



VgV-VERFAHREN

Leistungsbeschreibung

Anfrage für Planungsleistungen

Sanierung und Erweiterung
„Verbandsgemeindeverwaltung 3.0“
Selters

Leistungsbild: Planungsleistungen Gebäude

Datum 27.07.2026

Inhalt	II
1. Allgemein.....	3
1.1. Gegenstand der Ausschreibungen	3
1.2. Auftraggeber	4
1.3. Lage.....	4
1.4. Historie.....	5
1.5. Aktueller Zustand des Gebäudes	5
2. Aufgabenstellung	15
2.1. Ausgangssituation und Zielsetzung	15
2.2. Planungsumfang	15
2.3. Kostenermittlungen	17
2.4. Nachhaltigkeit.....	17
2.5. Flächen	18
2.6. Schnittstellen zur Freianlagenplanung.....	18
3. Leistungsumfang.....	18
3.1. Anforderung an die Planung.....	18
3.2. Anrechenbare Kosten.....	19
3.3. Objektplanung.....	19
3.4. Tragwerksplanung.....	22
3.5. Technische Ausrüstung – ELT und Fördertechnik	26
3.6. Technische Ausrüstung – HKLS und GA.....	29
3.7. Brandschutz	32
4. Anlagen.....	33

1. Allgemein

1.1. Gegenstand der Ausschreibungen

Gegenstand dieser Ausschreibungen sind Leistungen aus den folgenden Leistungsbildern / Aufgabenbereichen in Anlehnung an HOAI:

- **Objektplanung: Leistungsphasen 1 bis 9**
- **Tragwerksplanung: Leistungsphasen 1 bis 6, Bauphysik (Wärmeschutz und Energieberatung; Schallschutz) LPH 1-7**
- **Technische Ausrüstung: Leistungsphasen 1 bis 9**
 - ELT und Fördertechnik:
 - KG 440 Elektrische Anlagen
 - KG 450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen
 - KG 460 Förderanlagen
 - HKLS und GA
 - KG 410 Abwasser-Wasser-, Gasanlagen
 - KG 420 Wärmeversorgungsanlagen
 - KG 430 Raumluftechnische Anlagen
 - KG 474 Feuerlöschanlagen
 - KG 480 Gebäude- und Anlagenautomation (GA)
- **Weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen**

Gegenstand dieser Ausschreibungen sind Leistungen aus den folgenden Leistungsbildern / Aufgabenbereichen in Anlehnung an AHO:

- **Weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen**
 - Brandschutz: AHO Heft 17 (2022): LPH1 – LPH8

Zum jeweils angefragten Leistungsbild sehen Sie bitte die Ihnen übersandten Ausschreibungsunterlagen.

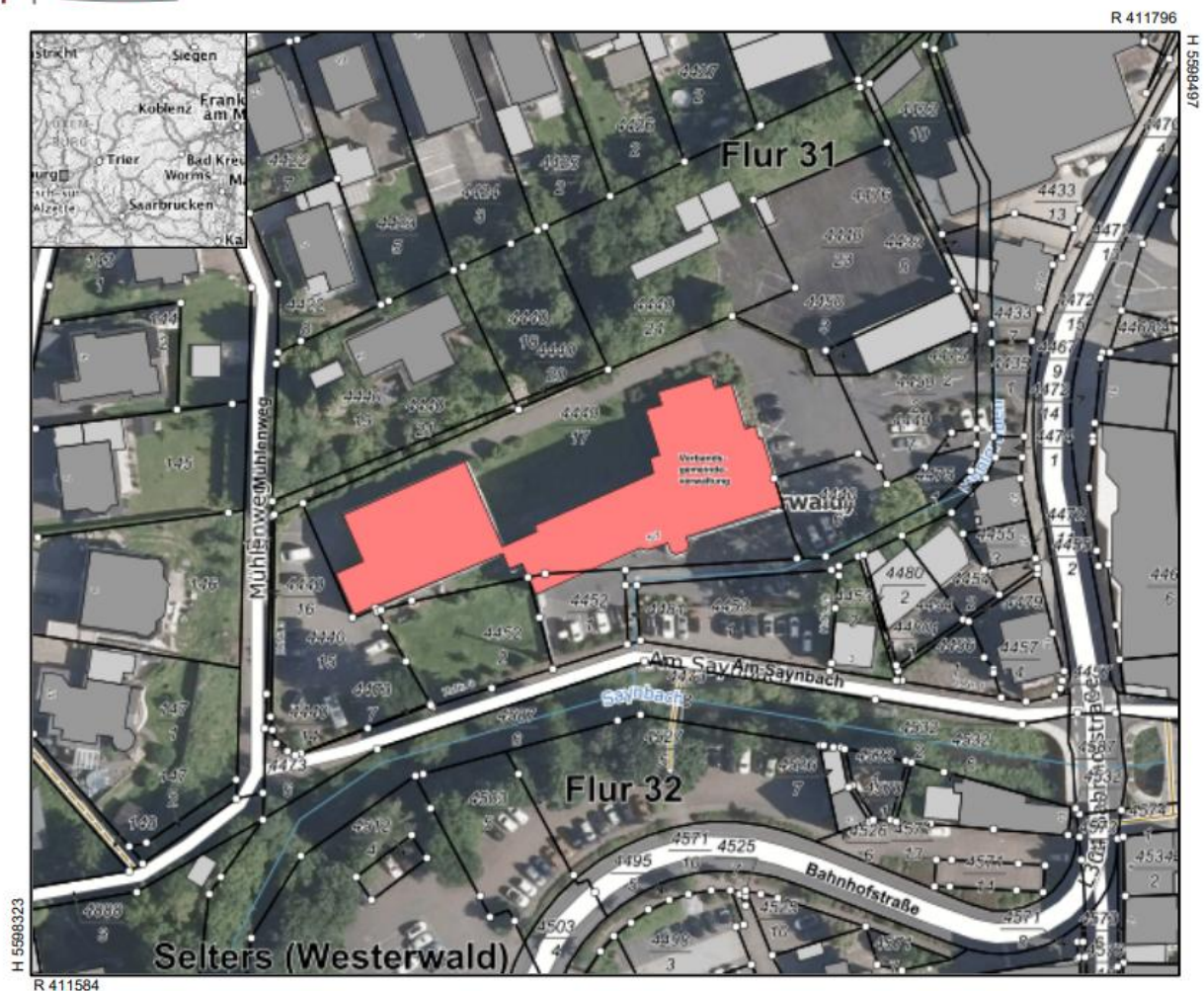
1.2. Auftraggeber

Auftraggeber ist die Verbandsgemeinde Selters.

1.3. Lage

Das Grundstück Am Saynbach 5–7, 56242 Selters (Westerwald) liegt im Zentrum von Selters, direkt an der Nordseite des Saynbaches. Dort befindet sich die Verbandsgemeindeverwaltung Selters, welche Gegenstand dieser Ausschreibung ist.

