

Stadt Adenau

Neubau eines Parkhauses in Adenau (Wimbachstraße)

Vergabe von Planungsleistungen

Leistungsbeschreibung

1. Ausgangslage und Anlass

Die Stadt Adenau hat ab dem Jahr 1982 auf dem Grundstück an der Wimbachstraße/Wimbachgasse in 53518 Adenau eine Parkpalette errichten lassen. Das Grundstück ist eingetragen in Adenau, Flur 22, Flurstück 28/3.

Die vorhandene Parkpalette soll abgebrochen und durch den Neubau eines Parkhauses mit voraussichtlich 194 Stellplätzen ersetzt werden. Die Stadt Adenau hat hierfür eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen; weiterverfolgt wird die Vorzugsvariante 1B (Split-Level-Bauweise). Die Machbarkeitsstudie ist Bestandteil der Vergabe-/Vertragsunterlagen; ihre Ergebnisse sind zu berücksichtigen.

Die Stellplätze verteilen sich nach dem derzeitigen Planungsstand auf die Ebenen UG (39), E1 (28), E2 (34), E3 (28), E4 (34) und E5 (31). Das Bauwerk ist als Systembau in Stahl vorgesehen. Eine Lösung als Betonbau ist möglich. Auf dem Dach ist optional ein Gründach mit Photovoltaikanlage vorgesehen.

Das Grundstück liegt in einer Hanglage. Das Bauwerk ist gegen den Hang zu sichern. Es ist im Zuge der Planung zu untersuchen und – soweit möglich und zweckmäßig – planerisch umzusetzen, ob hierfür die Rückwand der bestehenden Garage genutzt werden kann. Der Abbruch der bestehenden Parkpalette ist nicht Gegenstand der Objektplanung, sondern wird als getrennte Leistung ausgeschrieben; er ist in der Planung jedoch zu berücksichtigen und zu koordinieren.

Die Stadt Adenau hat für die Erstellung dieser Leistungsbeschreibung Fotos der Örtlichkeit sowie die Baugenehmigung(en) der bestehenden Parkpalette nebst zugehörigen Plänen zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen sind – soweit für die Planung von Bedeutung – Bestandteil der Vergabeunterlagen.

2. Planungsziel und wesentliche Anforderungen

Ziel ist die Errichtung eines wirtschaftlichen, funktionalen und den geltenden Vorschriften entsprechenden Parkhauses auf dem vorhandenen, in Hanglage befindlichen Grundstück. Im Rahmen der Planung sind insbesondere folgende Anforderungen zu beachten:

- Umsetzung der Vorzugsvariante 1B (Split-Level) mit ca. 194 Stellplätzen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie;

- Ausbildung und Sicherung des Bauwerks in Hanglage (Abfangung gegen den Hang); Untersuchung der Nachnutzung der Rückwand der bestehenden Garage;
- Herstellung von Elektro-Stellplätzen bzw. der Lade- und Leitungsinfrastruktur entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (insbesondere Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG);
- Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie – optional – eines Gründachs;
- Planung des Anschlusses des Bauwerks an die öffentlichen Verkehrsanlagen (Wimbachstraße) einschließlich der Zufahrten UG/OG sowie Berücksichtigung der Anlieferungssituation (u. a. Görgen/Anlieferung) und der Nachbarbebauung (u. a. Fabry) – siehe Los 1;
- Berücksichtigung der Grenz- und Abstandsflächensituation: Nach dem derzeitigen Planungsstand können die Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO RLP nicht überall eingehalten werden; der Umgang mit den Abstandsflächen ist im Zuge der weiteren Planung zu regeln.

Die Stadt Adenau hat noch nicht abschließend entschieden, ob sie einen ggf. erforderlichen Erdbau bzw. Ingenieurbau im Rahmen der Gründung als eigenes Los der Bauleistungen ausschreibt. Die Planung ist so anzulegen, dass eine solche getrennte Vergabe möglich bleibt.

