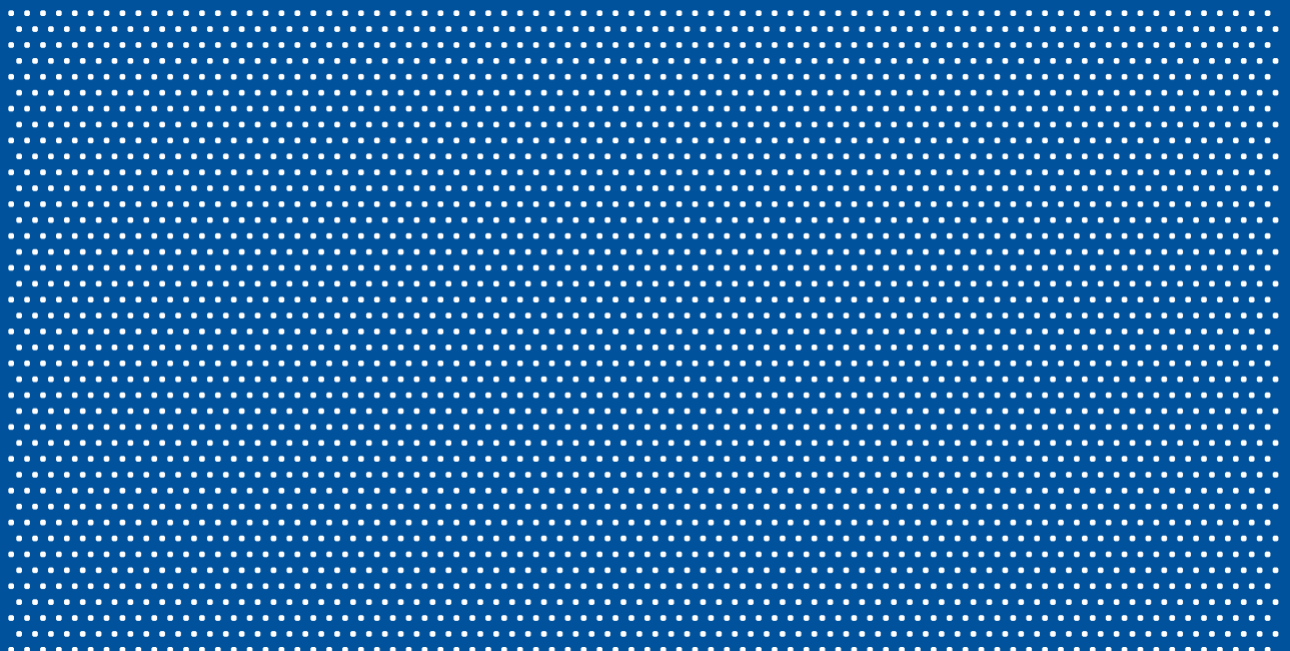


**Objektplanungs- (Architekten-) Leistungen für die
Grundleistungsbilder Gebäude u. Innenräume der HOAI 2021
Modernisierung BV Bergisch Gladbach**

Leistungsbeschreibung



1. Inhalt

1. Unternehmensporträt der VBG	3
1.1. Portrait Stabsstelle Immobilien	3
2. Begriffe und Definitionen	3
3. Ziel der Ausschreibung	4
4. Gebäudebeschreibung	4
5. Projektanlass	5
6. Beschreibung des Modernisierungsvorhabens	6
6.1.1. Planungsanforderungen	7
6.1.2. Geplanter Zeitrahmen	9
7. Planungs- und Baubesprechungen	9
8. Planerische Leistungen	9
9.1 Bestandspläne Hochbau	10
9.2 Anforderungen an die Terminplanung	10
9. Umfang der Objektplanungsleistung	10
9.1.1. Stufe 1 - Grundlagenermittlung und Vorplanung	11
9.1.2. Stufe 2 - Entwurfs- und Genehmigungsplanung	11
9.1.3. Stufe 3 - Ausführungsplanung	11
9.1.4. Stufe 4 - Leistungen für die Vergabe	11
9.1.5. Stufe 5: Objekt-(Bau-)überwachung, Dokumentation und Objektbetreuung	13
9.2. Honorarermittlung	14
10. Auftragsbedingungen	15
11. Qualität der Leistungserbringung	16
12. Anlagen	16
12.1. VBG Grundrisse Bestand und Neuplanung	16
12.2. Gestaltungskonzeptionen Sonderbereiche	16
12.3. Vorstudie	16
12.4. Rahmenterminplan	16
12.5. Projektorganisationshandbuch (POH)	16
12.6. Bewertungskriterien	16
12.7. Preisblatt	16
13. Abkürzungsverzeichnis	17
14. Standortliste der VBG	17

1. Unternehmensporträt der VBG

Von A wie Architekturbüro bis Z wie Zeitarbeitsunternehmen – über 1,8 Millionen Unternehmen aus mehr als 100 Branchen sind Mitglied der gesetzlichen Unfallversicherung VBG. VBG ist die Kurzbezeichnung für die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft. Sie ist eine der neun auf Branchen ausgerichteten gewerblichen Berufsgenossenschaften in Deutschland.

Die VBG steht ihren Mitgliedern in zwei wesentlichen Bereichen zur Seite: bei der Prävention von Arbeitsunfällen, Wegeunfällen, Berufskrankheiten und arbeitsbedingten Gesundheitsgefahren sowie bei der Unterstützung im Schadensfall. Im Jahr 2025 wurden über 132.000 Unfälle und Berufskrankheiten gemeldet. Die VBG kümmert sich darum, dass Versicherte bestmöglich wieder zurück in den Beruf und ihr soziales Leben finden.

Über 2.500 Vollbeschäftigte an elf Standorten arbeiten an dieser Aufgabe mit. Darüber hinaus finden in den sechs Akademien die VBG-Seminare für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit statt. Neben Präsenz-Seminaren bietet die VBG auch verstärkt Online-Seminare für eine ortsunabhängige Weiterbildung an.