- Straßenanschrift: Am Saynbach 5–7 – unmittelbar am gleichnamigen Bachlauf gelegen, der durch Selters fließt.
- Koordinaten: ca. 50,53063° N, 7,754995° E, zentral im Ortszentrum von Selters.
- Grundstückgröße ca. 6.200m²
- Luftbild :



1.4. Historie

Das derzeitige Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde wurde in den 1970er Jahren ursprünglich als Gebäude für die Firma Schütz Werke GmbH & Co. KG errichtet. Dieser Gebäudeteil stellt den ältesten Bauabschnitt dar. Aufgrund des wachsenden Raumbedarfs wurde das Gebäude über mehrere Jahrzehnte hinweg durch verschiedene Erweiterungen ergänzt.

Aufgrund des steigenden Raumbedarfs wurde das Gebäude in mehreren Bauabschnitten erweitert. Im Jahr 1980 erfolgte eine Büroerweiterung für die Firma Schütz. Im Jahr 1993 wurde die Schützverwaltung durch einen Anbau sowie eine Aufstockung erweitert.

1998 erfolgte die Planung und anschließende Realisierung eines zusätzlichen Sitzungssaales. Im Zuge dessen wurde der gesamte Gebäudekomplex an die Verbandsgemeinde veräußert und dient seither als Verwaltungssitz.

Vor der Nutzung durch die Verbandsgemeindeverwaltung wurde der Innenausbau durch den Einbau von Schrank- und Trennwandmodulen an damalige räumliche Anforderungen angepasst. Die gedämmte, vorgehängte Fassade aus verzinkten Stahltrapezblechen wurde vermutlich um das Jahr 1994 angebracht.

Das Gebäude besteht überwiegend aus einer Massivkonstruktion in Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise.

1.5. Aktueller Zustand des Gebäudes

Die technische Gebäudeausrüstung sowie die Gebäudehülle entsprechen den jeweiligen Baujahren und damit nicht mehr den heutigen technischen, energetischen und funktionalen Anforderungen.

Auch die bestehenden Bürokonzepte entsprechen nicht mehr dem aktuellen Arbeitsplatz- und Flächenbedarf. Eine grundlegende Anpassung der Raumstrukturen ist erforderlich.

Zur Tragkonstruktion des Gebäudes können derzeit keine Aussagen getroffen werden, da keine Bestandsunterlagen vorliegen.

Im Rahmen der Objektplanung soll ein Aufmaß der sichtbaren Bauteile erfolgen und bestehende Durchbrüche, wo ersichtlich, aufgenommen werden. Eine Untersuchung des bestehenden Tragwerks ist daher Bestandteil der Leistungsphasen 1 und 2 (siehe besondere Leistungen im Rahmen der Tragwerksplanung). Ziel ist es, die Prüfung der Tragkonstruktion vor Abschluss der LPH2 durchführen zu lassen, um die Ergebnisse in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzubringen.

Fassaden/ Außenansichten



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West, Bauhofhalle

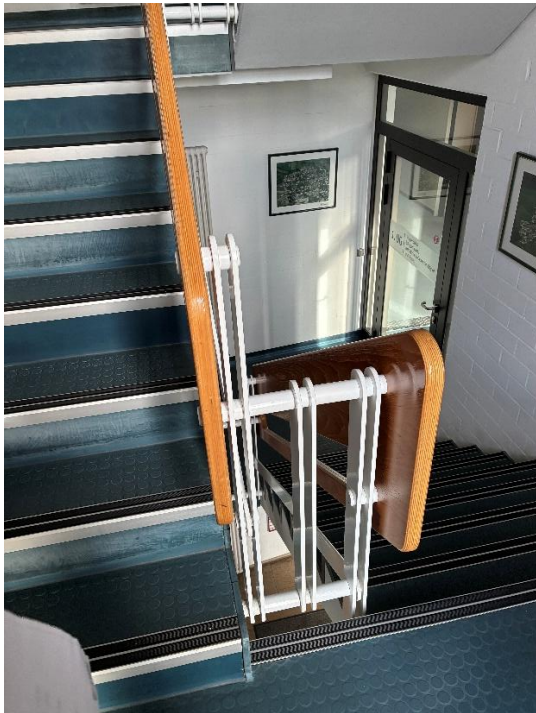
Ausbau/ Innen:



