

## Leistungsbeschreibung Objektplaner

**Maßnahme:** Objektplanung Gebäude und Freianlagen sowie Ausstattung für den Neubau des Feuerwehrhauses Schmitten-Nord

**Auftraggeber:** Gemeinde Schmitten im Taunus, Parkstraße 2, 61389 Schmitten im Taunus

Die Bauarbeiten sollen an einen Generalunternehmer / Generalübernehmer vergeben werden. Daher beabsichtigt die Auftraggeberin, die Objektplanung Gebäude und Ausstattung, Leistungsphasen 1-4, 6-7 und 9 sowie Teile der Grundleistungen und weiteren Leistungen der Leistungsphasen 5 und 8 des § 34 HOAI und die Objektplanung Freianlagen, Leistungsphasen 1-4, 6-7 und 9 sowie Teile der Grundleistungen und weiteren Leistungen der Leistungsphasen 5 und 8 des § 39 HOAI zu vergeben.

### **A. Gebäude und Innenräume**

#### **1. Leistungen, die gem. HOAI-basierter Honorarermittlung vergütet werden**

LP 1	alle Grundleistungen der LPH 1 gem. Anlage 10 HOAI
LP 2	alle Grundleistungen der LPH 2 gem. Anlage 10 HOAI
LP 3	alle Grundleistungen der LPH 3 gem. Anlage 10 HOAI
LP 4	alle Grundleistungen der LPH 4 gem. Anlage 10 HOAI
LP 5.a	<p>Erstellen aller erforderlicher Leitdetails als Grundlage der GU-Ausschreibungsplanung</p> <p>Erstellung von Leitdetails zur Qualitätssicherung: Der Auftragnehmer erstellt Leitdetails als Grundlage der durch den GU zu erstellenden Leistungen der Ausführungsplanung analog LP 5 HOAI Leistungsumfang Auftragnehmer: 3 Fassadenschnitte M 1:20 10 gestaltungs- u. konstruktionsrelevante Einzeldetails Erstellung von Übersichtsplänen zu Boden- und Türqualitäten Erstellung von Farbkonzepten und Materialcollagen</p> <p>Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm</p>
LP 6	<p>alle Grundleistungen der LPH 6 gem. Anlage 10 HOAI</p> <p>Der Auftraggeber legt besonderen Wert auf folgende Grundleistungen (die übrigen Grundleistungen sind gleichwohl geschuldet):</p> <p>Aufstellen eines Vergabeterminplans</p> <p>Aufstellen der funktionalen Leistungsbeschreibungen auf der Grundlage der detaillierten Objektbeschreibung</p> <p>Abstimmen und Koordinieren der Leistungsbeschreibung der an der Planung fachlich Beteiligten</p>
LP 7	<p>alle Grundleistungen der LPH 7 gem. Anlage 10 HOAI</p> <p>Der Auftraggeber legt besonderen Wert auf folgende Grundleistungen (die übrigen Grundleistungen sind gleichwohl geschuldet):</p>

Fachliche und rechnerische Prüfung und Wertung der Angebote aus Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm einschließlich Preisspiegel

Führen und Protokollieren von Bietergesprächen

Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens

Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen und der Kostenberechnung

LP 8 und  
LP 5.b

Prüfen der von den bauausführenden Unternehmen ausgearbeiteten Ausführungspläne und -unterlagen auf Übereinstimmung mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, der Baugenehmigung und allen weiteren öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und auf Übereinstimmung mit den Anforderungen des GU-Vertrags und dessen Anlagen unter Berücksichtigung etwaiger Leistungsänderungen und Nachträge und der anerkannten Regeln der Technik. Dokumentation der Prüfergebnisse in ausführlichen Prüfberichten. Verschriftlichte Freigabe vorgenannter Dokumente und Unterlagen nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Sofern der Generalunternehmer von den Leitdetails abweicht, hat der Auftragnehmer die Abweichungen auf technische Plausibilität und Gleichwertigkeit zu prüfen und eine Empfehlung an den Auftraggeber auszusprechen.