Die im Rahmen dieser Ausschreibung zu vergebenden Planungsleistungen dienen der Modernisierung des Verwaltungsstandortes der VBG in Bergisch Gladbach und leisten einen Beitrag zur langfristigen Sicherung einer wirtschaftlichen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Arbeitsumgebung für Beschäftigte sowie zur effizienten Nutzung der Liegenschaft.

1.1. Portrait Stabsstelle Immobilien

Die VBG verfügt innerhalb der Stabsstelle Immobilien über eigene fachliche Expertise in den Bereichen Architektur, Projektentwicklung und Projektsteuerung. Dort stehen dem Auftragnehmer fachlich versierte Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für die Abstimmung und Begleitung des Projekts zur Verfügung.

Die Stabsstelle Immobilien hat ihren Sitz in der Hauptverwaltung der VBG in Hamburg. Sie berät die Geschäftsführung sowie die Bezirksverwaltungen in allen immobilienbezogenen Fragestellungen und verantwortet insbesondere die Entwicklung, Planung, Vorbereitung, Steuerung und übergeordnete Begleitung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Zu ihren Aufgaben gehören unter anderem die Vorbereitung und Begleitung von An- und Verkäufen sowie An- und Vermietungen von Immobilien, die Projektsteuerung und Koordination interner und externer Projektbeteiligter sowie die Verwaltung der im Eigentum der VBG stehenden und angemieteten Immobilien.

Die Leistungen des Auftragnehmers sind in enger und partnerschaftlicher Abstimmung mit der Stabsstelle Immobilien und der Nutzer zu erbringen. Die fachliche Begleitung und Mitwirkung der Auftraggeberin entbindet den Auftragnehmer nicht von seiner eigenverantwortlichen Planungs-, Koordinations- und Beratungspflicht sowie der Verantwortung für die vertragsgemäße Erbringung der beauftragten Leistungen.

2. Begriffe und Definitionen

Zum einheitlichen Verständnis zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmer gelten die folgenden Definitionen:

- Auftraggeberin

Als Auftraggeberin, im Folgenden auch AG genannt, tritt in dieser Ausschreibung die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) auf.

- **Auftragnehmer(in)/Bewerber(in)/Bieter(in)**
Der bzw. die Bewerber(in) / Bieter(in) wird in den Ausschreibungsunterlagen ohne Präjudiz auf einen Zuschlag kurz als Auftragnehmer(in) (AN) bezeichnet. Im Falle des Zuschlages wird der bzw. die Bewerber(in) / Bieter(in) AN.
- **Sprachgebrauch**
In diesem Dokument werden die Begriffe „soll / sollen“, „sind / haben zu“, „muss / müssen“ etc. verwendet. Diese spiegeln nicht die Einordnung der Kriterien in Ausschluss- [A] oder Bewertungskriterium [B] wieder.

3. Ziel der Ausschreibung

Die VBG benötigt zur Unterstützung der Stabsstelle Immobilien Planungsleistungen für die Vorbereitung, Planung und Realisierung der Modernisierung des Verwaltungsgebäudes am Standort der Bezirksverwaltung (BV) Bergisch Gladbach.

Gegenstand der Vergabe sind Architektenleistungen nach der HOAI 2021. Beauftragt werden die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß Teil 3, Abschnitt 1 „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ der HOAI 2021 auf Grundlage der anrechenbaren Kosten.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung weiterer Stufen, Leistungsphasen oder einzelner Leistungsteile besteht nicht.

Besondere Leistungen werden – soweit sie durch die Auftraggeberin beauftragt werden – nach vorheriger Abstimmung des voraussichtlichen Zeitaufwands auf Grundlage der im Angebot angegebenen Stundensätze gesondert vergütet.

Die Leistungen sind in enger Abstimmung mit der Stabsstelle Immobilien der VBG zu erbringen. Hierzu finden projektbezogene Abstimmungen sowohl am Standort der VBG Bezirksverwaltung Bergisch Gladbach als auch in Form von Videokonferenzen sowie bei Bedarf am Standort der VBG Hauptverwaltung in Hamburg statt.

Die Auftraggeberin verfügt innerhalb der Stabsstelle Immobilien über eigene fachliche Expertise in den Bereichen Architektur und Projektsteuerung. Der Auftragnehmer hat diese Expertise als auch die Interessen der Nutzer im Rahmen einer partnerschaftlichen und interdisziplinären Zusammenarbeit in die Projektbearbeitung einzubeziehen. Die fachliche Verantwortung für die vertragsgegenständlichen Planungsleistungen verbleibt hiervon unberührt beim Auftragnehmer.

4. Gebäudebeschreibung

Das Bürogebäude der VBG befindet sich in der Kölner Straße 20, 51429 Bergisch Gladbach, im Stadtteil Bensberg an der Kreuzung Kölner Straße / Buddestraße. Aufgrund der Lage an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße ist das Gebäude einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt.

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei miteinander verbundenen, sechsgeschossigen Stahlbetonskelettbauten:

- **Altbau** (Baujahr 1987) mit Längsfassade zur Kölner Straße (Südost),
- **Neubau** (Baujahr 2000) mit Längsfassade zur Buddestraße (Nordost).

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz; auf dem Grundstück befindet sich kein geschützter Baumbestand.

Die verkehrsbedingte Lärmbelastung beträgt aufgrund der unmittelbaren Lage an der Hauptverkehrskreuzung mehr als 70 dB(A) und ist bei der Planung, insbesondere im Rahmen der energetischen Optimierung der Gebäudehülle und der Fensterfassade, angemessen zu berücksichtigen.