EG Eingang/ Foyer



EG Sitzungssaal



Treppenhaus



Flure Bürogeschoss

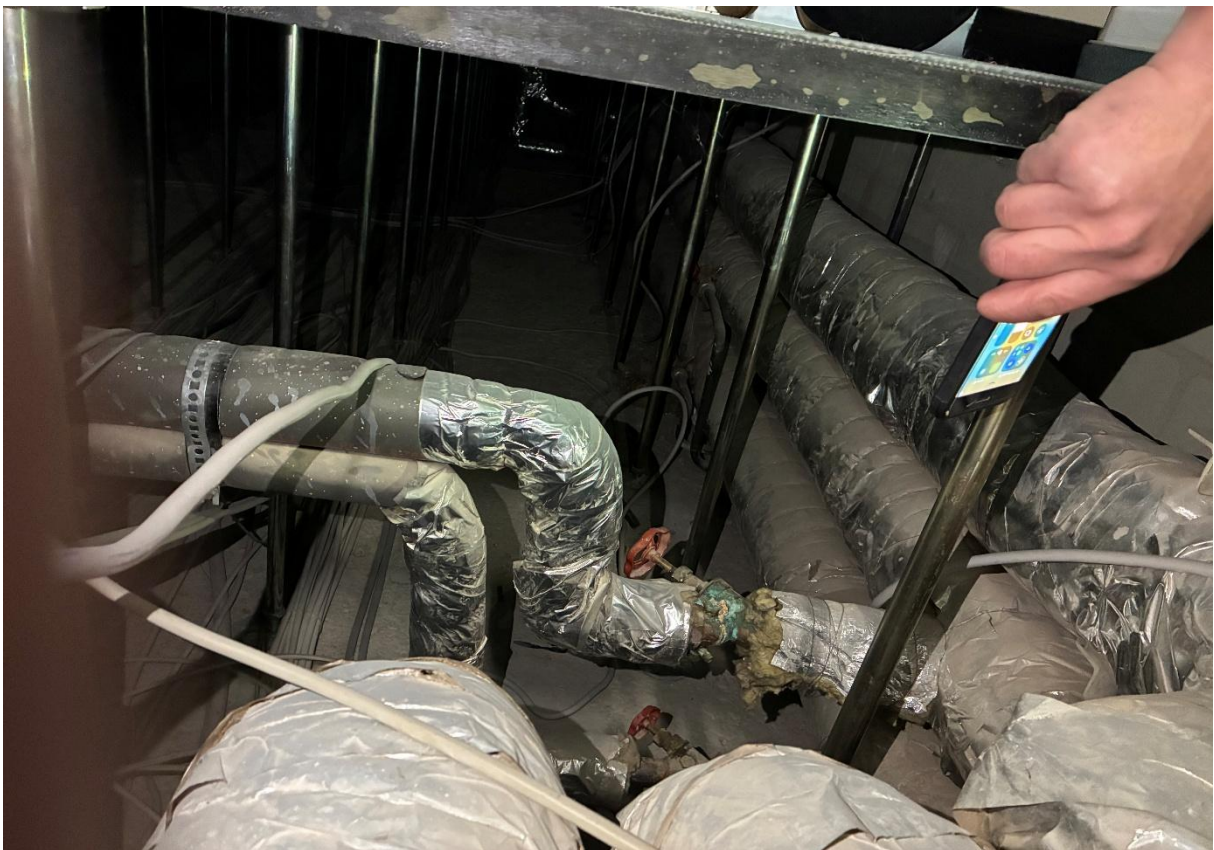




Brüstung Büros



Büro



Doppelboden Gebäudeteil West 1.OG über Garagen (tiefer als übrige Geschosse)



Betriebshofhalle



2. Aufgabenstellung

2.1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Verbandsgemeinde Selters plant die Sanierung bzw. einen möglichen An- oder Neubau ihres Verwaltungsgebäudes. Ziel ist eine Flächenoptimierung sowie die Modernisierung der Arbeitsumgebung unter Berücksichtigung nachhaltiger und barrierefreier Standards. Bei Sanierung sollen die Maßnahmen nach Möglichkeit im laufenden Betrieb erfolgen, weshalb Interimslösungen wie Container, Ausweichflächen oder die temporäre Nutzungen untersucht werden sollen. Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung soll untersucht werden und betrachtet, ob diese gegenüber einem Ersatzneubau wirtschaftlich umzusetzen ist. Auf dieser Grundlage will die Verbandsgemeinde Selters entscheiden, ob die Sanierung oder der Ersatzneubau realisiert werden wird.

Die grundlegende Zielsetzung der Flächenplanung orientiert sich an den beigefügten Bedarfsangaben der Fachbereiche, welche den mit dem Auftraggeber abgestimmten Raum- und Flächenbedarf hinsichtlich Arbeitsplätzen und ergänzenden Räumlichkeiten darstellen.

Die aktuelle Büroeinteilung laut Bestandsunterlagen ist nicht verbindlich; die tragenden Bauteile sind jedoch beizubehalten.

2.2. Planungsumfang

Zum Planungsumfang gehört auch die Planung möglicher Erweiterungen des Gebäudes, sofern der Flächenbedarf dies erfordert: Zur Deckung des ermittelten Flächenbedarfs wird derzeit die Errichtung eines Anbaus mit einer Bruttogrundfläche von ca. 400 m² angenommen (vgl. Anhang B, unterer Tabellenteil). Dieser Ansatz ist in den anrechenbaren Kosten berücksichtigt

Die Flächenermittlung basiert auf dem rechnerisch ermittelten Arbeitsplatzbedarf und angenommener Erweiterungsfläche aus dem o.g. Anhang. Die konkrete räumliche Zuordnung der Nutzungen – Bürobereiche, Besprechungs- und Sitzungsräume sowie Nebenräume – ist Bestandteil des zu entwickelnden Planungskonzeptes. Sämtliche Räumlichkeiten sind barrierefrei zu planen.

Die Herangehensweise an diese Aufgabe ist in der Angebotspräsentation der Lose darzulegen.

Von einer Aufstockung des Gebäudes ist abzusehen, da statische Nachweise bzw. Unterlagen nicht vorliegen. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Die Lagerhalle ist in den Sanierungskosten nicht enthalten. Der Erhalt ist wünschenswert, aber nicht vorgegeben.

Das Grundstück bietet rund 70 Stellplätze. Die Zufahrt bleibt unverändert.

Nutzung und Organisation der Arbeitsbereiche

Im Gebäude sollen die bestehenden fünf Fachbereiche mit insgesamt ca. 100 Mitarbeitenden (inklusive zu besetzenden Stellen und Azubis) untergebracht werden. Teilzeitkräfte sollen vermehrt flexible Arbeitsplätze nutzen; im Bürgerbüro ist Desk Sharing vorgesehen.

Bevorzugt werden Einzel- und Doppelbüros, ergänzt durch Gruppenbüros, multifunktionale Arbeitsplätze für persönliche Vorsprachen und geeignete Zonen für Kommunikation, Besprechungen und ruhiges Arbeiten. Eine klare Zonierung – etwa Front- und Backoffice im Bürgerbüro – ist gewünscht.

Datenschutz- und Sicherheitsanforderungen spielen eine wichtige Rolle, insbesondere hinsichtlich vertraulicher Gespräche und abschließbarer Bereiche. Gemeinschaftsflächen wie Empfang, Wartezonen, ein zentraler Pausenraum, Teeküchen pro Etage und Kopier- bzw. Plotterzonen sollen eingeplant werden.

Bei den Besprechungsräumen werden mindestens zwei größere Räume für jeweils zehn Personen sowie ein Sitzungssaal für den Rat mit 40 Mitgliedern und rund 30 Besucherplätzen benötigt. Der Sitzungssaal soll zudem hybride Sitzungen ermöglichen.

Weitere Sonderräume umfassen den Trauraum, einen Pausen-/ Sozialraum für Mitarbeitende, Besprechungsräume/ Videokonferenzen, evt. Projekträume sowie ein multifunktionales Ruhe-/Erste-Hilfe-Zimmer. Archiv- und Lagerflächen, Garagen, Technik- und Serverbereiche werden ebenfalls betrachtet. Die vorhandenen Archivflächen sind zu erweitern.

Das Lagerhallengebäude mit Archiv soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Technische Anforderungen

Die technische Gebäudeausrüstung ist vollständig zu erneuern, da weder Klimaanlage noch eine moderne Heizungs- oder Lüftungsanlage vorhanden sind. Auch EDV- und Elektroinfrastruktur müssen neu aufgebaut werden.

Zukunftsfähigkeit und Erweiterungsmöglichkeiten

Die Verbandsgemeinde erwartet wachsende Personalzahlen und steigende Anforderungen durch Digitalisierung. Die neuen Arbeitsformen sollen modern, digital gestützt und zugleich flächeneffizient sein. Mit Blick auf die wachsenden Personalzahlen sollen Flächenreserven geschaffen werden. Diese sind in den 100 Arbeitsplätzen beinhaltet. (Bereiche Seniorenberatung, Jugendpflege, GaFöG, Integration und Wirtschaftsförderung) zu berücksichtigen.

Flexibilität und gute Umnutzbarkeit im Gebäude hat hohe Priorität. Künftige Erweiterungsmöglichkeiten sollen planerisch berücksichtigt werden.

