

1 Bauprojekt-Kurzinformation

Im Rahmen des Projektes „nex:us“ beabsichtigt die enercity Netz GmbH die Sanierung und Umbau von Bestandsgebäuden am Standort Ricklingen (RK), sowie den Neubau eines Lager- und Logistikgebäudes. Ziel des Projekts ist eine effiziente und wirtschaftliche Standortoptimierung zur Umsetzung der Konzernstrategie. Im bisherigen Projektverlauf wurden verschiedene konzeptionelle Machbarkeitsstudien durchgeführt und bewertet. Zur Ausführung kommt die Variante mit optimierten Prozessabläufen, mit minimalen Interimslösungen und Betriebseinschränkungen sowie mit größtmöglicher Flexibilität der zukünftigen Nutzung.

2 Standort Ricklingen:

Die Bestandsgebäude des Standorts Ricklingen wurden überwiegend in den 1960/70er Jahren im südwestlichen Innenstadtbereich von Hannover verortet (ca. 4,2 km vom Hauptbahnhof entfernt) errichtet. Der Standort Ricklingen ist insbesondere durch eine gewerbliche Nutzung (Leitstelle, Werkstätten, Lager, Fahrzeuge) geprägt. Darüber hinaus umfasst er zahlreiche Büroflächen. Es befinden sich fast ausschließlich Abteilungen der Technischen Bereiche der enercity AG sowie die enercity Netzgesellschaft mbH an diesem Standort.

Im Zielbild wird der Standort Ricklingen dreigeteilt, einen nicht weitergenutzten West-Areal mit ca. 16.000 m², einen umzuplanenden Zentral-Areal mit ca. 21.000 m² und dem in der Nutzung unverändertem Ost-Areal (mit Parkhaus RK18) mit ca. 8.800 m². Von den Bestandsgebäuden auf dem Zentral-Areal bleiben die Gebäude RK09, RK12 und RK14 erhalten, die Gebäude RK10, RK11 und RK13 sollen entsprechend dem Umzugs-/ Bauablaufplan zurückgebaut werden. Auf dem freiwerdenden Baufeld ist eine bauliche Ergänzung durch einen Hub-Neubau mit ca. 2.400 m² BGF angestrebt. Der Neubau soll eingeschossig Lager- und Logistikflächen aufnehmen.

Als zentraler Fixpunkt ist der umfängliche Umbau des Bestandsgebäudes RK12, inklusive einer energetischen Sanierung (Fassade und Dach) vorgesehen. Die Kfz- und Metallwerkstatt im EG bleiben baulich unverändert und in Betrieb (auch während der Bauphase). Die verbleibenden Flächen im Erd-, Zwischen- und Obergeschoß sollen Flächen für Lager, Umkleieräume, Besprechungs- und Büroräume, sowie das Wasserlabor aufnehmen.

Die resultierenden Umzüge auf dem Betriebsgelände, aber vor allem vom Betriebsgelände zu anderen Standorten haben wesentlichen Einfluss auf den Bauablauf. Daher sind im Rahmen des Gesamtkonzepts die erforderlichen Umzüge in die Planung zu integrieren.

Die Anpassung der Bestands-Infrastruktur des Gesamtstandortes an die zukünftige Nutzung ist ein wesentlicher Baustein des Gesamtkonzeptes. In der bestehenden Gebäudeversorgung (Wärme, Strom, Wasser, Abwasser etc.) sind die einzelnen Gebäude in diversen gegenseitigen Abhängigkeiten miteinander verwoben. Daher sind die Entflechtung und die Neuausrichtung unter Einhaltung der Betriebsfähigkeit zu erarbeiten.

Für die zukünftige Standortnutzung sind ca. 6.900 m² Außenflächen für Dienstfahrzeuge, E-Mobilität, sowie Ver- und Entsorgung in das Verkehrskonzept zu integrieren.

3 Gebäude-Bestandsdaten:

RK09 (Bestand): Baggerhalle mit Lager, BGF ca. 620 m² (EG)

RK10 (Abriss): Büro, Haustechnik, BGF ca. 5.240 m², BRI ca. 19.600 m³ (UG, EG - 8.OG)

RK11 (Abriss): Büro, Kantine, Küche, Umkleiden, BGF ca. 7.290 m², BRI ca. 30.400 m³ (UG, EG, OG)

RK12 (Umbau): Werkstätten, Lager, Büro, Haustechnik, BGF ca. 5.700 m² (EG, ZG, OG)

RK13 (Abriss): Hochregallager, Umkleiden, BGF ca. 4.030 m², BRI ca. 30.500 m³ (UG, EG, ZG, OG)

RK14 (Bestand): Empfangsgebäude, BGF ca. 62 m² (EG)

4 Planungsaufgabe:

Die Aufteilung des Standorts Ricklingen und die resultierende bauliche Transformation aus der Konzernstrategie benötigt ein nachhaltiges Standortkonzept mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und zukunftsfähiger Logistik- und Verkehrsführung.

