

BV Ricarda Huch Str. 10-16 (WIE 4243) in 19055 Schwerin

Projekt: Komplexsanierung von 2 Mehrfamilienhäuser

Bauzeit: I. Quartal 2027 – III. Quartal 2028

Aufgabenstellung

Allgemeines zum Projekt /Projektbeschreibung

Landkreis	Schwerin
Gemarkung	Schwerin
Flur	21
Flurstück	10/1, 11/1, 12/1, 13/1

Bestand

Gesamt – Wohnfläche	747,83 m ²
Wohneinheiten	16
Bautyp	Altbau

Baujahr	1936
---------	------



Anlass

Die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH beabsichtigt den Umbau/Sanierung/ Modernisierung von 2 Mehrfamilienhäusern im normalen Standard im Stadtteil Werder Vorstadt

Lage und Beschreibung

Die vorgesehenen Gebäude befinden sich in der Ricarda-Huch-Straße 10-16. Die Gebäude befinden sich in einem unsanierten Zustand und wurden im Rahmen von Herrichtungen und eigenständigen Umbauten durch die Mieterschaft in Stand gehalten.

Rückwärtig von den Gebäuden befindet sich eine große Freifläche, welche teilweise als Parkplatz und teilweise als späteres Baugebiet definiert wird.

Die Entwurfsplanung im Hochbau wird durch die WGS zur Verfügung gestellt.

Mit der jetzigen Umsetzung sollen aber die Gebäude bautechnisch und energetisch saniert/ modernisiert werden.

Die Sanierung/ Modernisierung werden im unbewohnten Zustand stattfinden.

Eine begleitende Objektbegehung durchzuführen wird ermöglicht. Ein entsprechender Termin wird auf Nachfrage zur Verfügung gestellt.

Eine Reihe von Vereinbarungen, Genehmigungen und andere Rechte sind zu beachten. Wir fügen hier zum besseren Überblick die wichtigsten Unterlagen für das Grundstück bei.

Vorhandene Unterlagen

- Bestandsaufmaß von 1995
- Digitales Bestandsaufmaß von 2026
- Vorplanung Hochbau
- Statisch-konstruktives Bauzustandsgutachten – Ingenieurgesellschaft Dr. Apitz mbH

Aufgabenstellung/ Leistungsbeschreibung

Für die geplante Baumaßnahme wird ein Auftragnehmer für das Leistungsbild **Technische Ausrüstung** gemäß HOAI gesucht. Der Leistungsumfang umfasst die Fachplanung der nachfolgend benannten Anlagengruppen:

- Anlagengruppe 1: Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen;
- Anlagengruppe 2: Wärmeversorgungsanlagen;
- Anlagengruppe 3: Lufttechnische Anlagen;
- Anlagengruppe 4: Starkstromanlagen;
- gegebenenfalls Anlagengruppe 5: Fernmelde- und informationstechnische Anlagen.

Die Beauftragung umfasst die erforderlichen Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß Anlage 15 zu § 55 HOAI, soweit diese im Rahmen der Baumaßnahme beauftragt werden. Der Auftragnehmer hat die Planung von Beginn an fachlich zu begleiten, die erforderlichen Planungsgrundlagen zu ermitteln und ein abgestimmtes, wirtschaftliches und genehmigungsfähiges Planungskonzept für die Technische Ausrüstung zu entwickeln.

Die Leistungen umfassen insbesondere die fachgerechte Planung, Dimensionierung und Koordination der technischen Anlagen, die Erstellung der erforderlichen Berechnungen, Schemata und Planunterlagen sowie die Abstimmung mit dem Bauherrn, dem Objektplaner, dem Tragwerksplaner und weiteren beteiligten Fachplanern. Die Planung ist so fortzuführen, dass eine belastbare Grundlage für die Genehmigungs-, Ausführungs- und Ausschreibungsplanung sowie für die spätere Umsetzung und Überwachung der Baumaßnahme entsteht.

Besondere Leistungen werden nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich im Leistungsumfang beschrieben und beauftragt sind.

Auftragsvorbehaltung

Der Auftraggeber behält sich vor, die beschriebenen Einzelleistungen stufenweise oder separat zu beauftragen. Im Falle der Beauftragung von Einzelleistungen besteht kein Anspruch auf die Beauftragung der in der obigen Aufgabenstellung beschriebenen Gesamtleistung.

Anforderungen an den Auftragnehmer

Die Planungsleistungen werden als Gesamtleistung vergeben. Für Leistungen die nicht im eigenen Haus erbracht werden können sind entsprechende Nachunternehmerplaner zu binden.

Ist der Einsatz von Nachauftragnehmern vorgesehen, sind diese bereits mit dem Angebot zu benennen. Für jeden Nachauftragnehmer sind in Abhängigkeit der Leistungsinhalte ebenfalls die geforderten Nachweisunterlagen einzureichen.