Anpassungen, Optimierungspotenziale und Nutzerbeteiligung

Anpassungen an Nutzeranforderungen sowie Nutzungsänderungen sind in diesem frühen Planungsstadium möglich. Die Identifikation von Optimierungspotenzialen und alternativen Nutzungsoptionen ist gewünscht und ist Bestandteil der zu erbringenden Leistung.

Energetische Anforderungen

Das Bestandsgebäude ist gemäß den aktuell gültigen GEG-Mindestanforderungen Instand zu setzen. Grundsätzlich wünscht der AG, das Gebäude darüber hinaus als Effizienzgebäude 40 (EG40) zu ertüchtigen. Die entsprechenden Mehrkosten zum Effizienzgebäude 40 Standard (EG40) sind separat zu erfassen. Eine Zertifizierung (z.B. BNB, DGNB) soll grundsätzlich möglich sein

Planungsziel ist unter anderem auch die Minimierung von Unterhaltungs- und Betriebskosten. Die Fragestellung der Umsetzbarkeit, auch unter Berücksichtigung der Förderkulisse und der Wirtschaftlichkeit ist im Rahmen der Planung zu untersuchen.

Interimslösungen während der Bauzeit

In Abstimmung mit den Fachbereichen sind seitens der Objekt- und Fachplaner entsprechende temporäre Büroräume zur Nutzung während der Bauzeit zu planen und in den Kostenschätzungen und Kostenberechnungen zu berücksichtigen.

Es ist zu untersuchen, ob eine während der Sanierung erforderliche temporäre Lösung in eine dauerhafte Lösung umgenutzt werden kann.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Entscheidungsgrundlage

Im Zuge der LPH1 und LPH2 ist als besondere Leistung eine Folgekosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu erstellen, auf deren Grundlage die Möglichkeiten einer Sanierung des Bestandsgebäudes oder eines Neubaus besprochen wird. Siehe hierzu die entsprechenden Unterpunkte der Besonderen Leistungen bei den Objekt- und Fachplanungsleistungen.

Sollte sich eine Sanierung als unwirtschaftlich erweisen, und seitens des AG ein Neubau in Betracht gezogen werden, verpflichtet sich der AN, die LPH1 (anteilig) und LPH2 (Wiederholung der Grundleistung) zu erstellen. Die anrechenbaren Kosten hierfür werden basierend auf der im Rahmen der Untersuchung vorgelegten (BKI)-Kostenermittlung vereinbart.

2.3. Kostenermittlungen

Die Kostenermittlungen sind so zu strukturieren, dass eine Vergleichbarkeit der Varianten gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere für die Kostendarstellungen der ersten Leistungsstufe, die die Optionen Sanierung und Anbauten sowie gegebenenfalls Neubau umfassen.

Die Darstellung hat nach den Vorgaben der DIN 276 – Kosten im Bauwesen zu erfolgen. Die Kostengliederung ist entsprechend den Kostengruppen der DIN 276 vorzunehmen, sodass die Varianten in Bezug auf Kostenstruktur, Mengenansätze und Preisermittlung vergleichbar sind. Abweichungen oder besondere Annahmen sind eindeutig zu kennzeichnen und nachvollziehbar zu begründen.

Die Kostenermittlungen sind in geeigneter Form (tabellarisch) darzustellen und als Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung aufzubereiten.

Der Auftraggeber weist darauf hin, dass er – sofern sich aus dem künftig erwarteten Erlass zum Länder-und-Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz (LuKIFG) die Möglichkeit ergibt – beabsichtigt, für dieses Projekt Fördermittel aus dem entsprechenden Förderprogramm zu beantragen.

Der AN sichert die Unterstützung und Zuarbeit zur Erstellung von Förderanträgen mit Rücksicht auf die geltenden Verwaltungsvorschriften und die Untersuchung weiterer Fördermöglichkeiten zu.

2.4. Nachhaltigkeit

Die zu beachtenden Nachhaltigkeitsaspekte werden gemeinsam mit dem AG in der Grundlagenermittlung und der Vorplanung festgelegt.

Im Hinblick auf die Lebenszykluskosten sind die Nutzungskosten zu minimieren.

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist die Instandsetzung des Bestandsgebäudes ökologisch verträglich, ökonomisch leistungsfähig und sozio-kulturell gerecht zu planen. Dabei sollen über alle Leistungsphasen hinweg folgende Aspekte nach den anerkannten Regeln der Technik eingebunden werden:

- wünschenswert ist die Einbindung von Baustoffen und Produkten aus der Kreislaufwirtschaft
- CO2 Reduzierung über den gesamten Lebenszyklus
- Nachhaltiger Umgang mit dem Ende des Lebenszyklus im Sinne der Kreislaufwirtschaft

Die Planung ist so zu erstellen, dass es möglich ist, das Gebäude nach z.B. DGNB zertifizieren zu lassen, um entsprechende Förderwege zu erschließen. Die Förderkulisse ist in diesem Zusammenhang zu untersuchen.

2.5. Flächen

Die detaillierte Flächenaufstellung des Bestandgebäudes findet sich im Anhang B – Flächenermittlung.

2.6. Schnittstellen zur Freianlagenplanung

Freianlagen sind nicht Bestandteil dieser Ausschreibung. Die Schnittstellen sind mit dem Freianlagenplaner zu definieren.

3. Leistungsumfang

3.1. Anforderung an die Planung

Alle für den Projekterfolg erforderlichen Informationen sind durch die Planungsbeteiligten zur Verfügung zu stellen bzw. bei diesen aktiv einzufordern.

Die Planung erfolgt nach anerkannten Regeln der Technik. Es gelten die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften, Landesbauordnungen und -richtlinien, Kreis- und Gemeindeverfügung, DIN-, EN- Normen, VDE-Vorschrift, VDI-Richtlinien und alle für Erstellung einer vollfunktionsfähigen und genehmigungsfähigen Planung geltenden Richtlinien und Verordnungen in der jeweils letztgültigen Fassung.

Durch die Fachplaner sind Lösungsvorschläge insbesondere für die Energieeinsparung, Verbrauchsoptimierung und zur Reduzierung der Herstellkosten zu erarbeiten und als Entscheidungsvorlage den Auftraggeber vorzulegen. Die Vorschläge sind vergleichbar darzustellen.

Beim Sanierungskonzept ist darzustellen, wie die Sanierung bei laufendem Betrieb bewerkstelligt werden kann (LPH 1 und 2)

3.2. Anrechenbare Kosten

Die in der Auftragsbekanntmachung gezeigten geschätzten anrechenbaren Kosten dienen ausschließlich der Vergleichbarkeit der Angebote und sind mit Abschluss der LPH2 in der vertieften Kostenschätzung zu konkretisieren.