Der Standort verfügt über eine gute infrastrukturelle Anbindung. Das Stadtteilzentrum Bergisch Gladbach-Bensberg mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten befindet sich rund 500 m östlich des Gebäudes. Die S-Bahn-Station Bergisch Gladbach-Bensberg mit direkter Anbindung in Richtung Köln ist in einer Entfernung von etwa 350 m fußläufig erreichbar.



5. Projektanlass

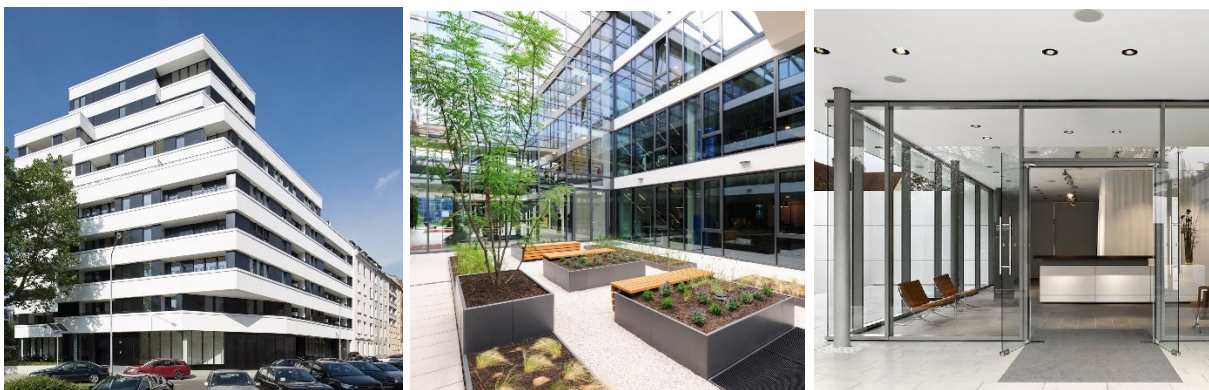
Der Gebäudekomplex wurde von der VBG nach langjähriger Anmietung als Single-Tenant-Bürogebäude im Dezember 2024 erworben. Vor dem Hintergrund veränderter Arbeits- und Organisationsformen sowie eines reduzierten Flächenbedarfs soll die bisher ausschließlich durch die VBG erfolgte Nutzung des Gebäudes künftig neu strukturiert werden.

Der zukünftige Flächenbedarf der VBG kann überwiegend im Altbau sowie in einem kleineren Teil des Neubaus abgedeckt werden. Die darüber hinausgehenden Flächen des Neubaus sollen freigezogen und für eine potenzielle Fremdvermietung im Multi-Tenant-Modell vorbereitet werden. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen sollen diese Flächen dem regionalen Gewerbeimmobilienmarkt als Büro- und/oder Praxisflächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind alternative Nutzungen, beispielsweise für Ausstellungsflächen, Ateliers oder flexible Business-Office-Konzepte, grundsätzlich möglich.

Das Modernisierungsvorhaben umfasst die funktionale Anpassung der Arbeits-, Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche der VBG sowie die energetische Optimierung der Gebäudehülle des Altbaus. Dabei soll die bestehende Fassadenkonstruktion weitestgehend erhalten bleiben; der planerische Schwerpunkt liegt auf der Erneuerung und Optimierung der Fensterfassade. Ergänzend sind erforderliche Anpassungen der technischen Gebäudeausrüstung sowie die Modernisierung der Eingangsbereiche vorgesehen. Hierfür wurden ein Kostenrahmen einschließlich eines Rahmenterminplans sowie erste konzeptionelle Ansätze für die energetische Optimierung der Gebäudehülle, der Dachflächen, der Energieversorgung und der Flächennutzung entwickelt.

Zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie und der Bedarfsplanung (Phase 0) wurden Fachplanungsleistungen in den Bereichen Technische Gebäudeausrüstung, Brandschutz, Bauphysik, Tragwerksplanung und Gastronomieplanung beauftragt. Die Entwicklungsphase erstreckte sich von Januar 2025 bis September 2025. Auf Grundlage der hieraus gewonnenen Erkenntnisse beschlossen die zuständigen Leitungsgremien der VBG im Oktober 2025 die Umsetzung des Modernisierungsvorhabens innerhalb des festgelegten Projekt- und Kostenrahmens.

Die Ergebnisse der Phase 0, insbesondere die Bedarfsplanung, die Machbarkeitsstudie, die Fachgutachten sowie die daraus entwickelten Planungsgrundlagen, werden dem Auftragnehmer als Grundlage für die weitere Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen sind im Rahmen der weiteren Planung fachlich zu prüfen, fortzuschreiben und in eine integrale Gesamtlösung zu überführen.



Fotos von Beispielen

6. Beschreibung des Modernisierungsvorhabens

Zur Optimierung der Nutzflächen sowie zur Vorbereitung der Sanierung des Altbaus hat die Stabsstelle Immobilien ein spezialisiertes Planungsbüro beauftragt. In enger Abstimmung mit den Nutzern wurden für sämtliche Geschosse Flächenoptimierungen und Grundrissvarianten erarbeitet. Die Bedarfsplanung ist abgeschlossen; ein fachübergreifender Kostenrahmen liegt der Auftraggeberin vor.

In den Obergeschossen sind überwiegend Anpassungen der Raumzuschnitte an die vorgesehenen Nutzungen sowie teilweise neue Möblierungskonzepte vorgesehen. Die festen und losen Möblierungen sind auf Grundlage der Ergebnisse der Bedarfsplanung durch den AN weiterzuentwickeln und bis zur endgültigen Einbringung zu konkretisieren. Der Küchenbereich im 4. Obergeschoss soll zurückgebaut und zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich umgestaltet werden.