Am Standort Ricklingen ist ein Lagergebäude mit einer Fläche von ca. 2.400 m² BGF nach DIN 277 zu realisieren. Der Neubau ist mit dem zu sanierenden Gebäude RK12 architektonisch und funktional so zu verknüpfen, dass diese Gebäude das zukünftige bauliche Zentrum darstellen.

Generell werden Lösungsvorschläge erwartet, die ein möglichst optimales Verhältnis aus langlebigen Baukonstruktionen, hoher Energieeffizienz, niedrigen Betriebskosten und wirtschaftlicher Erstellung vorweisen. Die KRITIS-Anforderungen sind für das jeweilige Gebäude wie auch für den Gesamtstandort in Form von qualifizierten Konzepten zu erarbeiten, sowohl für das Zielbild, wie auch für die Bauphase.

Die Durchführung der Bauvorhaben ist am Standort und insgesamt als eine Gesamtmaßnahme, unter Aufrechterhaltung des bestehenden Betriebs vorgesehen. Die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der bestehenden Gebäudeteile muss während der Bauzeit gewährleistet werden. Die aufzubauende Umzugskette hat diverse Schnittstellen zu anderen Bauvorhaben, die nicht Bestandteil dieses Projektes sind, jedoch erheblich beeinflussen, ist möglichst flexibel mit Zeitreserven aufzubauen.

Die Baumaßnahmen am Standort Ricklingen sind größtenteils für die Jahre 2028 - 2031 geplant.

Der vorgegebene Kostenrahmen für das Projekt beträgt ca. 21,8 Mio. EURO netto gem. DIN 276 Kostengruppen 200-700.

5 Leistungsumfang

Die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen im vorgenannten Kontext setzen sich aus den nachfolgend beschriebenen Leistungen zusammen:

6 Grundleistungen der Projektsteuerung

Der Auftragnehmer hat die nachfolgenden Grundleistungen des Leistungsbilds „Projektsteuerung“ gemäß § 2 der Leistungs- und Honorarordnung Projektmanagement (AHO-Schrift Nr. 9 „Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft – Standards für Leistungen und Vergütung“, 5. Aufl., Stand März 2020) zu erbringen. Hinsichtlich der dort verwendeten Begriffe gelten die Definitionen gemäß § 2 Abs. 5 des o. g. AHO-Leistungsbildes.

1.1	Projektstufe 1: Projektvorbereitung	Handlungsbereiche A-E vollständig
1.2	Projektstufe 2: Planung	Handlungsbereiche A-E vollständig
1.3	Projektstufe 3: Ausführungsvorbereitung	Handlungsbereiche A-E vollständig
1.4	Projektstufe 4: Ausführung	Handlungsbereiche A-E vollständig
1.5	Projektstufe 5: Projektabschluss	Handlungsbereiche A-E vollständig

Hinsichtlich der in den einzelnen Projektstufen und Handlungsbereichen vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen gelten der **„Kommentar zu den Grundleistungen der Projektsteuerung“ in Abschnitt 3 der o. g. AHO-Schrift Nr. 9** sowie die nachfolgenden projektspezifischen Konkretisierungen.

6.1.1 Konkretisierung zu Handlungsbereich C (Kosten und Finanzierung)

Im Hinblick auf den **Handlungsbereich C (Kosten und Finanzierung)** konkretisiert der Auftraggeber seine Leistungsanforderungen wie folgt:

- Der Auftragnehmer soll das Projekt auch in finanzieller Hinsicht steuern und überwachen. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass die Kostenentwicklung sich im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets bewegt.

- Der Auftragnehmer soll eine Finanzplanung erstellen und fortschreiben. Die Kostenentwicklung der Maßnahmen ist anhand der von den Planern erstellten Kostenschätzungen bzw. Kostenberechnungen, der Ergebnisse der Bauvergaben und der laufenden Abrechnungen der Bauunternehmen und Planungsbüros kontinuierlich zu verfolgen. Dem Auftraggeber ist ein monatlicher Bericht über Planstand, Mittelabfluss und Prognose vorzulegen.

- Der Auftragnehmer soll dafür sorgen, dass die Rechnungen der beauftragten Planer und Bauunternehmen innerhalb der jeweils vereinbarten Zahlungsfristen ordnungsgemäß geprüft und zur Zahlung freigegeben werden. Die Rechnungen und die von der prüfenden Stelle erfolgte Rechnungsprüfung sind vom Auftragnehmer zu plausibilisieren.