Der Wechsel des eingesetzten Personals bzw. des Nachauftragnehmers bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers/ Bauherrn.

Übergabe der erstellten Unterlagen

Die Unterlagen sind digital, sowohl im PDF-Format als auch in bearbeitbaren Formaten, wie GAEB, DWG, Word, ggf. Excel usw. und 1-fach in Papierform zu übergeben.

Fristen und Termine

Entwurfsplanung	IV. Quartal 2026 – I. Quartal 2027
Genehmigungsplanung	II. Quartal 2027
Ausführungsplanung	bis III. Quartal 2027

Bis zum Ende des III. Quartals 2027 soll die ausführungsfähige Planung vorliegen und die Auftragsvergabe bzgl. der Bauleistungen abgeschlossen sein.

Baubeginn mit Los 1 Entkernung / Schadstoffsanierung/ Teiltrückbau ist für das I. Quartal 2027 vorgesehen. Ab dem II. Quartal 2027 soll dann Baustart für die einzelnen Gewerke sein.

Der Umbau und die Sanierung/ Modernisierung soll in versetzt beginnenden Bauabschnitten erfolgen.

Nebenkosten

Nebenkosten werden auf das abrechenbare Honorar vergütet, diese sind im Preisblatt einzutragen. Nebenkosten werden nicht gezahlt auf Bau- und Lieferleistungen.

Grobleistungsbeschreibung

Die einzelnen Maßnahmen zusammengefasst:

1. Der Komplex besteht aus zwei vergleichbaren Baukörpern.
2. Die Abmessungen sind jeweils L x B x H: 25m x 8,2m x 10,6m
3. Das bestehende Tragwerk ist dem Bauzustandsgutachten zu entnehmen Anlage 3

Der Auftraggeber plant für dieses Projekt eine Gesamtkostenhöhe bis maximal ca. 2.857.142,86€ netto ein, davon entfallen auf KG 300 = 1.941.176,47 € netto und KG 400 = 539.495,80€ netto.

In der KG 400 enthalten sind die Kosten für das Los 01 Heizung Lüftung Sanitär mit 262.184,87€ netto und Los 02 Elektroplanung mit 277.310,92€ netto

Diese Vorgabe ist unter entsprechender Maßnahmenplanung einzuhalten.

Folgende Planungsleistungen sind aus Sicht des Auftraggebers notwendig (auch hier besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit)

Los 01 Fachplanung Heizung, Lüftung und Sanitär :

Leistungsbild Technische Ausrüstung Leistungsphasen 1-9 gemäß § 53 i.V.m. Anlage 15 HOAI
„Grundeistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung“,

- **Anlagengruppe 1:** Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen nur soweit erforderlich;
- **Anlagengruppe 2:** Wärmeversorgungsanlagen;
- **Anlagengruppe 3:** Lufttechnische Anlagen.

Besondere Leistungen

- Ausschreibung von Wartungsleistungen, soweit von bestehenden Regelwerken abweichend
- Detaillierte Betriebskostenberechnung für die ausgewählte Anlage
- Variantenuntersuchungen und Simulationen: nur soweit für die Auswahl oder Optimierung der Anlagen erforderlich

Die Beauftragung kann stufenweise erfolgen. Ein Anspruch auf Beauftragung aller Leistungsphasen besteht nicht **Los 02 Fachplanung Elektrotechnik:**

Leistungsbild Technische Ausrüstung Leistungsphasen 1-9 gemäß § 53 i.V.m. Anlage 15 HOAI
„Grundeistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung“,

- **Anlagengruppe 4:** Starkstromanlagen;
- **Anlagengruppe 5:** Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, soweit für die Baumaßnahme erforderlich.

Besondere Leistungen

- Leerrohrplanung mit besonderem Aufwand (zum Beispiel bei Sichtbeton oder Fertigteilen)
- Darstellung von Wandabwicklungen in hochinstallierten Bereichen

Die Beauftragung kann stufenweise erfolgen. Ein Anspruch auf Beauftragung aller Leistungsphasen besteht nicht

Der für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen nach § 56 HOAI mögliche Umbau- beziehungsweise Modernisierungszuschlag ist mit dem Angebot anzugeben und in das Honorar einzukalkulieren. Eine gesonderte Vergütung erfolgt nicht, sofern der Zuschlag im Angebot berücksichtigt wurde

Anlagenverzeichnis

- | | |
|--|-----------|
| - Bestandsaufmaß von 1995 | Anlage 01 |
| - Vorplanung Hochbau | Anlage 02 |
| - Statisch-konstruktives Bauzustandsgutachten | Anlage 03 |
| - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.07.2026 | Anlage 04 |
| - Bestandsdaten Aufgabendarstellung Grobbaukostenannahme | Anlage 05 |
| - Ermittlung Planerkosten Honorarblatt Zu- und Abschlag | Anlage 06 |
| - Vertragsmuster | Anlage 07 |