Annahmen

- BGF Sanierung Bestandsgebäude BGF 2.580m² (ohne Halle), zzgl. BGF 400m² (Annahme Anbau/ Erweiterung)
- Eine Ertüchtigung der Tragstruktur ist in den Kostenansätzen nicht enthalten, da keine Informationen über einen möglichen Umfang vorliegen
- Die technischen Anlagen werden rückgebaut und nach Stand der Technik erneuert. Die Honorarberechnung erfolgt in Anlehnung an die HOAI, basierend auf den geschätzten anrechenbaren Kosten (Auftragsbekanntmachung).

Ausschlüsse

- Temporäre Flächen/ Ersatzflächen während Sanierung nicht beinhaltet
- keine Schadstoffsanierung
- Photovoltaik nicht enthalten
- statische Ertüchtigung (s.o.)

Mit Abruf der LPH3 werden die anrechenbaren Kosten basierend auf der erstellten vertieften Kostenschätzung angepasst.

Eine Beauftragung erfolgt grundsätzlich stufenweise.

Der AG behält sich vor, einzelne oder auch alle Besonderen Leistungen nicht abzurufen / zu beauftragen.

3.3. Objektplanung

Bestandspläne sind in der Anlage zu finden. Die Baugenehmigung liegt nicht vor.

Die Planungsleistungen sind in Anlehnung an die HOAI 2021 Leistungsphasen LP1 bis LP9 zu erbringen.

Die Leistungsphasen definieren sich wie folgt:

- | | |
|-----|--|
| LP1 | Grundlagenermittlung |
| LP2 | Vorplanung |
| LP3 | Entwurfsplanung |
| LP4 | Genehmigungsplanung |
| LP5 | Ausführungsplanung |
| LP6 | Vorbereitung der Vergabe |
| LP7 | Mitwirkung bei der Vergabe |
| LP8 | Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation |
| LP9 | Objektbetreuung |

In der Objektplanung sind die beigestellten Planungsleistungen zu koordinieren. (Haustechnik, Tragwerksplanung, Bauphysik, Energieberatung, Brandschutz etc)

3.3.1. Honorar

Die geschätzten anrechenbaren Kosten sind in der Auftragsbekanntmachung genannt.

Der Auftraggeber geht davon aus, dass die Leistungen der Honorarzone III zuzuordnen sind.

Es wird gebeten, eine davon abweichende Einschätzung mitzuteilen und zu begründen.

Der Umbauzuschlag ist vom AN zu bestimmen.

3.3.2. Besondere Leistungen

Die Kosten für alle folgende genannten besonderen Leistungen sind durch den AN in den Angebotsunterlagen anzugeben:

3.3.2.1. Bestandsaufnahme

Bestandsaufmaß aller Geschosse/ Gebäudeteile unter Berücksichtigung folgender Leistungen und Anforderungen:

- Vollständige Vermessung des Gebäudes (Innen und Außen) mit einem Laserscanner oder vergleichbar, inkl. partiell geöffneten Bereichen der abgehängten Decke
- Grundsätzlich kein Demontieren von Wänden, (abgehängten) Decken und Böden; kein verrücken von schweren Möbeln, aber Angabe von bis zu 20 sinnhaften Messpunkten an denen die abgehängte Decke und Wand-/ Fassadenverkleidung geöffnet wird. Öffnungsarbeiten erfolgen durch Dritte nach Angabe AN.
- Modellierung von Stützen, Unterzügen, Geschossdecken, Tragwerk
- Abgehängte Decken, Fenster und Türen sind nur nachrichtlich als Abbruch aufzunehmen
- Übergabe der Unterlagen als 2d AutoCAD Pläne

Weitere ggf. notwendige Vermessungsarbeiten sind im Bedarfsfall mit dem AG abzustimmen. Zwischenzeitige Besprechungen können bei Bedarf auch per TEAMS durchgeführt werden.

Baustoffproben/Schadstofferkundung, verdeckte Bauteile (unter abgehängten Decken, Schächten) ohne Öffnung sind in dieser Leistung nicht enthalten.

3.3.2.2. Mitwirken bei der Fördermittelbeschaffung:

Der AN erbringt die Zuarbeit für die Fördermittelbeschaffung erforderlichen und seinem Tätigkeitsfeld zumutbaren Unterlagen. Er nimmt an Terminen zur Verhandlung der Förderfähigkeit teil und bestätigt als Sachverständiger die Richtigkeit des durch ihn erbrachten Beitrags zu Förderanträgen.

3.3.2.3. 3-D-Planung

Dreidimensionale Darstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung, sowie Bereitstellung der zeichnerischen Darstellungen in Form von IFC-Dateien. Leistungen nach der BIM-Methode sind nicht geschuldet.

3.3.2.4. Perspektivische Darstellungen / Animationen bis zu 10 verschiedene

Erstellung von realistischen Perspektiven und Renderings zur Visualisierung der geplanten Maßnahmen. Die Darstellung erfolgt mit abgestimmten Materialien, Farben und Oberflächen in enger Abstimmung mit dem Auftragnehmer, um eine hochwertige und aussagekräftige Planungsgrundlage für Entscheidungen und Präsentationen zu gewährleisten.

3.3.2.5. Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung

Es ist eine detaillierte Kostenermittlung beginnend mit der Leistungsphase 2 auf Mengen- und Einheitspreisbasis über alle Leistungsphasen hinweg zu erstellen und fortzuschreiben.

Es ist davon auszugehen, dass eine Kostenschätzung LPH2 gemäß DIN 276 in ihrem Detaillierungsgrad (basierend auf BGF, BRI und Kostengruppen) für die Stellung von Förderanträgen nicht ausreicht.

3.3.2.6. Erstellen von Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen Sanierung Bestandsgebäude oder Neubau

Im Zuge der LPH1 und LPH2 ist eine Folgekosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erstellen, auf deren Grundlage mit AG die Möglichkeiten einer Sanierung des Bestandsgebäudes oder eines Neubaus, insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung, besprochen wird.

Sollte die Entscheidung getroffen werden, einen Neubau weiter zu verfolgen, verpflichtet sich der AN die LPH1 (anteilig) und LPH2 (Wiederholung der Grundleistung) zu erstellen. Die anrechenbaren Kosten hierfür werden basierend auf der vorgelegten BKI-Kostenermittlung vereinbart.