Der von der VBG genutzte **Neubauteil** soll voraussichtlich während der Sanierungsarbeiten als Büro-Ausweichfläche der VBG dienen und nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Altbauteil vollständig freigezogen werden, sodass eine Vermietung vorbereitet werden kann. Hierzu soll vor der eigentlichen Modernisierung des Bauteils Altbau der bisherige Nebeneingang im Bauteil Neubau zum Haupteingang aufzuwerten und im Gebäudeinneren ein zentraler Empfangsbereich zu schaffen. Weitere interne Umbauten im Neubauteil sollen

erst in Abstimmung mit zukünftigen Mietern erfolgen. Kosten für den internen Umbau sind nicht konkretisiert und nicht berücksichtigt.

Die Gebäudehülle des Altbaus ist im Rahmen des Projekts energetisch zu optimieren. Dabei soll die bestehende Fassadenkonstruktion unter Berücksichtigung ihrer technischen und gestalterischen Eigenschaften weitestgehend erhalten bleiben. Der planerische Schwerpunkt liegt auf der energetischen Optimierung der Fensterfassade einschließlich der Entwicklung wirtschaftlicher, nachhaltiger und architektonisch hochwertiger Lösungen zur Verbesserung der Energieeffizienz, Winter wie Sommer, und Reduzierung der Verkehrsbedingten Schallbelastung in den Innenräumen sowie des Nutzerkomforts. Hierfür ist ein Fassadenkonzept zu entwickeln, das die Anforderungen des Städtebaus, der Bauordnung, des Brandschutzes sowie ökologische, wirtschaftliche und gestalterische Zielsetzungen in Einklang bringt.

Auf Grundlage der geplanten energetischen Optimierung der Gebäudehülle des Altbaus, insbesondere der Fensterfassade, sowie der Bildung brandschutztechnischer Kompartimente in den Geschossen beider Gebäudeteile ist ein Bauantrag nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu erstellen und einzureichen.

Die Modernisierungsmaßnahmen sollen überwiegend **im laufenden Geschäftsbetrieb** erfolgen. Während der Bauzeit ist vorgesehen, die Nutzer des Altbaus temporär in den Neubauteil umzusiedeln. Dadurch entsteht eine zeitlich begrenzte Verdichtung der Flächennutzung, ergänzt durch Homeoffice-Angebote.

Ein umfassendes **Umzugsmanagement** ist in allen Phasen der Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Dieses wird voraussichtlich durch die VBG BV Bergisch Gladbach selbst und/oder durch externe Dienstleister sowie ggf. durch den Auftragnehmer erbracht.

Die Anpassungen der technischen Gebäudeausrüstung im laufenden Betrieb betreffen insbesondere (nicht abschließend):

- Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
- Wärmeversorgungsanlagen
- Raumluftechnische Anlagen
- Kälteanlagen
- Elektrische Anlagen mit Neueerrichtung von Photovoltaikanlagen
- Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen
- Förderanlagen
- Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen
- Gebäude- und Anlagenautomation

6.1.1. Planungsanforderungen

Die Planungsleistungen sind unter Berücksichtigung der besonderen Randbedingungen des Bestandsgebäudes sowie der abschnittswisen Realisierung im laufenden Geschäftsbetrieb zu erbringen. Ziel ist die Entwicklung einer wirtschaftlichen, funktionalen, nachhaltigen und gestalterisch hochwertigen Gesamtlösung, welche die Anforderungen der Auftraggeberin sowie die öffentlich-rechtlichen, technischen und betrieblichen Vorgaben erfüllt. Die vorhandenen Ergebnisse der Bedarfsplanung und der bereits erarbeiteten

Grundrisskonzeption sind hierbei zu übernehmen, fachlich zu überprüfen, erforderlichenfalls fortzuschreiben und in die weitere Planung zu integrieren.

Die VBG legt besonderen Wert darauf, dass aktuelle Anforderungen an Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz, Unfallverhütung, Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Inklusion integraler Bestandteil sämtlicher Planungs- und Ausführungsleistungen sind. Sämtliche Planungsentscheidungen sind unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten, der Energieeffizienz, der Ressourcenschonung, der Dauerhaftigkeit sowie der späteren Betreiber- und Nutzeranforderungen zu treffen.

Im Rahmen der Planung sind insbesondere folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Entwicklung einer wirtschaftlichen, funktionalen und nachhaltigen Gesamtlösung unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen, technischen und betrieblichen Rahmenbedingungen.
- Integrale Koordination sämtlicher an Planung und Ausführung Beteiligter, insbesondere Fachingenieure, Fachplaner, Gutachter, Sachverständige, Behörden, Nutzer, Mieter und weiterer Projektbeteiligter.
- Sicherstellung einer interdisziplinär abgestimmten Planung unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des vorbeugenden baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzes.
- Entwicklung eines wirtschaftlichen und architektonisch hochwertigen Fassadenkonzepts mit dem Ziel einer energetischen Optimierung der Gebäudehülle bei weitgehendem Erhalt der bestehenden Fassadenkonstruktion. Der planerische Schwerpunkt liegt auf der Erneuerung und energetischen Optimierung der Fensterfassade unter Berücksichtigung bauphysikalischer, gestalterischer, wirtschaftlicher, nachhaltiger und denkbaren nutzungsbedingten Anforderungen.
- Planung und Realisierung eines wirtschaftlichen Modernisierungs- und Ausbaustandards in mittlerer Qualitätsstufe mit langlebigen, ressourcenschonenden und wartungsarmen Bau- und Anlagensystemen.
- Sicherstellung der Termin-, Kosten- und Qualitätssicherheit sowie einer kooperativen und lösungsorientierten Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten.
- Einhaltung der vergaberechtlichen Anforderungen der VBG als öffentlicher Auftraggeber sowie sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorgaben, der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen technischen Regelwerke.
- Berücksichtigung der Belange des laufenden Geschäftsbetriebs sowie einer abschnittsweisen Bauausführung mit dem Ziel, Beeinträchtigungen für Nutzer und Betriebsabläufe auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.
- Optimierung der Lebenszykluskosten durch wirtschaftliche, nachhaltige und betriebssichere Planungs- und Ausführungslösungen.