3. Grundstück, Örtlichkeit und übergebene Unterlagen

Standort: Wimbachstraße, 53518 Adenau. Erfüllungsort ist die Stadt Adenau.

Der Auftraggeberin liegen insbesondere folgende Grundlagen vor, die den Bietern zur Verfügung gestellt werden bzw. deren Ergebnisse zu berücksichtigen sind:

- Machbarkeitsstudie „Parkhaus Adenau“ mit Kostenansätzen (Vorzugsvarianten 1a/1b) und Planunterlage zur Vorzugsvariante 1B (Split-Level, 194 Stpl.);
- Fotos der Örtlichkeit;
- Baugenehmigung(en) und Bestandspläne der bestehenden Parkpalette;

4. Kostenrahmen

Die nachstehenden Kostenansätze beruhen auf der Machbarkeitsstudie (Vorzugsvariante 1B). Die Kosten des Systembaus wurden über Herstellerangaben, die übrigen Positionen auf Grundlage von BKI-Werten über Kostenpauschalen grob ermittelt. Insbesondere die Kosten für Aushub, Abfangung, Gründung und Straßenbau konnten aufgrund der fehlenden Planungstiefe nur grob abgeschätzt werden. Eine belastbare Kostenermittlung nach DIN 276 ist Gegenstand der Planungsleistungen.

KG	Kostengruppe nach DIN 276	netto in EUR
KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen (Abbruch & technische Erschließung)	500.000,00 €

KG	Kostengruppe nach DIN 276	netto in EUR
KG 300/400	Bauwerk & technische Ausrüstung	3.528.000,00 €
	– davon Systembau Stahl (194 Stpl.)	2.328.000,00 €
	– davon Geländemodulation	350.000,00 €
	– davon Gründach mit Photovoltaikanlage	850.000,00 €
KG 500	Außenanlagen & Freianlagen (Erschließung, Straßen & Wege)	250.000,00 €

Differenzierung der Kostengruppen 300 und 400 (Vorschlag der Auftraggeberin): Die Machbarkeitsstudie weist die Kostengruppen 300 und 400 zusammengefasst mit 3.528.000 € (netto) aus, ohne die Kosten der Technischen Ausrüstung gesondert auszuweisen. Für die Zwecke der Honorarermittlung – insbesondere für Los 2 (Technische Ausrüstung) – schlägt die Auftraggeberin die folgende Aufteilung vor:

- Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktion): rund 2.628.000 € netto;
- Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Ausrüstung): rund 900.000 € netto, aufgeteilt auf die nachstehenden Anlagengruppen im Sinne des § 53 Abs. 2 HOAI:

AG	Anlagengruppe nach § 53 Abs. 2 HOAI	netto in EUR
AG 1	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (Entwässerung der Parkebenen, Leichtflüssigkeitsabscheider, Dachentwässerung, Wasseranschluss)	80.000,00 €
AG 4	Starkstromanlagen (Allgemeinstrom, Beleuchtung/Sicherheitsbeleuchtung, Photovoltaikanlage, Lade-/Elektromobilitätsinfrastruktur nach GEIG)	560.000,00 €
AG 5	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen (Parkabfertigung/Schranken-/Parkleittechnik, Brandmeldeanlage, Kommunikation)	140.000,00 €
AG 6	Förderanlagen (Aufzugsanlagen)	120.000,00 €
	Summe Kostengruppe 400 (Technische Ausrüstung) – geschätzt	900.000,00 €

Die anrechenbaren Kosten der einzelnen Fachplanungen sind auf Grundlage der fortzuschreibenden Kostenermittlung nach DIN 276 zu bestimmen. Für die Objektplanung Gebäude (Los 1) sind überschlägig die Kostengruppen 300 und – nach Maßgabe des § 33 HOAI – 400 maßgeblich; für die Freianlagen (§ 39 HOAI) die Kostengruppe 500 (Außenanlagen; rund 250.000 € netto). Für die Technische Ausrüstung (Los 2) sind die anrechenbaren Kosten je Anlagengruppe nach der vorstehenden Aufteilung der Kostengruppe 400 maßgeblich; für die Tragwerksplanung (Los 3) die Kostengruppe 300 nach Maßgabe des § 50 HOAI.