3.3.3. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Erste Beauftragung, Stufe 1:

LPH 1-2

Folgende Stufen werden separat beauftragt:

Stufe 2: LPH 3-4

Stufe 3: LPH 5-9

3.4. Tragwerksplanung

Leistungsumfang:

- a.) für folgende neuen Bauteile/Baukörper:
 1. Anbau (falls erforderlich)
 2. Lastaufnahme Fassaden (falls erforderlich)
- b.) Nachweise des Bestands für folgende Bereiche:
 1. Lasteinleitung und Weiterleitung neue/ertüchtigte Fassade
 2. Statische Prüfung von Durchbrüchen gemäß Anforderungen Objekt- und TA-Planung
 3. Statische Nachweise im Bestand gemäß Anforderungen Objekt- und Fachplanung
 4. Nachweise und Planung gegebenenfalls notwendiger Verstärkungsmaßnahmen
- c.) Bauphysik und Energieberatung:
 1. Wärmeschutz und Energiebilanzierung. Die Berechnungen und Nachweise zum Erreichen des GEG-Standards und vergleichend des EG40 Standards sind ebenfalls Bestandteil der Leistung.
 2. Energieberatung
 - Erarbeitung von Energieversorgungskonzepten
 - Bewertung der Gebäudehülle und Haustechnischen Anlagen bezüglich Energieeffizienz
 - Erschließung von Fördermöglichkeiten
 - Erstellung von Förderanträgen
 - Gebäudesimulation (optional)
 3. Schallschutz, Bauakustik und Raumakustik (Räume mit besonderen akustischen Anforderungen)

3.4.1. Honorar

Die geschätzten anrechenbaren Kosten sind in der Auftragsbekanntmachung genannt.

Für die Tragwerksplanung geht der Auftraggeber davon aus, dass die Leistungen der Honorarzone III zuzuordnen sind. Es wird gebeten, eine davon abweichende Einschätzung mitzuteilen und zu begründen.

Ein Umbauzuschlag ist vom AN zu bestimmen.

Für die Leistungen der Bauphysik geht der AG davon aus, dass die zu erbringenden Leistungen den genannten Honorarzonen zuzuordnen sind. Eine abweichende Einschätzung bittet er mit dem Angebot mitzuteilen und zu begründen.

Beschreibung	Honorarzone
Bauakustik, Raumakustik und Schallschutz	II
Wärmeschutz und Energiebilanzierung	III

Energieberatung: Die Vergütung erfolgt pauschal, gemäß beiliegendem Angebotsformblatt (Kostenblatt)

3.4.2. Besondere Leistungen

3.4.2.1. Zerstörungsfreie Prüfung und Bestandsaufnahme

Im Rahmen der LPH 1 ist ein Programm für eine weitgehend zerstörungsfreie Prüfung und Bestandsaufnahme (z.B. Betonkernentnahme, Messungen Betondeckung, Aufnahme vorhandene Bewehrung usw.) als Grundlage für die Nachweise des Bestands anzubieten.

3.4.2.2. Vorläufige nachprüfbare Berechnung wesentlicher tragender Teile

Im Zuge der LPH2 ist eine vorläufige und nachprüfbare Berechnung wesentlicher tragender Bauteile, besonders im Hinblick auf Gebäudeanpassungen zu erstellen.

3.4.2.3. Nachweis des Konstruktiven Brandschutzes

Im Zuge der LPH2 ist das Bestandsgebäude auf den konstruktiven Brandschutz hin zu untersuchen, und Vorschläge zur Ertüchtigung, wo erforderlich zu erarbeiten und als Entscheidungsvorlage an AG zu übermitteln. Anschließend ist der Kostenschätzung des Objektplaners zuzuarbeiten.

3.4.2.4. 3-D-Planung

Dreidimensionale Darstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung, sowie Bereitstellung der zeichnerischen Darstellungen in Form von IFC-Dateien. Leistungen nach der BIM-Methode sind nicht geschuldet.

3.4.2.5. Zuarbeit einer vertieften und prüfbaren Mengenermittlung

Von der Objektplanung ist eine detaillierte und prüfbare Mengenermittlung beginnend mit der Leistungsphase 2 über alle Leistungsphasen hinweg zu erstellen und fortzuschreiben. Von der Tragwerksplanung wird eine entsprechende Zuarbeit erwartet.

3.4.2.6. Mitwirken bei der Fördermittelbeschaffung

Der AN erbringt die Zuarbeit für die Fördermittelbeschaffung erforderlichen und seinem Tätigkeitsfeld zumutbaren Unterlagen. Wo erforderlich nimmt er an Terminen zur Verhandlung der Förderfähigkeit teil und bestätigt als Sachverständiger die Richtigkeit des durch ihn erbrachten Beitrags zu Förderanträgen.

Falls aufgrund der Höhe der Projektkosten erforderlich: Erstellen aller Unterlagen (wo erforderlich, unter Mitwirkung des AG) zur Genehmigung des Raumprogramms und ggf. der ZBau/ baufachlichen Prüfung.

3.4.2.7. Zuarbeit zur Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen Sanierung Bestandsgebäude oder Neubau

Im Zuge der LPH1 und LPH2 ist eine Folgekosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erstellen, auf deren Grundlage mit AG die Möglichkeiten einer Sanierung des Bestandsgebäudes oder eines Neubaus, insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung, besprochen wird. Von der Tragwerksplanung wird eine entsprechende Zuarbeit erwartet.

Sollte die Entscheidung getroffen werden, einen Neubau weiter zu verfolgen, verpflichtet sich der AN die LPH1 (anteilig) und LPH2 (Wiederholung der Grundleistung) zu erstellen. Die anrechenbaren Kosten hierfür werden basierend auf der vorgelegten BKI-Kostenermittlung vereinbart.

3.4.2.8. Wärmebrückenberechnung

- 2-D Wärmebrückenberechnung für Ausführungsdetails mit Finite-Elemente-Methode gemäß DIN EN ISO 10211
- Berechnung von fRSi-Werten, Wärmebrückenbeiwerten oder Minimaltemperaturen je nach Aufgabenstellung
- Ergebnisdokumentation in Form von Berechnungsunterlagen

3.4.2.9. Thermisch-hygrische Bauteilanalyse mittels Simulation

- Klären der Randbedingungen und des Bauteilaufbaus, Annahmen zu dynamischen Materialkennwerten
- 1-dimensionale thermisch-hygrische Simulation mit WUFI-Rechenkern
- Ermitteln der einflussreichsten Parameter und Vergleichssimulationen für Worst-Case-Szenarien, Optimierung der Konstruktion
- Auswertung und Kurzbericht

3.4.2.10. Simulationsnachweis des Sommerlichen Wärmeschutzes mit aktuellen Klimadaten und Zukunftsprognose

- Aufstellen eines Simulationsmodells für eine dynamische Gebäudesimulation in der Simulationsumgebung IDA-ICE zur zonenweisen Simulation des Sommerlichen Wärmeschutzes gemäß DIN 4108-2: 2013
- Erweiterte Berechnung des Sommerlichen Wärmeschutzes mit standortbezogenen Klimadaten des TRY 2017 sowie Zukunftsprognose mit standortbezogenen Klimadaten des TRY 2045
- Definition passiver Optimierungsmaßnahmen (z.B. Verschattung, Sonnenschutzverglasung etc.)
- Dokumentation und Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen, Darstellung der erforderlichen Maßnahmen in Übersichtsplänen