Die Planung ist insgesamt auf eine technisch, wirtschaftlich und gestalterisch ausgewogene Gesamtlösung auszurichten. Von den Auftragnehmern wird erwartet, dass sie die Gesamtmaßnahme vorausschauend, interdisziplinär und lösungsorientiert entwickeln sowie sämtliche Planungsentscheidungen unter Berücksichtigung der Projektziele der VBG und der langfristigen Betreiberinteressen treffen.

6.1.2. Geplanter Zeitrahmen

Die Planungsleistungen beginnen unmittelbar nach Zuschlagserteilung und Auftragserteilung durch die Auftraggeberin.

Die Leistungserbringung hat entsprechend dem als Anlage beigefügten Terminplan zu erfolgen. Der Terminplan stellt die derzeitige Projektterminplanung dar und ist vom Auftragnehmer bei der Erbringung seiner Leistungen zu berücksichtigen. Erforderliche Anpassungen infolge des Planungsfortschritts oder projektbedingter Änderungen sind in Abstimmung mit der Auftraggeberin vorzunehmen, ohne dass hieraus grundsätzlich ein Anspruch auf Anpassung des Leistungsumfangs oder der Vergütung entsteht.

7. Planungs- und Baubesprechungen

Die während der Projektlaufzeit erforderlichen Planungs- und Baubesprechungen, Projektbesprechungen, Abstimmungstermine, Präsentationen sowie sonstigen projektbezogenen Sitzungen finden grundsätzlich am Dienstsitz der VBG Bezirksverwaltung Bergisch Gladbach oder als Online-Videokonferenz statt.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Besprechungen fachlich vor- und nachzubereiten sowie über jede Besprechung ein Ergebnisprotokoll zu erstellen. Die Protokolle sind zeitnah nach dem jeweiligen Termin zu fertigen und den Projektbeteiligten entsprechend den Vorgaben des Projekthandbuchs (POH) zur Verfügung zu stellen. Beschlüsse, Entscheidungen, Zuständigkeiten, Fristen und offene Punkte sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

8. Planerische Leistungen

Für die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäudekomplex ist auf Grundlage der vorliegenden Bedarfsplanung sowie der bestehenden Planungsunterlagen in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachplanern eine integrale Umsetzungsplanung zu entwickeln.

Der im Ergebnis der Leistungsphase 2 zu erstellende Vorentwurfsbericht hat insbesondere folgende Inhalte zu umfassen:

- Beschreibung der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen,
- Darstellung des planerischen Gesamtkonzepts einschließlich der wesentlichen Einzelmaßnahmen,
- Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12,
- Rahmenterminplan für Planung und Realisierung,
- Darstellung wesentlicher Chancen, Risiken und Schnittstellen.

Nach Freigabe des Vorentwurfs durch die Auftraggeberin sind die weiteren Planungsleistungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorplanung sowie der Anforderungen der Auftraggeberin und gegebenenfalls zukünftiger Nutzer bzw. Mieter ohne vermeidbare Unterbrechungen fortzuführen.

Soweit für einzelne Bau- oder Planungsleistungen die jeweils geltenden vergaberechtlichen Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden, sind die Leistungen unter Beachtung der einschlägigen vergaberechtlichen Vorschriften öffentlich auszuschreiben. Der Auftragnehmer hat die Auftraggeberin hierbei im Rahmen der beauftragten Leistungen zu unterstützen.

9.1 Bestandspläne Hochbau

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer die vorhandenen Bestandsunterlagen zur Verfügung. Hierzu gehören insbesondere die vorhandene schematische Bestandserfassung der Grundrisse des Hochbaus sowie die bisher erarbeiteten Abbruch- und Neubauplanungen.

Die Unterlagen werden im Dateiformat DXF (2D) sowie als PDF-Dateien bereitgestellt und dienen als Grundlage für die weitere Planung. Der Auftragnehmer hat die übergebenen Unterlagen eigenverantwortlich auf Plausibilität, Vollständigkeit und Verwendbarkeit zu prüfen und sie im Rahmen der weiteren Planungsleistungen erforderlichenfalls zu ergänzen, fortzuschreiben und zu verifizieren.

9.2 Anforderungen an die Terminplanung

Der Auftragnehmer hat eine integrierte Projektterminplanung für sämtliche Planungs- und Ausführungsleistungen (Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß HOAI) zu erstellen, fortzuschreiben und regelmäßig an den Projektfortschritt anzupassen.

Die Terminplanung hat insbesondere folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Erstellung einer integrierten Gesamtterminplanung unter Einbindung sämtlicher Planungsbeteiligter.
- Darstellung sämtlicher wesentlicher Planungs-, Vergabe-, Genehmigungs- und Bauabläufe einschließlich ihrer gegenseitigen Abhängigkeiten.
- Ausweisung der Mitwirkungs- und Entscheidungsleistungen der Auftraggeberin einschließlich erforderlicher Freigaben und Entscheidungstermine der Nutzer und Auftraggeberin
- Identifizierung und Darstellung des kritischen Pfades sowie sämtlicher wesentlicher Meilensteine.
- Fortschreibung und Detaillierung der Terminplanung entsprechend dem Planungsfortschritt; spätestens nach Abschluss der Leistungsphase 3 ist eine gewerkeweise Terminplanung vorzulegen, spätestens nach Abschluss der Leistungsphase 7 eine gewerke-, bauteil- und abschnittsbezogene Ausführungsterminplanung.
- Erstellung und Fortschreibung der Terminplanung nach den Grundsätzen der **Delay and Disruption Protocols** bzw. des **DCMA-Standards** zur Sicherstellung einer belastbaren und nachvollziehbaren Terminsteuerung.
- Vorlage einer ersten integrierten Projektterminplanung innerhalb von zwei bis vier Wochen nach Auftragserteilung.
- Sämtliche Terminpläne sind als vernetzter Balkenterminplan sowohl im PDF-Format als auch als bearbeitbare Microsoft-Project-Datei (*.mpp) vorzulegen.

