggfs. auch stufenweise bzw. im Einzelnen oder im Ganzen, zu erbringen. Näheres regelt der Architektenvertrag in Teil C der Vergabeunterlagen.



## **F. Zeitplan für die Erbringung der Planungsleistungen und abnahmereife Fertigstellung**

Die abnahmereife Fertigstellung der Bauleistungen im Projekt hat spätestens bis zum 29.02.2028 zu erfolgen.

Der Auftragnehmer muss unverzüglich nach Zuschlagserteilung mit seinen Leistungen beginnen. Der Auftragnehmer wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber unverzüglich nach Vertragsschluss einen Projektterminplan über die Vergabe und Ausführung des Bauvorhabens erarbeiten und vereinbaren.

Die dann vereinbarten Fertigstellungstermine für die Bauphase mit abnahmereifer Fertigstellung bis 29.02.2028 gelten als verbindliche Vertragstermine.

## **G. Haftpflichtversicherung**

Zur Sicherstellung etwaiger Ansprüche des Auftraggebers hat der Auftragnehmer eine Haftpflichtversicherung bei Vertragsabschluss nachzuweisen.

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers müssen mindestens betragen, für

Personenschäden:	3.000.000 EUR
Sach- und Vermögensschäden:	3.000.000 EUR

Diese Deckungssummen müssen pro Jahr mindestens 2-fach zur Verfügung stehen. Die Kosten für den geforderten Versicherungsschutz sind in das Angebot einzukalkulieren.

## **H. Anlagen**

Die nachfolgend aufgezählten Anlagen zum Teil B Leistungsbeschreibung werden in elektronischer Form zum Download auf der Vergabepattform bereitgestellt.

- Anlage B01: Lageplan
- Anlage B02: Amtliche Karte
- Anlage B03: Luftbild
- Anlage B04: Auszug Liegenschaftskataster
- Anlage B05: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage B06: Grundriss Dachgeschoss
- Anlage B07: Ansichten Norden, Osten
- Anlage B08: Ansichten Süde, Westen
- Anlage B09: Schnitt



- Anlage B10: FWG-Weesen\_NWGges\_Energetische Sanierung und Erweiterung\_DIN18599 Berechnungen
- Anlage B11: FWG-Weesen\_NWGges\_Energetische Sanierung und Erweiterung\_DIN18599 Energieberatungsbericht
- Anlage B12: FWG-Weesen\_NWGneu\_Neubau Mehrzweckgebäude\_DIN18599 Berechnungen
- Anlage B13: FWG-Weesen\_NWGneu\_Neubau Mehrzweckgebäude\_DIN18599 Energieberatungsbericht
- Anlage B14: FWG-Weesen\_NWGsan\_Energetische Sanierung\_DIN18599 Berechnungen
- Anlage B15: FWG-Weesen\_NWGsan\_Energetische Sanierung\_DIN18599 Energieberatungsbericht
- Anlage B16: Fotos
- Anlage B17: Bewilligungsbescheid Energ. San. DGH u. FFW Weesen NBank
- Anlage B18: Bewilligungsbescheid Energ. San. DGH u. FFW Weesen ArL Lüneburg
- Anlage B19: Nutzflächenberechnung
- Anlage B20: Bodengutachten