

Aufgaben- und Leistungsbeschreibung

Umbau und Sanierung des Hannoverschen Güterschuppens in Salzbergen

Offenes Verfahren gem. VgV

Objektplanung Gebäude

Auftraggeber:

Gemeinde Salzbergen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschreibung des Projektes	3
2. Zu vergebende Leistungen	4
3. Leistungsbeschreibung	4
3.1. Grundleistungen Objektplanung Gebäude	4
3.2. Besondere / Zusätzliche Leistungen	4
3.3. Vertragsbeginn und Vertragszeitraum	5
3.4. Allgemeine Hinweise	5
3.4.1. Besprechungen	5
3.4.2. Vervielfältigung von Berichten, Plänen, etc.	5
3.4.3. Verpflichtungserklärung gem. Verpflichtungsgesetz § 1 vom 2. März 1974	6
4. Honorarermittlung	6
4.1. Grundleistungen Objektplanung Gebäude	6
4.2. Weitere Besondere / Zusätzliche Leistungen	7
5. Anlagen	7

1. Beschreibung des Projektes

Hannoverscher Güterschuppen
Lindenstraße 8
48499 Salzbergen

Gemarkung Salzbergen, Flur 5, Flurst-Nr. 235/3, Eigentümer Gemeinde Salzbergen;
Gemarkung Salzbergen, Flur 5, Flurst-Nr. 235/27, Eigentümer: DB Netz AG; per Baulast vereinigt.

Die Gemeinde Salzbergen plant die Sanierung und den Umbau des unter Denkmalschutz stehenden Hannoverschen Güterschuppens. Ziel der Maßnahme ist die zukünftige Nutzung des Gebäudes als Proben-, Veranstaltungs- und Begegnungsstätte für die örtlichen Musikvereine.

Im Zuge der Planung und Umsetzung sind insbesondere folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- **Proberaum:**
Es ist ein Proberaum mit einem Mindestmaß von 8,00 m x 10,00 m herzustellen. Eine größere Raumdimensionierung zur Verbesserung der Raumakustik ist ausdrücklich erwünscht.
- **Lagerräume:**
Es sind geeignete Lagerräume für Musikinstrumente, Noten sowie Dokumente vorzusehen. Dabei ist insbesondere auf geeignete klimatische Bedingungen zu achten.
- **Energetische Sanierung:**
Das Gebäude ist im Rahmen der Sanierung sowohl hinsichtlich der Gebäudehülle als auch der Anlagentechnik energetisch zu ertüchtigen. Die Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes zu planen.
- **Raumakustik und Raumklima:**
Es ist eine für Musikproben geeignete Raumakustik sicherzustellen. Gleichzeitig ist ein konstantes und für Musikinstrumente geeignetes Raumklima (insbesondere hinsichtlich Temperatur und Luftfeuchtigkeit) zu gewährleisten.
- **Lärm- und Erschütterungsschutz:**
Aufgrund des angrenzenden Bahnbetriebs sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und gegebenenfalls Erschütterungseinwirkungen vorzusehen.
- Das Grundstück befindet sich gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Salzbergen Ortskern“ und wird aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Die Vorschriften aus der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen (R-StBauF, NI) sind einzuhalten.

Alle Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu entwickeln und umzusetzen.

Bei dem vorhandenen Gebäude handelt es sich um den Hannoverschen Güterschuppen in Salzbergen. Das Gebäude ist ein eingetragenes Einzeldenkmal und besitzt eine besondere wirtschafts- und technologiegeschichtliche Bedeutung. Der Güterschuppen wurde etwa im Jahr 1857 durch die Hannoversche Eisenbahnverwaltung errichtet. Er befindet sich aktuell in einem seinem Alter und der Nutzung entsprechenden baulichen Zustand.

Ist-Zustand:

Hauptgebäude: Das Mauerwerk ist in einem guten Zustand, keine Rissbildung aufzufinden. Feuchtigkeit tritt durch undichte Fenster, undichte Türen und über das Dach ein. Die Holzfußböden im Erdgeschoss wie in der Geschossdecke sind morsch. Die Dacheindeckung besteht aus Eternitplatten, also asbesthaltig. Die Hölzer des Dachstuhls sind teilweise morsch. Der Keller ist undicht.

Anbau: Das Mauerwerk ist in einem guten Zustand, keine Rissbildungen aufzufinden. Die Außenwände sind gedämmt. Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Kunststofftüren vorhanden. Der Keller ist abgedichtet, dort befindet sich die

Heizanlage für den Anbau. Die Dacheindeckung besteht aus Eternitplatten also asbesthaltig.

Außenanlagen: Die Außenanlagen bestehen aus einer Parkfläche und Fahrradabstellanlage. Die Straßenflächen sind mit Bitumendecken versehen. Vor dem Objekt gibt es eine kleine begrünte Fläche mit Bäumen, die entlang der Straße führt. Laut Gutachten gibt es keine Mängel in der Bodengüte.

Maßnahmen sind entsprechend denkmalverträglich zu planen und in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden umzusetzen.