9. Umfang der Objektplanungsleistung

Der Umfang der zu erbringenden planerischen Leistungen in Anlehnung an die Grundleistungsbilder für Gebäude und Innenräume gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der neusten Fassung. Die Beauftragung der Leistungen erfolgt in Stufen, einzeln oder im ganzen. Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung mit Leistungen nach den Stufen 2 bis 5 besteht nicht.

9.1.1. Stufe 1 - Grundlagenermittlung und Vorplanung

Ziel und Abschluss mit einem Vorentwurfsbericht einschl. Kostenschätzung für die Finanz-/Budgetplanung.

Grundlagenermittlung

Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 1 der Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021.

Vorplanung

Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 2 der Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021.

9.1.2. Stufe 2 - Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Ziel und Abschluss mit einem Entwurfsbericht einschl. Bau- und Kostenunterlage.

Entwurfsplanung

Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 3 der Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021.

Genehmigungsplanung

Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 4 der Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021.

9.1.3. Stufe 3 - Ausführungsplanung

Ziel und Abschluss ist die vollständige Ausführungsplanung unter Einhaltung aller Parameter aus der 1. und 2. Stufe.

Ausführungsplanung

Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 5 der Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021.

9.1.4. Stufe 4 - Leistungen für die Vergabe

Ziel und Abschluss mit einem Vergabebericht mit Vergleich der Kosten- und Qualitäten Parameter aus der 1. bis 3. Stufe.

Vorbereitung der Vergabe

Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 6 der Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021.

Hinweis der AG zum Leistungsbild Vorbereitung der Vergabe:

Die Durchführung der Vergabeverfahren erfolgt durch die Vergabestelle der VBG, von der Veröffentlichung bis zur Zuschlagserteilung.

Ergänzende Anforderungen zum Leistungsbild Vorbereitung der Vergabe:

- Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter;
- Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten;
- Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung.

Mitwirkung bei der Vergabe

Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 7 der Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021.

Hinweis der AG zum Leistungsbild Mitwirkung bei der Vergabe:

Die Durchführung der Vergabeverfahren erfolgt durch die Vergabestelle der VBG, von der Veröffentlichung bis zur Zuschlagserteilung.

Die Aufgaben der Vergabestelle bei Bau- bzw. Gewerkevergaben gliedern sich wie folgt und sollten im Angebot vom Bieter berücksichtigt werden:

- Vorbereitung und Wahl der Vergabeart
- Prüfung der vom AN erstellten Vergabeunterlagen (LV, Vertragsbedingungen)
- Bekanntmachung der Ausschreibung
- Beantwortung von Bieterfragen
- Durchführung der Submission
- Formale Prüfung der Angebote
- Zuschlagsentscheidung und Vertragsabschluss
- Dokumentation des Vergabeverfahrens
- Bearbeitung von Rügen und Nachprüfungen
- Sicherstellung von Rechtssicherheit, Transparenz und Wirtschaftlichkeit

Ergänzende Anforderungen zum Leistungsbild Mitwirkung bei der Vergabe:

- Koordinieren der Vergaben der Fachplaner
- Fachliche Prüfung und Wertung der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise
- Erstellen der Vergabevorschläge
- Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit der Kostenberechnung.
- Für die Erreichung der Kostensicherheit müssen die ersten Ausschreibungen grundsätzlich die Leistungen umfassen, die üblicherweise im Zusammenhang ausgeführt werden und deren Wert mindestens 80 v. H. der von der AG anerkannten Kostenberechnung beträgt. Um mit hinreichender Zuverlässigkeit beurteilen zu können, ob die ausgewiesenen Kosten eingehalten werden, sind die Ausschreibungsergebnisse in einem Kostenanschlag nach DIN 276:2018-12 zusammen und der

Kostenberechnung gegenüberzustellen. Hierzu sind bei den Leistungen, die noch nicht ausgeschrieben wurden, die Ansätze aus der Bau- und Kostenunterlage der Stufe 2 zu nehmen.

9.1.5. Stufe 5: Objekt-(Bau-)überwachung, Dokumentation und Objektbetreuung

Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 8 der Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021.

Ergänzende Anforderungen zum Leistungsbild Objekt-(Bau-)überwachung, Dokumentation:

- Die bzw. der AN ist nicht verpflichtet, an der Baustelle ein Baubüro zu unterhalten. Die mit den Überwachungsleistungen beauftragten Mitarbeitenden sollen eine arbeitstägliche örtliche Präsenz während der Ausführung sicherzustellen.
- Bautagebuch und Bauausgabebücher sind entsprechend den vorgeschriebenen Mustern der AG zu führen.
- Die Vorschriften der AG über die Rechnungsprüfung und Rechnungslegung sind zu beachten. Soweit die AG der bzw. den AN über Abtretungen, Pfändungen, Vergleichsverfahren oder Konkurse unterrichtet hat, sind die Rechnungsbelege von der bzw. dem AN entsprechend zu kennzeichnen. Die bzw. der AN ist verpflichtet, vereinbarte und fällige Vertragsstrafen von den Rechnungen der ausführenden Firmen abzusetzen.
- Die bzw. der AN hat die letztgültigen Ausführungszeichnungen nach Übergabe des Bauwerks/der baulichen Anlagen unverzüglich bei der AG abzuliefern.

9.1.5.1. Besondere Hinweise zur Fassadenoptimierung

Der Leistungsumfang des Auftragnehmers umfasst sämtliche Architektenleistungen für die Planung und Realisierung der energetischen Optimierung der Gebäudehülle des Bestandsgebäudes (Bauteil Altbau) gemäß den Leistungsphasen der HOAI 2021. Ziel der Planung ist eine wirtschaftliche, nachhaltige und gestalterisch hochwertige Optimierung der bestehenden Gebäudehülle unter weitestgehendem Erhalt der vorhandenen Fassadenkonstruktion. Der planerische Schwerpunkt liegt auf der Erneuerung und energetischen Optimierung der Fensterfassade.