6.1.2 Konkretisierung zu Handlungsbereich D (Termine, Kapazitäten und Logistik)

Im Hinblick auf den **Handlungsbereich D (Termine, Kapazitäten und Logistik)** konkretisiert der Auftraggeber seine Leistungsanforderungen wie folgt:

- Der Auftragnehmer ist zur Erstellung, Überwachung und kontinuierlichen Fortschreibung des Terminplans bzgl. der erforderlichen Planungs- und Bauleistungen verpflichtet. Es sind ein laufender Soll/Ist-Abgleich der mit dem Auftragnehmer und Dritten (Planer, Bauunternehmen) vereinbarten Einzeltermine sowie eine Prognose bzgl. der Einhaltung dieser Termine vorzuhalten, vorzugsweise in Form eines Gantt-Diagramms.

- Dem Auftraggeber ist im Rahmen des Berichtswesens ein monatlicher Bericht bzgl. der Terminschienen unter Einschluss des Soll/Ist-Abgleichs mit Prognose vorzulegen.

6.1.3 Konkretisierung zu Handlungsbereich E (Verträge und Versicherungen)

Im Hinblick auf den **Handlungsbereich E (Verträge und Versicherungen)** konkretisiert der Auftraggeber seine Leistungsanforderungen wie folgt:

- Der Auftraggeber ist Sektorenauftraggeber gemäß § 100 GWB und damit verpflichtet, bei der Vergabe der Planungs- und Bauleistungen für das Projekt nach den einschlägigen vergaberechtlichen Verfahrensordnungen vorzugehen

- Die Vergabeverfahren sind im Einklang mit der Terminplanung/dem Projektablauf durchzuführen und rechtzeitig einzuleiten.

- Der Auftraggeber ist in die einzelnen Vergabeverfahren so einzubinden, dass er jederzeit über den jeweiligen Status informiert ist und seine Interessen in Bezug auf die Leistungsinhalte und die Vertragsgestaltung angemessen einbringen kann.

7 Zusätzliche Leistungen

Der Auftraggeber kann den Auftragnehmer mit zusätzlichen Leistungen über den vorstehend geschilderten Umfang hinaus beauftragen (siehe auch Projektmanagementvertrag). Dies kann z. B. besondere Leistungen bzgl. der Projektsteuerung betreffen. Die Vergütung solcher Leistungen erfolgt dann auf Basis der vereinbarten Tagessätze (siehe auch Projektmanagementvertrags).

8 Stufenweise Beauftragung

Mit Erteilung des Zuschlags beauftragt der Auftraggeber die in Abschnitt B beschriebenen Leistungen nicht vollständig, sondern stufenweise wie nachfolgend beschrieben:

Mit Erteilung des Zuschlags wird der Auftragnehmer zunächst **nur mit der Leistung der Projektstufen 1 (Projektvorbereitung)** beauftragt. Über den Abruf der Leistungen der weiteren Projektstufen wird der Auftraggeber dann insbesondere auf Grundlage der Ergebnisse des Genehmigungsverfahrens entscheiden.

Die Beauftragung mit den Leistungen der weiteren **Projektstufen 2 (Planung) bis 5 (Projektabschluss)** erfolgt – nach Wahl des Auftraggebers in bis zu zwei weiteren Paketen – durch Abruf des Auftraggebers unter Angabe der jeweils abgerufenen Leistungsstufe/n. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die jeweils abgerufenen Leistungen zu erbringen, wenn der Abruf **innerhalb von 12 Monaten** nach Abschluss der jeweils vorangegangenen Leistungen erfolgt.

Näheres ergibt sich aus dem Projektmanagementvertrag.

9 Zeitplan für die Leistungserbringung

Nach derzeitiger Planung des Auftraggebers ist folgender zeitlicher Rahmen für das Gesamtprojekt vorgesehen:

- Stufe 1: Zeitraum Dezember 2026 – Mai 2027
Projektstufe Projektvorbereitung (Leistungsabschnitt Grundlagenermittlung nach HOAI)
- Stufe 2: Projektstufe Planung (Leistungsabschnitt Vor- und Entwurfs- und Genehmigungsplanung nach HOAI)
- Stufe 3: Projektstufe Ausführungsvorbereitung (Leistungsabschnitt Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe nach HOAI)
- Stufe 4: Projektstufe Ausführung (Leistungsabschnitt Objektüberwachung und Dokumentation nach HOAI)
- Stufe 5: Projektstufe Projektabschluss (ohne Leistungsabschnitt Objektbetreuung nach HOAI)

Der Auftragnehmer hat seine Leistungserbringung auf die Einhaltung dieses Zeitplans auszurichten. Das Nähere regelt der Projektmanagementvertrag.

Vom Auftragnehmer wird erwartet, dass er unmittelbar nach Zuschlagserteilung mit seinen Leistungen beginnt und innerhalb von vier Wochen nach Zuschlag ein Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber durchführt, in welchem die für seine Leistungen geltenden Termine strukturiert und festgelegt werden.