5. Fördermittel, baufachliche Prüfung und Lebenszyklusbetrachtung

Für die Maßnahme sollen Mittel der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden. Die Einhaltung der Fördervoraussetzungen ist zu jeder Zeit zu gewährleisten und in der Planung zu berücksichtigen.

Es ist zu erwarten, dass für das Gebäude eine baufachliche Prüfung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) durchgeführt wird. Hierfür ist eine Entwurfsplanung zu erstellen. Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere die Entwurfsplanung, die Festlegung der wesentlichen Materialität sowie eine Lebenszyklusbetrachtung des Bauwerks. Der Auftragnehmer hat die für die baufachliche Prüfung und für die Antragstellung erforderlichen Unterlagen zu erstellen bzw. an deren Erstellung mitzuwirken und die Auftraggeberin im Förderverfahren zu unterstützen.

6. Gegenstand der Vergabe und Losstruktur

Gegenstand der Vergabe sind die für die Realisierung des Parkhauses erforderlichen Planungsleistungen. Die Vergabe erfolgt nach Maßgabe der VgV im Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Die Leistungen werden in drei Losen ausgeschrieben; für jedes Los erfolgt eine gesonderte Bekanntmachung:

- **Los 1** – Objektplanung Gebäude nach § 34 HOAI (Anlage 10) in den Leistungsphasen 1–9 sowie – jeweils in untergeordnetem Umfang – die Freianlagenplanung der Außenanlagen nach § 39 HOAI (Anlage 11) und die Planung des Anschlusses an die öffentlichen Verkehrsanlagen nach §§ 45 ff. HOAI (Anlage 13), jeweils in den Leistungsphasen 1–9;
- **Los 2** – Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung nach § 55 HOAI (Anlage 15) in den Leistungsphasen 1–9 für die Anlagengruppen 1, 4, 5 und 6 (§ 53 Abs. 2 HOAI); Schwerpunkt Elektro (AG 4): Photovoltaik, Lade-/Elektromobilitätsinfrastruktur und Beleuchtung, ferner Förderanlagen/Aufzüge (AG 6), Parkabfertigungs-/Informationstechnik (AG 5) und Entwässerung (AG 1);
- **Los 3** – Tragwerksplanung nach § 51 HOAI (Anlage 14) in den Leistungsphasen 1–6 (Schwerpunkt Vordimensionierung des Tragwerks; die endgültige Ausführungsstatik wird voraussichtlich durch das ausführende Bauunternehmen erbracht).

Diese Leistungsbeschreibung ist für alle drei Lose gleichermaßen maßgeblich. Die nachfolgende Nummer 7 enthält die lospezifische Konkretisierung; der Schwerpunkt liegt zunächst auf Los 1.

7. Beschreibung der Leistungen je Los

Los 1 – Objektplanung Gebäude (§ 34 HOAI), Freianlagen (§ 39 HOAI) und Anschluss an die Verkehrsanlagen

Gegenstand von Los 1 sind die Planungs- und Objektüberwachungsleistungen der Objektplanung Gebäude nach § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 HOAI in den Leistungsphasen 1–9 für das Parkhaus.

Ebenfalls Gegenstand von Los 1 ist – in untergeordnetem Umfang – die Freianlagenplanung der Außenanlagen nach § 39 HOAI i. V. m. Anlage 11 HOAI in den Leistungsphasen 1–9. Die Außenanlagen umfassen insbesondere die Erschließung sowie die Straßen und Wege im Umfeld des Bauwerks (Kostengruppe 500 der Kostenschätzung, rund 250.000 € netto).

