

Vergabe GU-Controlling

Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark – Sanierung und Modernisierung - 2. Bauabschnitt

Leistungsbild

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkung (Allgemein)
1. Grundlagenermittlung (Leistungsstufe 1)
2. Planung (Leistungsstufe 1)
3. Bauausführung (Leistungsstufe 1)
4. Fertigstellung der Bauleistung, Abnahme, Mängelmanagement (Leistungsstufe 1)
5. Gewährleistung und Sicherheitsleistungen (Leistungsstufe 2)

0. Vorbemerkung

Gegenstand der zu vergebenden Leistungen sind GU-Controllingleistungen zur Einhaltung der in dem GU-Vertrag beinhalteten Projektziele im Rahmen der Planung und Ausführung sowie während des Inbetriebnahme-, Abnahme- und Übergabeprozesses.

Die Controllingleistungen beinhalten die Bereiche Objektplanung Gebäude und Innenräume, Technische Ausrüstung (einschließlich nutzerspezifischer Anlagen und Technische Anlagen in Außenanlagen), sowie Ausstattung und Freianlagen (inkl. Infield-Freianlagen), in Anlehnung an die Leistungsbilder der HOAI und AHO.

Neben der Sicherstellung der Einhaltung der vertraglichen Pflichten des GU umfasst das GU-Controlling Prüfungs-, Überwachungs-, Dokumentations- und Hinweispflichten sowie fachtechnische und wirtschaftliche Beratungs-, Beurteilungs- und Einschätzungsleistungen, stets unter Bezugnahme auf die einschlägigen Normen, Richtlinien, Verordnungen und Gesetze.

Für die Umsetzung der Planung und Ausführung ist die ABau – Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins zu berücksichtigen.

Die Zusammenarbeit zwischen dem GU-Controlling, der Projektsteuerung und dem Auftraggeber hat in einer engen Abstimmung auf vertrauensvoller Basis zu erfolgen.

1. Grundlagenermittlung

1.1. Einarbeitung in Unterlagen

Systematische, umfassende Einarbeitung in die vorhandenen Unterlagen.

2. Planung

2.1. Prüfung im Rahmen der LPH5 bzw. LPH8

Prüfen der vom bauausführenden Unternehmen auf Grundlage der Funktionalen Leistungsbeschreibung ausgearbeiteten Ausführungsplanung und/oder Werk- und Montageplanung auf Übereinstimmung mit der FLB, der BPU, sowie den Anlagen, insbesondere Leitdetails, auf Vertragskonformität. Prüfen der vom GU vorgeschlagenen Planungsalternativen, Beratung bei erforderlichen Leistungsänderungen. Erstellen der Empfehlung zur Freigabe der Planung.

3. Bauausführung

3.1. Bauqualitätsüberwachung (mindestens 2-wöchentlich)

Prüfen des jeweiligen Ausführungszustandes der genehmigungspflichtigen Bauarbeiten in zeitlichen, dem Baufortschritt angepassten, Vor-Ort-Begehungen (technische Zustandsfeststellungen) und Feststellen der Leistung des Baufortschritts im Soll-Ist-Vergleich in vertraglicher, technischer und terminlicher Hinsicht. Dokumentation des Bautenstandes in einem Bericht.

Der Bericht enthält mindestens Aussagen zu:

- Prüfergebnisse zur Ausführungsqualität
- Soll-Ist-Vergleich zum Bauzeitenplan; Beurteilung des Gewerkefortschrittes
- Beurteilung des Leistungsstandes der Bauaktivitäten
- Zusammenfassung und Bewertung der Prüfergebnisse aus den jeweils durchgeführten Begehungen.

Ziel der regelmäßigen Vor-Ort-Begehungen ist das frühzeitige Erkennen und Dokumentieren eventueller Ausführungsfehler, damit diese nach Möglichkeit rechtzeitig während der Bauphase behoben werden können.

3.2. Sachverständige KG 300, 400 und 500

Einsatz von Sachverständigen im Bereich Baukonstruktionen, Freianlagen sowie im Bereich Technische Anlagen gem. KG 300, 400 und 500 DIN 276, soweit nicht der vom AN eingesetzte Sachverständige für alle Leistungsbilder geeignet ist. Mindestens zwei-wöchentliche Begehung

der Sachverständigen, sowie ergänzende Termine nach Maßgabe des „Prüfinhaltes der Begehung“.

Ziel ist die Kontrolle der Ausführung des GUs auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Zustimmung, dem GU-Vertrag, der FLB, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik inklusive Inbetriebnahme des Objektes.

Unverzügliche, schriftliche Information des Auftraggebers über besondere Projektvorkommnisse, insbesondere über das Auftreten von Abweichungen gegenüber der Termin- und Budgetplanung.