Darüber hinaus sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, insbesondere die Vorgaben der Deutschen Bahn, zwingend zu beachten.

Der Außenbereich ist nicht Bestandteil der Planung.

Im Jahre 2019 wurde bereits ein Vorentwurf (04-1_VgV-OP_Anlage1-VorentwurfsPlan), eine grobe Kostenschätzung (04-6_VgV-OP_Anlage6-Kostenschätzung) sowie eine Bestandsaufnahme (04-2_VgV-OP_Anlage2-Bestandsaufnahme) erstellt. Weitere Informationen zum Sanierungs- und Umbauvorhaben können diesen Unterlagen entnommen werden.

Die Baukosten inkl. Baunebenkosten der Sanierung des Güterschuppens werden nach derzeitigem Stand auf ca. 1.995.630 EUR brutto (1.677.000,00 € netto) geschätzt.

2. Zu vergebende Leistungen

Gegenstand dieses Verfahrens ist die Vergabe von Leistungen der Objektplanung Gebäude.

Die Leistungen der Tragwerksplanung sowie der Planung der Technischen Ausrüstung sind nicht Bestandteil dieses Verfahrens und werden in gesonderten Vergabeverfahren vergeben.

Die Planung der Freianlagen wurde bereits in einem separaten Verfahren vergeben und ist ebenfalls nicht Gegenstand dieser Ausschreibung.

Im Rahmen dieser Vergabe werden folgende Leistungen vergeben:

- **Grundleistungen:**
Leistungen der Objektplanung Gebäude für die Leistungsphasen 1–4 gemäß § 34 HOAI in Verbindung mit Anlage 10, Ziffer 10.1.
Die Beauftragung der Leistungsphasen 5–7 sowie 8–9 erfolgt optional.
- **Besondere / Zusätzliche Leistungen:**
 - Erstellung und Bearbeitung eines 3D-Gebäudemodells incl. der Modellierung von Innenräumen, im Sinne der Building Information Modelling (BIM)-Methodik (gemäß HOAI Anlage 10, Ziffer 10.1, Leistungsphase 2)
 - Analyse von Alternativen bzw. Varianten einschließlich deren Wertung sowie Durchführung von Kostenuntersuchungen zur Optimierung der Planung (gemäß HOAI Anlage 10, Ziffer 10.1, Leistungsphase 4)

3. Leistungsbeschreibung

3.1. Grundleistungen Objektplanung Gebäude

Der Auftragnehmer hat folgende Leistungen gemäß § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10, Ziffer 10.1 zu erbringen:

Stufe 1:

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung (anteilig 1 % von 2 %)

Leistungsphase 2: Vorplanung (anteilig 5 % von 7 %)

Leistungsphase 3: Entwurfsplanung

Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

Optional Stufe 2:

Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

Leistungsphase 7: Mitwirken bei der Vergabe

Optional Stufe 3:

Leistungsphase 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation

Leistungsphase 9: Objektbetreuung

Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung der weiteren Stufen oder etwaiger besonderer Leistungen besteht nicht.

Die wesentlichen Leistungen sind im Einzelnen in der Aufstellung gemäß Anlage 04-5_VgV-OP_Anlage5-LB beschrieben.

3.2. Besondere / Zusätzliche Leistungen

Der Auftragnehmer hat folgende Besondere / Zusätzliche Leistungen zu erbringen:

- 3D Gebäudemodellbearbeitung incl. der Modellierung von Innenräumen (Building Information Modelling BIM)
(HOAI Anlage 10, Ziffer 10.1, Lph 2)
- Analyse der Alternativen / Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung)
(HOAI Anlage 10, Ziffer 10.1, Lph 4)

3.3. Vertragsbeginn und Vertragszeitraum

Der Vertragszeitraum beginnt mit Vertragsunterzeichnung voraussichtlich im **August 2026** und endet voraussichtlich **im Oktober 2032** (inklusive optionaler Leistungen und Gewährleistungsfrist).

Folgende Zwischentermine sind zu berücksichtigen:

Fertigstellung der Leistungsphase 3:	Dezember 2026
Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahme:	Mai 2027
Fertigstellung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen:	Dezember 2027

3.4. Allgemeine Hinweise

3.4.1. Besprechungen

Im Hause des Auftraggebers finden voraussichtlich mindestens 1x monatlich Planungsbesprechungen mit dem Auftraggeber und den weiteren Fachplanern statt. Diese sind durch den Auftragnehmer vorzubereiten und zu protokollieren.

Im Zuge der Leistungserbringung sind weitere Besprechungen und sonstige Abstimmungstermine mit allen am Projekt Beteiligten erforderlich. Die Teilnahme an diesen Besprechungen ist inkl. Vor- und Nachbereitung in die Grundleistungen einzurechnen.