Mängel der Ausführungsplanung hat der Auftragnehmer gegenüber dem Generalunternehmer zu rügen und die Beseitigung der gerügten Mängel zu überwachen.

Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen nebst deren Anlagen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik

Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch und monatliche Statusberichte)

Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen, sofern erforderlich

Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen

Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit der Auftragssumme einschließlich Nachträgen

Organisation und Durchführung der Abnahmebegehungen der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung und Dokumentation von Mängeln, begründete Empfehlung zur Abnahmereife oder Abnahmeverweigerung an den Auftraggeber

Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme sowie Protokollierung derselben

Systematische Zusammenstellung der Gesamtprojektdokumentation gemäß der Dokumentationsvorgabe des AG.

LP 9

alle Grundleistungen der LPH 9 gem. Anlage 10 HOAI

## 2. Leistungen, die über Pauschalpreise vergütet werden

Zu LPH 1 bis 9:

- Die Organisation, Dokumentation sowie Protokollführung sämtlicher Planungs- und Baustellentermine in allen Leistungsphasen (LP 1-9) und einschließlich aller Planungs- und Fachplanungsthemen und Gewerke obliegen dem Auftragnehmer. Das Protokollformat ist mit dem Auftraggeber abzustimmen und dessen Vorgaben sind umzusetzen. Die Projektbesprechungen finden in der Regel in Präsenz statt, nach Vorgabe des AG oder seines Vertreters. Der AG bestimmt auch den Besprechungsrhythmus und kann zusätzlich auch Online-Termine vorgeben, je nach Bedarf und eigener Einschätzung. Der AN ist zu allen Teilnahmen und mit entsprechender Mitwirkung im Sinne des Projektes verpflichtet
- Der Auftragnehmer erbringt im Rahmen seiner Planungsleistungen, insbesondere die Aufgaben und Verpflichtungen in den Bereichen Organisation, Information, Dokumentation, Erstellung von Terminplänen, Qualitäts- und Plausibilitätskontrolle, Vollständigkeitsprüfung der Leistungen anderer an der Planung Beteiligter, Kostenverfolgung und Rechnungsprüfung. Sämtliche Angebots- und Rechnungsprüfungen beinhalten die sachliche, fachliche und rechnerische Prüfung und sind Leistungsbestandteil
- PowerPoint-Präsentationen für Phasenabschlüsse je Leistungsphase

Zu LPH 1 – 8:

- Der Auftragnehmer ist für die rechtzeitige Koordination und Prüfung von Angeboten für Fachplanungsleistungen anderer an der Planung Beteiligter, in Bezug auf die Vollständigkeit und Plausibilität der jeweils notwendigen Leistungsumfänge, verantwortlich. Darüber hinaus ist der Auftragnehmer für die gesamte Koordination der Fachplanungen verantwortlich
- Vorbereitung der fachtechnisch erforderlichen Unterlagen (keine Rechtsberatung), Mitwirkung an der Einholung und verantwortliche Prüfung von allen weiteren für das Projekt notwendigen Angeboten
- Dokumentation und Erstellen des Verwendungsnachweises im Rahmen einer evtl. Förderung

Zu LPH 1-4

- Fachliche und sachliche Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von sämtlichen für das Projekt erforderlichen Planungs-, Fachplanungs- und Gutachterleistungen

Zu LPH 2

- Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess notwendig sind, zum Beispiel:
  - 2 Perspektivische Darstellungen
  - bewegte Darstellungen/Animation

Zu LPH 2 bis 4

- Aufstellen von Raumbüchern und Fortschreiben von Raumbüchern. Das Raumbuch beinhaltet mindestens sämtliche Raumeigenschaften wie TA (Zuarbeit zur Beschreibung der

technische Gebäudeausrüstung (KG 400 / KG 550) zum Raumbuch erfolgt durch gesonderten TA-Planer), Wandbekleidungen und Bodenbeläge sowie Einbauten und Möbel, nach Vorgaben des Auftraggebers