Zum Leistungsumfang gehören insbesondere:

- Analyse, Bewertung und Dokumentation des baulichen, konstruktiven, bauphysikalischen und gestalterischen Bestands der Gebäudehülle einschließlich der Fensterfassade.
- Entwicklung und Bewertung von Planungs- und Gestaltungskonzepten zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle unter Berücksichtigung des weitestgehenden Erhalts der bestehenden Fassadenkonstruktion.
- Entwicklung eines wirtschaftlichen und architektonisch hochwertigen Fassadenkonzepts einschließlich Material-, Farb-, Detail- und Anschlusskonzepten unter Berücksichtigung der energetischen, bauphysikalischen, brandschutztechnischen und nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen.

- Planung der Erneuerung und energetischen Optimierung der Fensterfassade einschließlich aller erforderlichen Anschlüsse an die bestehende Fassadenkonstruktion sowie der konstruktiven und bauphysikalischen Durcharbeitung.
- Detailplanung und konstruktive Ausarbeitung sämtlicher für die Ausführung erforderlichen Fassadendetails einschließlich der Übergänge zwischen Bestandsfassade und neuen Fassadenelementen.
- Erstellung der vollständigen Ausführungsplanung als Grundlage für eine mangelfreie und wirtschaftliche Umsetzung.
- Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der Vergabe der Fassadenleistungen.
- Objektüberwachung der Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle einschließlich der Fensterfassade bis zur vollständigen Fertigstellung.

Die architektonische Gestaltung der Fassadenoptimierung ist ausdrücklich Bestandteil des geschuldeten Leistungsumfangs. Der Auftragnehmer hat die Planung von der Bestandsanalyse über die konzeptionelle Entwicklung und Detailplanung bis zur baulichen Umsetzung ganzheitlich und unter Berücksichtigung der Projektziele der Auftraggeberin zu bearbeiten. Dabei sind der weitestgehende Erhalt der bestehenden Fassadenkonstruktion, die Verbesserung der energetischen- und schalltechnischen Qualität, die gestalterische Einbindung der neuen Fensterfassade sowie die Wirtschaftlichkeit und Dauerhaftigkeit der gewählten Lösung gleichermaßen sicherzustellen

9.2. Honorarermittlung

Für die anrechenbaren Kosten wird nachfolgend ein unverbindlicher Kostenrahmen für die Modernisierung des Bestandsgebäudes Altbau zugrunde gelegt:

- **Kostengruppe 300 – Bauwerk / Baukonstruktion**
Für diese Kostengruppe wurden in erster Ebene **Nettobaukosten in Höhe von ca. 6.726.417 €** ermittelt.
- **Kostengruppe 400 – Bauwerk / Technische Anlagen**
Für diese Kostengruppe wurden in erster Ebene **Nettobaukosten in Höhe von ca. 2.039.245 €** ermittelt.
- **Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke**
Für diese Kostengruppe wurden in erster Ebene **Nettobaukosten in Höhe von ca. 506.167 €** ermittelt.
- **Besondere, Beratungs- und zusätzliche Leistungen** gemäß Anlage 10, Nummer 10.1 (zu § 34 Abs. 4) HOAI 2021 sowie ein **Umbau-/Modernisierungszuschlag** nach § 36 Abs. 1 HOAI 2021 und/oder ein **Instandhaltungs-/Instandsetzungshonorar** nach § 12 HOAI 2021 können gesondert berücksichtigt werden.
- Die **Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz** gemäß § 4 Abs. 3 HOAI 2021 wird ausdrücklich und einvernehmlich ausgeschlossen.
- Als **Nebenkosten** können die im gesetzlich üblichen Rahmen entstehenden Kosten für Versand und Datenübertragung, Vervielfältigung von Unterlagen sowie Fahrtkosten der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers und deren Mitarbeitenden auf Basis des vereinbarten Nettohonorars erstattet werden.

- **Bereits erstellte Planungen** wie die Gestaltungskonzeption bzw. Möblierungsplanungen der Sonderbereiche und die Grundrissneuplanung durch vorlaufende Planungspartner sollten als Planungsgrundlage vom Bieter im Angebot Berücksichtigung finden.
Der Leistungsumfang des Bieters bzw. des AN umfasst die Prüfung, Integration, Koordination sowie erforderliche Fortschreibung und Anpassung dieser Planungen. Eine vollständige Neuplanung ist nicht Gegenstand der Leistung.
Zur Abgrenzung der bereits erbrachten und der neu zu erbringenden Leistungen des Bieters wird in den Angebotsunterlagen die vorlaufende Planung beigelegt, um Doppelplanungen aus den HOAI Leistungsphasen 1 bis 3 zu vermeiden und eine transparente Angebotskalkulation zu gewährleisten. Urheber- und Nutzungsrechte werden entsprechend berücksichtigt.