3.4.3. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Erste Beauftragung, Stufe 1:

LPH 1-2

Folgende Stufen werden separat beauftragt:

Stufe 2: LPH 3-4

Stufe 3: LPH 5-6 (5-7 Bauphysik)

Energieberatung:

Die erste Stufe umfasst Leistungsphasen 1 und 2 (40% der Honorare gemäß Kostenblatt)

Folgende Stufen werden separat beauftragt:

Stufe 2: LPH 3-4 (40% der Honorare gemäß Kostenblatt)

Stufe 3: LPH 5 (20% der Honorare gemäß Kostenblatt)

3.5. Technische Ausrüstung – ELT und Fördertechnik

Die technische Gebäudeausrüstung ist vollständig für alle Gewerke zu erneuern, da diese nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Für die Erfüllung der Forderung der Nachhaltigkeit sollen gewerkeübergreifend folgende Anlagen in der Planung berücksichtigt bzw. untersucht werden: regeneratives Heizungssystem wie Wärmepumpe bzw. Geo-Thermie-Anlage bzw. Solar-Thermie-Anlage, energieeffiziente Lüftungsanlage, nachhaltige Beleuchtungssysteme, etc.; PV-Anlage (PV-Anlage mit einer Leistung von 8 kWp bereits vorhanden; seitens des AG ist eine Erweiterung gewünscht soweit statisch machbar; aktuell nicht in den anrechenbaren Kosten enthalten)

Es wird auf die Titel 3.1 (Anforderung an die Planung) und 3.2 (Herstellkosten) verwiesen.

Für das Projekt sind basierend auf der Objektplanung und in Abstimmung mit der Tragwerksplanung, Brandschutzplanung, Bauphysiker, Energieberater folgende Planungsleistungen zu erbringen:

KG 440 Elektrische Anlagen

KG 450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen

KG 460 Förderanlagen

Die Planungsleistungen sind in Anlehnung an die HOAI 2021 Leistungsphasen LP1 bis LP9 zu erbringen. Weiterhin gelten für die Erbringung der jeweiligen Leistungsphasen die Anforderungen der VDI 6026 Blatt 1:2022-08 „Dokumentation in der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) - Inhalte und Beschaffenheit von Planungs-, Ausführungs- und Revisionsunterlagen“.

Die Leistungsphasen definieren sich wie folgt:

- LP1 Grundlagenermittlung
- LP2 Vorplanung
- LP3 Entwurfsplanung
- LP4 Genehmigungsplanung
- LP5 Ausführungsplanung
- LP6 Vorbereitung der Vergabe
- LP7 Mitwirkung bei der Vergabe
- LP8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation
- LP9 Objektbetreuung

3.5.1. Honorare

Die geschätzten anrechenbaren Kosten sind in der Auftragsbekanntmachung genannt.

Der Auftraggeber geht davon aus, dass die zu erbringenden Leistungen den genannten Honorarzonenzuzuordnen sind und auch die komplette technische Ausrüstung erneuert und / oder ersetzt wird. Ein Umbauzuschlag fällt dementsprechend nicht an. Eine abweichende Einschätzung bittet der Auftraggeber mit dem Angebot mitzuteilen und zu begründen.

KG	Beschreibung	Honorarzone
440	Elektrische Anlagen	II
450	Kommunikations-sicherheits- und informationstechnische Anlagen	II
460	Förderanlagen	I

3.5.2. Besondere Leistungen

3.5.2.1. Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der sichtbaren Komponenten, um alle notwendigen und wichtigen Erkenntnisse für die vorgesehene Sanierung zu erhalten.

Übergabe der Unterlagen in 2d Plänen.

3.5.2.2. 3-D-Planung

Dreidimensionale Darstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung, sowie Bereitstellung der zeichnerischen Darstellungen in Form von IFC-Dateien. Leistungen nach der BIM-Methode sind nicht geschuldet.

3.5.2.3. Mitwirken bei der Fördermittelbeschaffung

Der AN erbringt die Zuarbeit für die Fördermittelbeschaffung erforderlichen und seinem Tätigkeitsfeld zumutbaren Unterlagen. Wo erforderlich nimmt er an Terminen zur Verhandlung der Förderfähigkeit teil und bestätigt als Sachverständiger die Richtigkeit des durch ihn erbrachten Beitrags zu Förderanträgen.

3.5.2.4. Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung

Es ist eine detaillierte Kostenermittlung beginnend mit der Leistungsphase 2 auf Mengen- und Einheitspreisbasis über alle Leistungsphasen hinweg zu erstellen und fortzuschreiben.

Es ist davon auszugehen, dass eine Kostenschätzung LPH2 gemäß DIN 276 in ihrem Detaillierungsgrad (basierend auf BGF, BRI und Kostengruppen) für die Stellung von Förderanträgen nicht ausreicht.

3.5.2.5. Prüfung der Schal- und Bewehrungspläne (optional)

In der LPH5 sind die Schalpläne des Tragwerksplaners auf Übereinstimmung mit der Schlitz- und Durchbruchplanung zu prüfen und anzuerkennen. Die erforderlichen Prüfprozesse und Abläufe sind mit dem Objekt- und Tragwerksplaner abzustimmen.

3.5.2.6. Zuarbeit zur Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen Sanierung Bestandsgebäude oder Neubau

Im Zuge der LPH1 und LPH2 ist eine Folgekosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erstellen, auf deren Grundlage mit AG die Möglichkeiten einer Sanierung des

Bestandsgebäudes oder eines Neubaus, insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung, besprochen wird.

Sollte die Entscheidung getroffen werden, einen Neubau weiter zu verfolgen, verpflichtet sich der AN die LPH1 (anteilig) und LPH2 (Wiederholung der Grundleistung) zu erstellen. Die anrechenbaren Kosten hierfür werden basierend auf der vorgelegten BKI-Kostenermittlung vereinbart.

3.5.3. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Erste Beauftragung, Stufe 1:

LPH 1-2

Folgende Stufen werden separat beauftragt:

Stufe 2: LPH 3-4

Stufe 3: LPH 5-9

3.6. Technische Ausrüstung – HKLS und GA

Die technische Gebäudeausrüstung ist vollständig für alle Gewerke zu erneuern, da diese nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Für die Erfüllung der Forderung der Nachhaltigkeit sollen gewerkeübergreifend folgende Anlagen in der Planung berücksichtigt bzw. untersucht werden: regeneratives Heizungssystem wie Wärmepumpe bzw. Geo-Thermie-Anlage bzw. Solar-Thermie-Anlage, energieeffiziente Lüftungsanlage, nachhaltige Beleuchtungssysteme, etc.; PV-Anlage (PV-Anlage mit einer Leistung von 8 kWp bereits vorhanden; seitens des AG ist eine Erweiterung gewünscht soweit statisch machbar; aktuell nicht in den anrechenbaren Kosten enthalten)

Es wird auf die Titel 3.1 (Anforderung an die Planung) und 3.2 (Herstellkosten) verwiesen.