Darüber hinaus hat der Auftragnehmer – in untergeordnetem Umfang – den Anschluss des Bauwerks an die öffentlichen Verkehrsanlagen (Wimbachstraße) einschließlich der Zufahrten für das Untergeschoss und die Obergeschosse sowie der Außenrampe zu planen (Objektplanung Verkehrsanlagen nach §§ 45 ff. HOAI, Anlage 13, in untergeordnetem Umfang). Dabei sind die Anlieferungssituation (u. a. Görgen/Anlieferung), die Nachbarbebauung (u. a. Fabry) sowie die Grenz- und Abstandsflächensituation zu berücksichtigen und mit der Auftraggeberin und den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Zu den Leistungen des Auftragnehmers gehören insbesondere:

- die Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung einschließlich Festlegung der wesentlichen Materialität sowie die Genehmigungsplanung einschließlich Einholung der Baugenehmigung;
- die Erstellung einer Lebenszyklusbetrachtung sowie die Mitwirkung an der baufachlichen Prüfung (SGD) und am Fördermittelverfahren (Städtebauförderung);
- die planerische Integration der Photovoltaikanlage, des optionalen Gründachs und der Elektro-Stellplätze/Ladeinfrastruktur in Abstimmung mit Los 2;
- die Koordination mit der Tragwerksplanung (Los 3), insbesondere hinsichtlich der Hangsicherung und einer möglichen Nachnutzung der Bestandsrückwand;
- die Freianlagenplanung der Außenanlagen nach § 39 HOAI (Erschließung, Straßen und Wege im Umfeld des Bauwerks) in den Leistungsphasen 1–9;
- die Koordination des getrennt zu vergebenden Abbruchs sowie eines ggf. getrennt zu vergebenden Erd-/Ingenieurbaus.

Realisierungsmodell: Die Auftraggeberin hat noch nicht festgelegt, ob das Parkhaus gewerkeweise (Vergabe der Bauleistungen nach VOB/A) oder über einen Generalunternehmer errichtet wird, der auch die Ausführungsplanung übernimmt. Der Umfang der Leistungsphasen 5 ff. richtet sich nach dem gewählten Realisierungsmodell (siehe Nummer 8).

Los 2 – Technische Ausrüstung (§ 55 HOAI)

Gegenstand von Los 2 sind die Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung nach § 55 HOAI i. V. m. Anlage 15 HOAI in den Leistungsphasen 1–9. Die Leistungen betreffen die folgenden Anlagengruppen im Sinne des § 53 Abs. 2 HOAI:

- **Anlagengruppe 4 – Starkstromanlagen (Schwerpunkt):** Allgemeinstrom, Beleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung, Photovoltaikanlage sowie Lade-/Elektromobilitätsinfrastruktur der Elektro-Stellplätze nach GEIG (geschätzte anrechenbare Kosten rund 560.000 € netto);
- **Anlagengruppe 6 – Förderanlagen:** Aufzugsanlagen (geschätzte anrechenbare Kosten rund 120.000 € netto);
- **Anlagengruppe 5 – Fernmelde- und informationstechnische Anlagen:** Parkabfertigung/Schranken- und Parkleittechnik, Brandmeldeanlage sowie Kommunikations-/Informationstechnik (geschätzte anrechenbare Kosten rund 140.000 € netto);
- **Anlagengruppe 1 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen:** Entwässerung der Parkebenen einschließlich Leichtflüssigkeitsabscheider, Dachentwässerung sowie ggf. Wasseranschluss/Sanitäreinrichtung (geschätzte anrechenbare Kosten rund 80.000 € netto).

Anlagengruppen der Wärmeversorgung (AG 2) und der Lufttechnik (AG 3) fallen nach dem derzeitigen Planungsstand nicht bzw. nur unwesentlich an, da das Parkhaus als offenes bzw. natürlich belüftetes Bauwerk vorgesehen ist. Die vorstehenden anrechenbaren Kosten je Anlagengruppe sind Schätzwerte auf Grundlage der unter Nummer 4 vorgeschlagenen Aufteilung der Kostengruppe 400 und im Zuge der Kostenermittlung fortzuschreiben. Los 2 ist eng mit Los 1 abzustimmen (u. a. Photovoltaik, Gründach, Elektromobilität). Die nähere Beschreibung erfolgt in der gesonderten Bekanntmachung zu Los 2.