Die vorstehend genannten Nettobaukosten dienen ausschließlich als **Honorarbasis für die vergleichende Bewertung der Honorarangebote im Wettbewerb.**

10. Auftragsbedingungen

- Gemäß der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs vom 04.07.2019 sind die Mindest- und Höchstsätze der HOAI 2013 europarechtswidrig und daher nicht anzuwenden.
- Solange die für die Honorarberechnung maßgebenden Beträge der anerkannten Kostenberechnung nicht feststehen, ist für die Bemessung der Abschlagszahlungen für die Leistungen der **Stufe 1** die von der Auftraggeberin anerkannte Kostenschätzung nach DIN 276-1:2018-12 maßgeblich.
Entsprechendes gilt bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses, sofern die für die endgültige Honorarabrechnung erforderlichen Beträge nicht mehr festgestellt werden können.
- Der Honorarermittlung für die Leistungen der **Stufen 2 bis 5** werden die nach § 4, § 6 Abs. 1 und 2 Satz 1 sowie § 33 HOAI 2021 anrechenbaren Kosten der von der Auftraggeberin anerkannten Kostenberechnung nach DIN 276-1:2018-12 zugrunde gelegt.
- Die erstellten Unterlagen der zusammengefassten Ergebnisse der einzelnen Leistungsstufen sind der Auftraggeberin in **digitaler Form** bereitzustellen.
- Verzögert sich die Bauzeit aus Gründen, die die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, wesentlich, ist für nachweislich erforderliche Mehraufwendungen eine **zusätzliche Vergütung** zu vereinbaren.
Eine Überschreitung der festgelegten Ausführungszeit um bis zu **20 %**, maximal jedoch **sechs Monate**, ist mit dem vereinbarten Honorar abgegolten.
- Es werden die Siemon Tabellen 2023/2021 zur kalkulatorischen Bewertung der jeweiligen Grundleistungen in den Leistungsphasen und Leistungsbilder nach HOAI 2021 bei Erfordernis verglichen und entsprechend beurteilt.

11. Qualität der Leistungserbringung

Sämtliche beauftragten Leistungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie entsprechend dem Stand von Wissenschaft und Technik mit hoher fachlicher Qualität, der im öffentlichen Bauwesen üblichen Sorgfalt und einem ausgeprägten Praxisbezug zu erbringen. Die Planungsleistungen sind vollständig, nachvollziehbar, termingerecht und in einer Form bereitzustellen, die eine zügige Prüfung und Entscheidungsfindung durch die Auftraggeberin ermöglicht.

Hierzu gehören insbesondere:

- fachgerechte Vorbereitung, Teilnahme, Leitung und Nachbereitung von Projekt-, Planungs- und Baubesprechungen einschließlich der Erstellung aussagekräftiger Ergebnisprotokolle,
- eigenverantwortliche Koordination der Planungsbeteiligten sowie Abstimmung der Fachplanungen,
- Erstellung, Prüfung, Fortschreibung und Qualitätssicherung sämtlicher Planungs-, Ausschreibungs-, Genehmigungs-, Vergabe- und Ausführungsunterlagen,
- nachvollziehbare Darstellung und Erläuterung von Planungsvarianten, Kostenentwicklungen, Terminplanungen sowie Chancen und Risiken,
- adressatengerechte Aufbereitung und Präsentation von Arbeitsergebnissen gegenüber der Auftraggeberin sowie deren Gremien,
- fortlaufende Dokumentation der Planungs- und Entscheidungsprozesse einschließlich der Bearbeitung von Prüf- und Änderungsanmerkungen.

Alle Unterlagen sind in einer einheitlichen, übersichtlichen und professionellen Form zu erstellen und entsprechend den Vorgaben der Auftraggeberin sowohl in digitaler Form als auch – soweit erforderlich – in Papierform bereitzustellen.

Die für die Leistungserbringung eingesetzten Personen müssen über sehr gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift verfügen. Es wird mindestens das Sprachniveau **C1** des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen (GER) oder ein gleichwertiges Sprachniveau vorausgesetzt. Sämtliche Projektkommunikation, Besprechungen, Präsentationen sowie die Erstellung der Planungs- und Vergabeunterlagen erfolgen in deutscher Sprache.

12. Anlagen

12.1. VBG Grundrisse Bestand und Neuplanung

12.2. Gestaltungskonzeptionen Sonderbereiche

12.3. Vorstudie

12.4. Rahmenterminplan

12.5. Projektorganisationshandbuch (POH)

12.6. Bewertungskriterien

12.7. Preisblatt

13. Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Ausführung
AG	Auftraggeber (in)
AN	Auftragnehmer (in)
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BG	Berufsgenossenschaft
SGB I	Sozialgesetzbuch Erstes Buch
SGB VII	Sozialgesetzbuch Siebtes Buch
SGB X	Sozialgesetzbuch Zehntes Buch
UStG	Umsatzsteuergesetz
VBG	Verwaltungs-Berufsgenossenschaft

14. Standortliste der VBG

Standort	Anschrift
VBG-Bezirksverwaltung Bergisch Gladbach	Kölner Straße 20 51429 Bergisch Gladbach
VBG-Bezirksverwaltung Berlin	Markgrafenstraße 18 10969 Berlin
VBG-Bezirksverwaltung Bielefeld	Nikolaus-Dürkopp-Straße 8 33602 Bielefeld
VBG-Bezirksverwaltung Dresden	Wiener Platz 6 01069 Dresden
VBG-Bezirksverwaltung Duisburg	Düsseldorfer Straße 15 47051 Duisburg
VBG-Bezirksverwaltung Erfurt	Koenbergkstraße 1 99084 Erfurt
VBG-Bezirksverwaltung Hamburg	Sachsenstraße 18 20097 Hamburg
VBG-Bezirksverwaltung Ludwigsburg	Martin-Luther-Str.79 71636 Ludwigsburg
VBG-Bezirksverwaltung Mainz	Isaac-Fulda-Allee 22 55124 Mainz
VBG-Bezirksverwaltung München	Barthstraße 20 80339 München
VBG-Bezirksverwaltung Würzburg	Riemenschneiderstraße 2 97072 Würzburg
Hauptverwaltung Hamburg	Massaquoipassage 1 22305 Hamburg
Akademie Gevelinghausen	Schlossstraße 1 59939 Olsberg
Akademie Lautrach	Schlossstraße 1 87763 Lautrach
Akademie Untermerzbach	Schlossweg 2 96190 Untermerzbach
Akademie Storkau	Im Park 1 39590 Tangermünde / OT Storkau
Akademie Dresden	Königsbrücker Landstraße 4c 01109 Dresden