- Die Mitwirkung bei der Erstellung einer städtischen Bau- und Finanzierungsvorlage (Vorlage für den Gremienbeschluss) ist Leistungsbestandteil. Dies beinhaltet u.a. auch das Erstellen und Fortschreiben einer vertieften Kostenberechnung.  
Die daraus evtl. resultierende und notwendige Projektunterbrechung führt nicht zu weiteren und über diesen Vertrag hinausgehenden Vergütungsansprüchen. Diese ist in der vereinbarten Pauschale berücksichtigt

Zu LPH 3:

- Erstellung von drei hochwertigen 3D-Visualisierungen aus drei verschiedenen Blickwinkeln zum Phasenabschluss LPH 3

zu LPH 6-7:

- Ausschreibung von allen erforderlichen Wartungsleistungen, inkl. Erstellung einer Excel-Wartungsgesamtübersicht (mit Zuarbeit der TGA-Planer) mit Darstellung der Wartungsintervalle und einzelner Wartungsangebotssummenmatrix

Zu LPH 7:

- Prüfen und Werten von Nebenangeboten und sonstigen Vorschlägen der Bieter und Aufzeigen der Auswirkungen auf die abgestimmte Planung

Zu LPH 8:

- Das komplette Nachtragsmanagement insbesondere die fachliche, sachliche und rechnerische Prüfung von Nachtragsangeboten auf fachliche und technische Richtigkeit sowie auf Plausibilität der angebotenen Preise, ist Leistungsbestandteil (dem Grunde und der Höhe nach). Der Auftragnehmer hat eine Empfehlung zur Beauftragung der Nachträge auszusprechen
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die vom GU nicht erbrachten Grundleistungen der LP 8 durchzuführen sowie alle Leistungen, die für eine effektive Kontrolle der GU-Leistung notwendig sind. Hierzu gehören auch die örtliche Bauüberwachung und Qualitätssicherung
- Der Auftragnehmer prüft die durch den GU zu erbringende Gesamt-Dokumentation (mit Prüfbericht und inhaltlicher Freigabe) und überwacht die Beseitigung von festgestellten Mängeln mit entsprechender Dokumentation

Zu LPH 9:

- Überwachen und Nachverfolgen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist, insbesondere die Koordination und die Überprüfung der Mängelfreimeldung vor Ort

## **B. Freianlagen**

### **1. Leistungen, die gem. HOAI-basierter Honorarermittlung vergütet werden**

LP 1	alle Grundleistungen der LPH 1 gem. Anlage 11 HOAI
LP 2	alle Grundleistungen der LPH 2 gem. Anlage 11 HOAI
LP 3	alle Grundleistungen der LPH 3 gem. Anlage 11 HOAI
LP 4	alle Grundleistungen der LPH 4 gem. Anlage 11 HOAI
LP 5.a	Aufstellen einer detaillierten Freianlagenbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm
LP 6	<p>alle Grundleistungen der LPH 6 gem. Anlage 11 HOAI</p> <p>Der Auftraggeber legt besonderen Wert auf folgende Grundleistungen (die übrigen Grundleistungen sind gleichwohl geschuldet):</p> <p>Aufstellen eines Vergabeterminplans</p> <p>Aufstellen der funktionalen Leistungsbeschreibungen auf der Grundlage der detaillierten Freianlagenbeschreibung</p> <p>Abstimmen und Koordinieren der Leistungsbeschreibung der an der Planung fachlich Beteiligten.</p>
LP 7	<p>alle Grundleistungen der LPH 7 gem. Anlage 11 HOAI</p> <p>Der Auftraggeber legt besonderen Wert auf folgende Grundleistungen (die übrigen Grundleistungen sind gleichwohl geschuldet):</p> <p>Prüfen und Werten der Angebote aus Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm einschließlich Preisspiegel</p> <p>Führen und Protokollieren von Bietergesprächen</p> <p>Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens</p> <p>Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen und der Kostenberechnung</p>
LP 8 und LP 5.b	<p>Prüfen der von den bauausführenden Unternehmen ausgearbeiteten Ausführungspläne und -unterlagen auf Übereinstimmung mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, der Baugenehmigung und allen weiteren öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und auf Übereinstimmung mit den Anforderungen des GU-Vertrags und dessen Anlagen unter Berücksichtigung etwaiger Leistungsänderungen und Nachträge und der anerkannten Regeln der Technik. Dokumentation der Prüfergebnisse in ausführlichen Prüfberichten. Verschriftlichte Freigabe vorgenannter Dokumente und Unterlagen nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber.</p> <p>Sofern der Generalunternehmer von den Leitdetails abweicht, hat der Auftragnehmer die Abweichungen auf technische Plausibilität und Gleichwertigkeit zu prüfen und eine Empfehlung an den Auftraggeber auszusprechen.</p>