Los 3 – Tragwerksplanung (§ 51 HOAI)

Gegenstand von Los 3 sind die Leistungen der Tragwerksplanung nach § 51 HOAI (Anlage 14) in den Leistungsphasen 1–6. Schwerpunkt ist die Vordimensionierung des Tragwerks; die endgültige Ausführungsstatik wird voraussichtlich durch das ausführende Bauunternehmen erbracht. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Hanglage, die erforderlichen Stützwände/Hangsicherungen sowie der Stahl- und Stahlbetonskelettbau. Die nähere Beschreibung erfolgt in der gesonderten Bekanntmachung zu Los 3.

8. Stufenweise Beauftragung und Realisierungsmodell

Eine stufenweise Beauftragung ist vorgesehen. Auf eine Weiterbeauftragung besteht kein Rechtsanspruch. Vorbehaltlich der lospezifischen Regelungen ist beabsichtigt:

- **Stufe 1:** Leistungsphasen 1–4 (bis einschließlich Genehmigungsplanung) einschließlich der besonderen Leistungen (insbesondere Lebenszyklusbetrachtung, Mitwirkung baufachliche Prüfung SGD, Mitwirkung Fördermittelantrag);
- **Stufe 2:** Leistungsphasen 5–9 (für die Tragwerksplanung 5–6). Der Umfang der Stufe 2 – insbesondere der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) sowie der Leistungsphasen 6/7 (Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe) – steht unter dem Vorbehalt des von der Auftraggeberin gewählten Realisierungsmodells:
 - bei gewerkeweiser Vergabe erbringt der Auftragnehmer die Ausführungsplanung sowie die Ausschreibung/Vergabe nach VOB/A;
 - bei Vergabe an einen Generalunternehmer übernimmt dieser die Ausführungsplanung; die entsprechenden Leistungen des Auftragnehmers reduzieren sich bzw. entfallen; die Objektüberwachung wird angepasst.

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Leistungen des Erd-/Ingenieurbaus und den Abbruch als eigene Lose der Bauleistungen zu vergeben.

9. Termine / Leistungszeit

Für die Maßnahme ist folgender terminlicher Rahmen maßgeblich:

- Das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen soll noch im Jahr 2026 abgeschlossen werden.
- Die Entwurfsplanung, die Festlegung der wesentlichen Materialität sowie die Lebenszyklusbetrachtung müssen bis Ende Mai 2027 erstellt sein.
- Die baufachliche Prüfung (SGD) muss vor der Stellung des Fördermittelantrags durchgeführt worden sein.
- Der Fördermittelantrag (Städtebauförderung) muss bis zum 30.09.2027 gestellt sein.
- Die Baugenehmigung soll während bzw. nach Durchführung des Fördermittelverfahrens eingeholt werden.

Die vorstehenden Termine sind bei der Angebotserstellung und der Leistungserbringung verbindlich zu berücksichtigen.

10. Grundlagen der Vergütung und Vertrag

Bezüglich der Beschreibung der Leistung orientiert sich die Auftraggeberin an den Leistungsbildern der HOAI 2021. Die Vergütung wird in Anlehnung an die HOAI 2021 vereinbart. Näheres, insbesondere zu Honorarzone, Honorarsatz, besonderen Leistungen, Nebenkosten und Zeithonoraren, regelt der jeweilige Ingenieur-/Architektenvertrag, der Bestandteil der Vergabeunterlagen ist.

Diese Leistungsbeschreibung ist Bestandteil der Vergabe- und Vertragsunterlagen. Bei Widersprüchen gilt die in den Vergabeunterlagen festgelegte Rangfolge.