Für das Projekt sind basierend auf der Objektplanung und in Abstimmung mit der Tragwerksplanung, Brandschutzplanung, Bauphysiker, Energieberater folgende Planungsleistungen zu erbringen:

- KG 410 Abwasser-Wasser-, Gasanlagen
- KG 420 Wärmeversorgungsanlagen
- KG 430 Raumlufttechnische Anlagen
- KG 480 Gebäude- und Anlagenautomation

Die Planungsleistungen sind in Anlehnung an die HOAI 2021 Leistungsphasen LP1 bis LP9 zu erbringen. Weiterhin gelten für die Erbringung der jeweiligen Leistungsphasen die Anforderungen der VDI 6026 Blatt 1:2022-08 „Dokumentation in der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) - Inhalte und Beschaffenheit von Planungs-, Ausführungs- und Revisionsunterlagen“.

Die Leistungsphasen definieren sich wie folgt:

- LP1 Grundlagenermittlung
- LP2 Vorplanung
- LP3 Entwurfsplanung
- LP4 Genehmigungsplanung
- LP5 Ausführungsplanung
- LP6 Vorbereitung der Vergabe
- LP7 Mitwirkung bei der Vergabe
- LP8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation
- LP9 Objektbetreuung

3.6.1. Honorare

Die geschätzten anrechenbaren Kosten sind in der Auftragsbekanntmachung genannt.

Der Auftraggeber geht davon aus, dass die zu erbringenden Leistungen den genannten Honorarzonenzuzuordnen sind und auch die komplette technische Ausrüstung erneuert und / oder ersetzt wird. Ein Umbauzuschlag fällt dementsprechend nicht an. Eine abweichende Einschätzung bittet der Auftraggeber mit dem Angebot mitzuteilen und zu begründen.

KG	Beschreibung	Honorarzone
410	Abwasser-Wasser-, Gasanlagen	II
420	Wärmeversorgungsanlagen	II
430	Raumluftechnische Anlagen	III
480	Gebäude- und Anlagenautomation	III

3.6.2. Besondere Leistungen

3.6.2.1. Bestandsaufnahme:

Bestandsaufnahme der sichtbaren Komponenten, um alle notwendigen und wichtigen Erkenntnisse für die vorgesehene Sanierung zu erhalten.

Übergabe der Unterlagen in 2d Plänen.

3.6.2.2. 3-D-Planung

Dreidimensionale Darstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung, sowie Bereitstellung der zeichnerischen Darstellungen in Form von IFC-Dateien. Leistungen nach der BIM-Methode sind nicht geschuldet.

3.6.2.3. Mitwirken bei der Fördermittelbeschaffung:

Der AN erbringt die Zuarbeit für die Fördermittelbeschaffung erforderlichen und seinem Tätigkeitsfeld zumutbaren Unterlagen. Wo erforderlich nimmt er an Terminen zur Verhandlung der Förderfähigkeit teil und bestätigt als Sachverständiger die Richtigkeit des durch ihn erbrachten Beitrags zu Förderanträgen.

3.6.2.4. Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung

Es ist eine detaillierte Kostenermittlung beginnend mit der Leistungsphase 2 auf Mengen- und Einheitspreisbasis über alle Leistungsphasen hinweg zu erstellen und fortzuschreiben.

Es ist davon auszugehen, dass eine Kostenschätzung LPH2 gemäß DIN 276 in ihrem Detaillierungsgrad (basierend auf BGF, BRI und Kostengruppen) für die Stellung von Förderanträgen nicht ausreicht.

3.6.2.5. Prüfung der Schal- und Bewehrungspläne (optional)

In der LPH5 sind die Schalpläne des Tragwerksplaners auf Übereinstimmung mit der Schlitz- und Durchbruchsplanung zu prüfen und anzuerkennen. Die erforderlichen Prüfprozesse und Abläufe sind mit dem Objekt- und Tragwerksplaner abzustimmen.

3.6.2.6. Zuarbeit zur Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnungen Sanierung Bestandsgebäude oder Neubau

Im Zuge der LPH1 und LPH2 ist eine Folgekosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu erstellen, auf deren Grundlage mit AG die Möglichkeiten einer Sanierung des

Bestandsgebäudes oder eines Neubaus, insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung, besprochen wird.

Sollte die Entscheidung getroffen werden, einen Neubau weiter zu verfolgen, verpflichtet sich der AN die LPH1 (anteilig) und LPH2 (Wiederholung der Grundleistung) zu erstellen. Die anrechenbaren Kosten hierfür werden basierend auf der vorgelegten BKI-Kostenermittlung vereinbart.

3.6.3. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Erste Beauftragung, Stufe 1:

LPH 1-2

Folgende Stufen werden separat beauftragt:

Stufe 2: LPH 3-4

Stufe 3: LPH 5-9

3.7. Brandschutz

Der gesamte Gebäudekomplex ist mit der Erweiterung und Umnutzung in Bezug auf Brandschutz durch den AN neu zu untersuchen und zu bewerten.

3.7.1. Honorar

Honorarermittlung über Flächenäquivalente gemäß Honorarberechnungsformel nach Abschnitt 1.5 AHO Heft Nr. 17 (2022)

Der Umbauzuschlag ist vom AN zu bestimmen.

3.7.2. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Erste Beauftragung, Stufe 1:

LPH 1-2

Folgende Stufen werden separat beauftragt:

Stufe 2: LPH 3-4

Stufe 3: LPH 5-7

Stufe 4: LPH 8

4. Anlagen

A Bestandspläne

- Lageplan 1:500
- Lageplan 1:1000
- Schnitt Schütz Werke
- Aktuelles EG. mit Flächen, 27.02.2023
- Aktuelles 1. OG. mit Flächen, 27.02.2023
- Aktuelles 2. OG. mit Flächen, 27.02.2023
- Aktuelles 3. OG. mit Flächen, 27.02.2023

B Flächenermittlung und Bedarfe

- 250611 Bestandsflaechen_Ausschreibung_rev1
- Rathaus Bedarfsanalyse Raumbedarf FB 1
- Rathaus Bedarfsanalyse Raumbedarf FB 2
- Rathaus Bedarfsanalyse Raumbedarf FB 3
- Rathaus Bedarfsanalyse Raumbedarf FB 4
- Rathaus Bedarfsanalyse Raumbedarf FB 5

C Flurstücke

- Flurstücke Flächen Rathaus

D Bestandsunterlagen

[Anmerkung: Die Bestandsunterlagen werden erst nach nachgewiesener Eignung und Vorlage einer unterschriebenen Vertraulichkeitserklärung zur Verfügung gestellt.]