Mängel der Ausführungsplanung hat der Auftragnehmer gegenüber dem Generalunternehmer zu rügen und die Beseitigung der gerügten Mängel zu überwachen.

Überwachen der Ausführung der Freianlagen auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen nebst deren Anlagen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik

Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch und monatliche Statusberichte)

Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen, sofern erforderlich

Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen

Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit der Auftragssumme einschließlich Nachträgen

Organisation und Durchführung der Abnahmebegehungen der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung und Dokumentation von Mängeln, begründete Empfehlung zur Abnahmereife oder Abnahmeverweigerung an den Auftraggeber.

Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme sowie Protokollierung derselben

Systematische Zusammenstellung der Gesamtprojektdokumentation gemäß der Dokumentationsvorgabe des AG

Überprüfen von Pflanzen- und Materiallieferungen

Dokumentation des Bauablaufes (zum Beispiel Bautagebuch), Feststellen des Anwuchsergebnisses

Überwachen des Anwuchses und der Fertigstellungspflege bei vegetationstechnischen Maßnahmen

Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

LP 9

alle Grundleistungen der LPH 9 gem. Anlage 11 HOAI

## **2. Leistungen, die über Pauschalpreise vergütet werden**

Zu LPH 1 bis 4:

- Mitwirken bei der Planung und Ausführung der öffentlichen Erschließung
- Beurteilen und Bewerten der vorhandenen Bausubstanz, Bauteile, Materialien, Einbauten oder der zu schützenden oder zu erhaltenden Gehölze oder Vegetationsbestände
- Erstellen von Rodungs- und Baumfällanträgen

Zu LPH 8:

- Teilnahme an Planungs- und Baubesprechungen nach Erfordernis und Vorgabe des AG
- Das komplette Nachtragsmanagement, insbesondere die Prüfung von Nachtragsangeboten auf fachliche und technische Richtigkeit sowie auf Plausibilität der angebotenen Preise, ist Leistungsbestandteil. Der Auftragnehmer hat eine Empfehlung zur Beauftragung der Nachträge auszusprechen
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die vom GU nicht erbrachten Grundleistungen der LP 8 durchzuführen sowie alle Leistungen, die für eine effektive Kontrolle der GU-Leistung notwendig sind. Hierzu gehören auch die örtliche Bauüberwachung und Qualitätssicherung
- Der Auftragnehmer prüft die durch den GU zu erbringende Dokumentation (mit Prüfbericht und inhaltlicher Freigabe) und überwacht die Beseitigung von festgestellten Mängeln mit entsprechender Dokumentation
- Rechnungsprüfung einschließlich der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen
- Mitwirkung bei der Abnahme der schlüsselfertigen Bauleistung sowie Feststellung und Dokumentation der Mängel und Überwachung der Mängelbeseitigung

Zu LPH 9:

- Überwachen und Nachverfolgen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist, insbesondere die Koordination und die Überprüfung der Mängelfreimeldung vor Ort