Während der Ausführung sind Besprechungen mit dem Auftraggeber, den ausführenden Baufirmen (z. B. Baubesprechungen) sowie ggf. Dritten erforderlich. Die Teilnahme an diesen voraussichtlich wöchentlich stattfindenden Baubesprechungen ist inkl. Vor- und Nachbereitung im Honorar enthalten.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich an den Besprechungsterminen teilzunehmen, diese soweit erforderlich zu leiten und zu dokumentieren. Die Protokolle sind jeweils spätestens 3 Tage nach durchgeführter Besprechung dem Auftraggeber zur Freigabe zu übergeben.

Der Auftragnehmer stellt im Vorfeld von Besprechungen sicher, dass bei Durchführung der Besprechungen aus seinem Hause Mitarbeiter mit den erforderlichen Fach- und Entscheidungskompetenzen anwesend sind. Der Auftraggeber ist über sämtliche Besprechungstermine vorab zu informieren.

3.4.2. Vervielfältigung von Berichten, Plänen, etc.

Unterlagen des laufenden Bearbeitungsprozesses wie Pläne (Zeichnungen, Karten und Plandarstellungen), Berichte, Beschreibungen, Berechnungen, die beim Auftragnehmer im Zuge der Leistungserbringung anfallen, sind in der für die Bearbeitung, für die Abstimmung mit Behörden sowie für die am Projekt beteiligten Dritten in bis zu 3-facher Ausfertigung nach vorheriger rechtzeitiger Absprache mit dem Auftraggeber zu fertigen und zu übergeben.

Die Ergebnisunterlagen sind in digitaler Form (Projektraum oder Datenträger) zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Planunterlagen müssen als IFC-Modell (Datenaustauschformat) zur Verfügung gestellt werden.

Die Endkontrolle, der vom Leistungserbringer dem Auftraggeber übergebenen Unterlagen, obliegt dem Auftragnehmer.

3.4.3. Verpflichtungserklärung gem. Verpflichtungsgesetz § 1 vom 2. März 1974

Der Auftragnehmer und seine mit der Leistung befassten Mitarbeiter werden mit der Auftragsvergabe gemäß § 1 Verpflichtungsgesetz verpflichtet. Der Einsatz anderer Mitarbeiter als der besonders Verpflichteten, darf nur nach deren Verpflichtung erfolgen.

4. Honorarermittlung

Nach der HOAI 2021 können die Honorare frei vereinbart werden. Leistungen des verbindlichen Teils der HOAI 2021 werden mit einem Berechnungshonorar nach den Parametern der HOAI (d. h. auf Basis der anrechenbaren Kosten, der Honorarzone und des %-Satzes der einzelnen Leistungsphasen) vergütet. Hiervon abweichende Abrechnungsvorschläge (z.B. Pauschalierung) können nicht berücksichtigt werden. Die von der Vergabestelle vorgegebenen Honorarparameter sind für die Angebotserstellung verbindlich. Die Bieter haben jedoch die Möglichkeit, einen Abschlag oder Zuschlag auf den HOAI-Basishonorarsatz anzubieten (siehe „Honorarübersicht“, Datei D6_Angebotspreis).

4.1. Grundleistungen Objektplanung Gebäude

Die anrechenbaren Kosten für die Objektplanung Gebäude betragen nach der aktuellen Kostenschätzung insgesamt **ca. 996.875,00 EUR -netto-**.

Die Einordnung der Leistung erfolgt in **Honorarzone (HZ) IV**.

Die Abrechnung der Grundleistungen erfolgt auf Basis der anrechenbaren Kosten gemäß Kostenberechnung, solange diese nicht vorliegt, gemäß Kostenschätzung auf Grundlage der HOAI 2021.

Für die vorgesehenen Bearbeiter sind die Stunden- und Tagessätze nachzuweisen (siehe Datei D7_Preisblatt).

Bewertung der Grundleistungen Objektplanung Gebäude

LPH	Leistung	Bewertung Soll v.H. § 34 HOAI	Bewertung Ist v.H. § 34 HOAI
1	Grundlagenermittlung	2	1
2	Vorplanung	7	5
3	Entwurfsplanung	15	15
4	Genehmigungsplanung	3	3
Gesamt		27	24
Optionale Leistung			
5	Ausführungsplanung	25	25
6	Vorbereitung der Vergabe	10	10
7	Mitwirkung bei der Vergabe	4	4
Gesamt		39	39
8	Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	32	32
9	Objektbetreuung	2	2
Gesamt		34	34

4.2. Weitere Besondere / Zusätzliche Leistungen

Die folgenden Leistungen sind als Pauschalhonorar mit einem Festbetrag anzubieten:

- 3D Gebäudemodellbearbeitung incl. der Modellierung von Innenräumen (Building Information Modelling BIM), (HOAI Anlage 10, Ziffer 10.1, Lph 2)
- Analyse der Alternativen / Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung) (HOAI Anlage 10, Ziffer 10.1, Lph 4)

5. Anlagen

- Anlage 1: Vorplanung
- Anlage 2: Bestandsplan
- Anlage 3: Historische Ansichten
- Anlage 4: Lageplan
- Anlage 5: Leistungsbeschreibung Objektplanung Gebäude
- Anlage 6: Kostenschätzung