Spezifische Inhalte der Sachverständigenleistung KG 300:

- Bodenplatte / Untergeschoss: Zustandsprüfung der Gründung, Bodenplatte und Außenwände des Untergeschosses vor dem Betonieren, insbesondere bei wasserundurchlässiger Bauweise. Berücksichtigung insbesondere der WU-Richtlinie des DAfStb bzw. bei Abdichtungen erdberührter Bauteile der DIN 18533.
- Rohbau: Zustandsprüfung der Innen-/ Außenwände, Geschossdecken, Treppen, tragenden Dachkonstruktion, Terrassen.
- Erweiterter Ausbau: Zustandsprüfung der Trockenbauarbeiten (Luftabdichtungen), Estricharbeiten und des Innenwandputzes. Abdichtungsarbeiten in den Nassräumen.
- Dach und Fassade: Dachabdichtung, Zustandsprüfung der Fenster, Außentüren und Fassadenflächen.
- Kunst am Bau: Zustandsprüfung der Auswirkungen und Verträglichkeit von Kunstwerken auf die Bauwerkskonstruktionen selbst.
- Nach Baufertigstellung: Stichprobenartige, handnahe und visuelle Zustandsprüfung der Türen, Schlosserarbeiten, Bodenbelags- und Fliesenarbeiten, Maler- und Lackierarbeiten, Sichtbetonoberflächen sowie die Zustandsprüfung von Putzflächen und der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs-Fertiginstallation.

Spezifische Inhalte der Sachverständigenleistung KG 400:

- Haustechnik Rohinstallation: Zustandsprüfung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs-Rohinstallation, Hauptverteilungen sowie die Technischen Anlagen in Außenanlagen.
- Nach Baufertigstellung: Stichprobenartige, handnahe und visuelle Zustandsprüfung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs-Fertiginstallation sowie die Technischen Anlagen in Außenanlagen.

Spezifische Inhalte der Sachverständigenleistung KG 500:

- Visuelle Zustandsprüfung der Außenanlagen- und Infieldflächen, Erschließungsflächen sowie ergänzenden Flächen der Außenanlagen.
- Prüfung der durch das Fachunternehmen beigebrachten Nachweise.
- Nach Baufertigstellung: Stichprobenartige, handnahe und visuelle Zustandsprüfung der Außenanlage / Infieldflächen.

3.3. Gemeinsame Leistungsfeststellung mit dem GU

u. a. als Voraussetzung für

- Abrechnung und Teilabnahmen
- Beurteilung des Bauten- / Leistungsstands zum jeweiligen Abrechnungsstand
- Abgleich des Fertigstellungsstandes mit dem Abrechnungsstand gem. Zahlungsplan inkl. Soll-Ist-Vergleich zum Bauzeitenplan

3.4. Rechnungsprüfung

Prüfen der Abschlagsrechnungen mittels Feststellung des Bautenstandes. Prüfen der Schlussrechnung gemäß ordentlicher Rechnungsprüfung (sämtlichen erforderlichen Dokumenten zur Prüfung der Rechnung müssen vorliegen).

3.5. Nachtragsprüfung

Prüfen und Werten von Nachtragsangeboten bzw. Mehrkostenanzeigen / Änderungsanträgen aus Änderungs- und Zusatzleistung gemäß VOB/B und Leitfaden zur Vergütung von Nachträgen (ABau) einschl. der Preisermittlung nach §2 Abs. 3, 5, 6, 7 und 8 VOB/B im Abgleich mit der FLB, dem GU -Vertrag inkl. Anlagen sowie auf Angemessenheit und Üblichkeit.

3.6. Prüfungen der Abschlussdokumentation

Prüfen und Sicherstellen der Abschlussdokumentation zur Übergabe an den Nutzer mit einem Abschlussbericht.

3.7. Raumbuch

Überprüfen des durch den GU fortgeschriebenen Raumbuchs (inklusive Ausstattung in detaillierter Form) mit Darstellung des Ergebnisses.

4. Fertigstellung der Bauleistung, Abnahme, Mängelmanagement

4.1. Abnahmeempfehlung

Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Erstellen einer Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber; Fachtechnisches Feststellen der Abnahmereife der Leistungen und des Leistungszustandes gemäß § 4 Nr. 10 VOB/B unter Mitwirkung anderer an der Planung und der Objektüberwachung fachlich Beteiligter; Einholen der erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Bedienungsanleitungen, Prüfprotokolle, Übereinstimmungsnachweise; Erstellen der Abnahmeniederschrift (siehe V 441 ff ABau) sowie der sonstigen Feststellungsniederschriften mit u.a. Protokollieren von Mängeln.

Kontrolle der Beseitigung der in der technischen Zustandsfeststellung festgestellten Mängel, Mängelverfolgung mittels Dokumentation, ggf. in der verwendeten Mängeldatenbank.

5. Gewährleistung und Sicherheitsleistungen

5.1. Gewährleistung

Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen.

5.2. Ender der Gewährleistungszeitraums

Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen.

5.3. Freigabe von Sicherungsleistungen

Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen.