

Anlage 01

Leistungsbeschreibung

Das baubegleitende Baucontrolling durch einen Sachverständigen ist als übergeordnete Qualitätssicherung zwischen der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH als Bauherr und späterem Vermieter (nachfolgend auch „**Vermieter**“) der zu sanierenden bzw. zu erweiternden Schulanlage „B.-Traven - Gemeinschaftsschule“ und dem Bezirksamt Spandau von Berlin als späterem Mieter (nachfolgend „**Mieter**“) der Schulanlage vereinbart. Dem Auftragnehmer (nachfolgend „AN“) werden die Leistungen des baubegleitenden Baucontrollings, nach Maßgabe dieser Leistungsbeschreibung, übertragen.

Projektbeschreibung

Die nachstehende Schulanlage liegt in 13583 Berlin Spandau

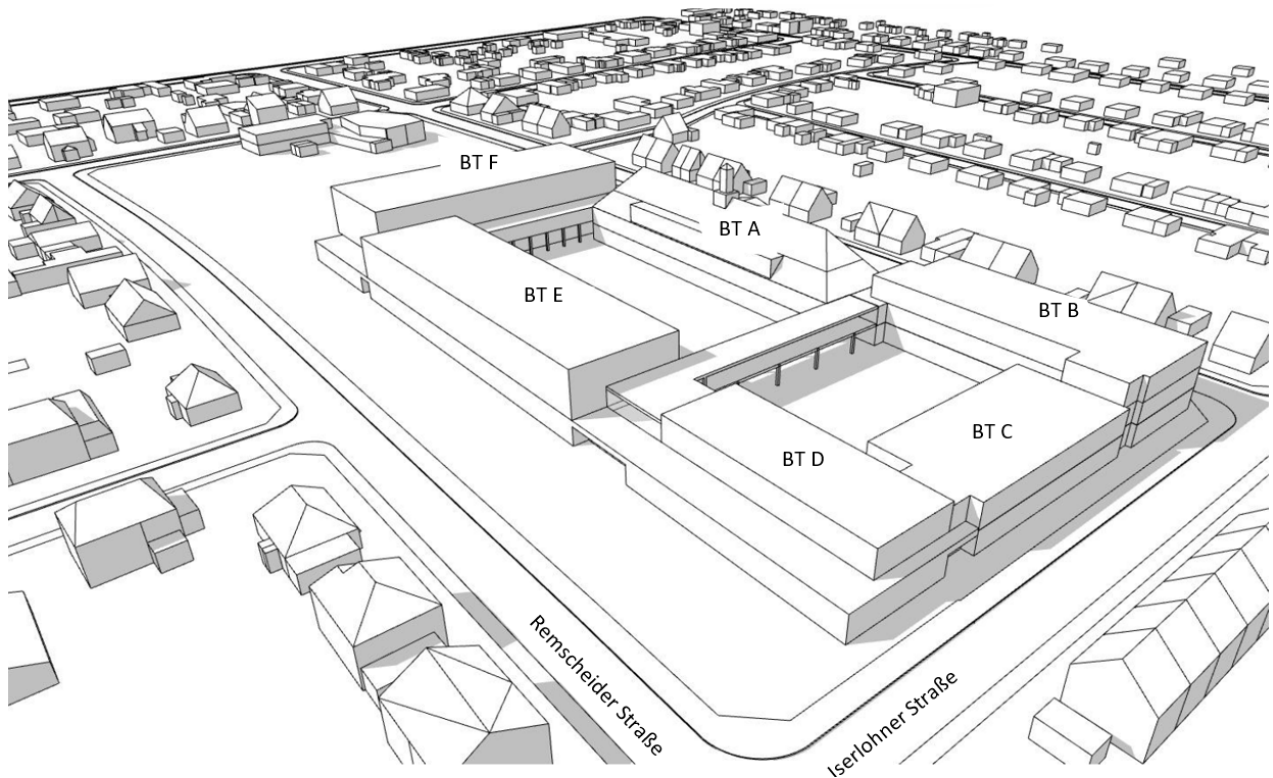
Adresse:	Recklinghauser Weg 26
Projektname:	B.-Traven- Gemeinschaftsschule
Projektnummer:	05K05
Grundstücksgröße:	23.640 m ²

Auf dem Grundstück der B.-Traven-Gemeinschaftsschule befinden sich 8 Gebäude unterschiedlicher Bauart und Bauzeit. Dabei handelt es sich um 5 Schulgebäude, 2 Sporthallen und einen Aula-Anbau.

Projekthinhalt ist die schlüsselfertige Sanierung der drei bestehenden Bauteile und die Erweiterung um drei neue Bauteile sowie die Herstellung der Interim-/Freianlagen im laufenden Schulbetrieb.

Das Projekt umfasst im Überblick folgende Maßnahmen:

- BT D, E, I und F, G „alt“: Abbruch von 5 schadstoffbelasteten Bestandsbauten
- BT D, E, F: Neuerrichtung von 3 Ersatz- / Erweiterungsbauten inkl. Dreifachsporthalle
- BT A, B, C: Umfassende Sanierung von 3 Bestandsbauten
- Freianlagen: Kleinspielfeld, 50m-Laufbahn (kombiniert mit Weitsprunganlage) sowie weitere gedeckte und ungedeckte Außenanlagenbereiche



Übersicht Bauteile B.-Traven-Gemeinschaftsschule nach Fertigstellung

Ziel ist es, aus zu sanierenden Bestandsgebäuden und neu zu errichtenden Erweiterungsbauten einen attraktiven Schulstandort zu gestalten, der den Anforderungen des neuen Lernens gerecht wird. Zudem soll die Zügigkeit der Schule von 1-4-0 auf 2-6-0 erhöht werden, woraus eine Erhöhung der Schülerzahl von 544 auf 888 resultiert.

- Q4 / 2026 Beginn Abbruch BT D, E, I „alt“
- Q1 / 2027 Beginn Bauphase Ausweichquartier
- Q3 / 2027 Beginn Bauphase Neubau BT D, E, F; Sanierung BT A (BVM Q4 / 2026)
- Q3 / 2029 Beginn Bauphase Sanierung BT B, C (BVM Q4 / 2028)
- Q3 / 2029 Beginn Rückbau Ausweichquartier
- Q4 / 2029 Beginn Abbruch BT F/G „alt“
- Q2 / 2031 Baufertigstellung

Näheres siehe: Rahmenterminplan

Bauabwicklungskonzept (Lageplan)

Grundriss 1.OG

Schnitte/Ansichten

Interim

Muster Bericht Teil 1

Muster Bericht Teil 2

Vergabekonzept

Visualisierung

(Anlage LB_1)

(Anlage LB_2)

(Anlage LB_3)

(Anlage LB_4)

(Anlage LB_5)

(Anlage LB_6)

(Anlage LB_7)

(Anlage LB_8)

(Anlage LB_9)

Die einzelnen Leistungen dieser Leistungsbeschreibung sind mit Pauschalhonoraren im Preisblatt (Anlage 02) einschließlich aller Nebenkosten wie Fahrtkosten, Spesen etc. zu verpreisen. Tagessätze entsprechen 8h. Die Honorarangaben sind in Euro netto vorzunehmen. Die Honorare verstehen sich somit zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe, derzeit 19%.

Pos. 1. Grundlagen der Prüfung

Pos. 1.1 Anfängliche Grundprüfung als Grundlage für Prüfauftrag

Die maßgebliche anfänglichen Prüfungsgrundlagen stellen die:

- Baugenehmigung
- Brandschutzkonzept, EnEV / GEG-Prüfung, Schallschutz etc.
- Planungsunterlage EVU+, welche Anlage des Miet- und Erbbaurechtvertrages ist
- Vertrag GÜ-Hauptmaßnahme
- Vertrag GÜ-Interim (Muster)

Die Position ist als Grundlagenermittlung des AN für seinen späteren Prüfauftrag zu verstehen. In der Regel umfasst es das Einsehen von Genehmigungsplänen, Leitdetails und Bau- und Qualitätsbeschreibung als Überblick für die späteren Prüfbegehungen und ist Grundlage der späteren Bemusterungen.

Pos. 1.2 Entscheidungsvorlagen und Planänderungsanzeigen

Der AN wird Entscheidungsvorlagen (EV) und Planänderungsanzeigen (ÄV) zwischen Vermieter und Mieter begleiten, diese als äquivalent und vertragskonform bestätigen.

Diese Unterlagen werden somit Bestandteil der Prüfungsgrundlage. Die maßgebliche Prüfungsgrundlage erweitert und / oder präzisiert sich somit kontinuierlich. Der AN hat auf dieser Basis die Ausführungsqualität während der Bauzeit zu überprüfen und mit der Abnahme des Gebäudes zu dokumentieren.

Prüfung der Entscheidungsvorlagen (EV), Änderungsanzeigen auf Mangelfreiheit und Vertragskonformität (im Mittel fünf EV über die Projektzeit).

Pos. 2. Bauqualitätsüberwachung

Pos. 2.1 Begehungen

Der AN prüft in zeitlichen, dem Baufortschritt angepassten, Vor-Ort-Begehungen den jeweiligen Ausführungszustand der Bauarbeiten und stellt die Leistung des Baufortschritts im Abgleich Soll zu Ist in vertraglicher, technischer und terminlicher Hinsicht fest. Das hat der AN festzuhalten und zu dokumentieren. Das Ziel der regelmäßigen Vor-Ort-Begehungen ist es, Ausführungsfehler frühzeitig zu erkennen und zu dokumentieren. Somit besteht die Möglichkeit, Ausführungsfehler rechtzeitig während der Bauphase zu beheben.

Pos. 2.1.1 und 2.1.2 Sachverständiger Baukonstruktionen / Technische Anlagen

Der AN hat dazu sowohl einen Sachverständigen im Bereich Baukonstruktionen als auch im Bereich Technische Anlagen gem. KG 300 und 400 DIN 276 einzusetzen, soweit nicht der vom AN eingesetzte Sachverständige für beide Leistungsbilder geeignet ist.

Die detaillierte Terminfestlegung der vierzehntägigen Begehung durch den Sachverständigen Bereich Baukonstruktionen sowie den Sachverständigen Bereich Technische Anlagen hat nach enger Abstimmung mit der HOWOGE und dem Bezirk zu erfolgen. Es ist vierzehntägig wenigstens eine Begehung durchzuführen sowie ergänzende Termine nach Maßgabe des „Prüfinhaltes der Begehung“ (s.u.).

Der AN steht dem Vermieter und Mieter im Rahmen der vereinbarten Ortstermine, soweit erforderlich, beratend zur Seite. Der Prüftermin dauert im Mittel vier Stunden und beinhaltet eine für diesen Zeitrahmen angemessene zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfung der ausgeführten Bauarbeiten / Gewerke auf die Übereinstimmung mit der vertraglichen Baubeschreibung und den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Prüfinhalt der Begehung:

Die Anforderung ergibt sich aus dem Baufortschritt aber mindestens je zwei Prüftermine sind insbesondere während der Fertigstellung der nachfolgenden, wichtigen Bauphasen durchzuführen. Die Anwendung und Einhaltung der VwVBU Berlin ist stichprobenartig zu prüfen und zu dokumentieren. Der Inhalt der Begehung umfasst die Überwachung der Ausführung auf Übereinstimmung mit der Genehmigung, den Ausführungsunterlagen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die nachfolgenden Aufzählungen sind beispielhaft zu verstehen und erheben kein Anspruch auf Vollständigkeit.

(1) Bodenplatte / Untergeschoss:

z.B. Zustandsprüfung der Baugrube, Bodenplatte und Außenwände des Untergeschosses vor dem Betonieren, insbesondere bei wasserundurchlässiger Bauweise. Zu berücksichtigen sind insbesondere die WU-Richtlinie des DAfStb bzw. bei Abdichtungen erdberührter Bauteile entsprechend der anerkannten Regeln der Technik.

(2) Rohbau:

z.B. Prüfung der Innen-/ Außenwände, Geschossdecken, Treppen, tragenden Dachkonstruktionen, Terrassen, gemäß der anerkannten Regeln der Technik.

(3) Haustechnik Rohinstallation:

z.B. Prüfung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs-Rohinstallation sowie Hauptverteilungen, gemäß der anerkannten Regeln der Technik.

(4) Erweiterter Ausbau:

z.B. Baubegleitende, Ausführungsüberprüfung der gemäß Leistungsbeschreibung tätigen Gewerke Trockenbau, Estrich, Bodenbeläge, Innenwandputz und Maler- und Stuckateurarbeiten, Innentüren- und Fenster, Abdichtungs- und Fliesenarbeiten in den Küchen- und Nassräumen, Schlosserarbeiten, Einbaumöbel und Beschilderung, gemäß der anerkannten Regeln der Technik.

(5) Dach und Fassade:

z.B. Dachabdichtung, Dachaufbauten, Funktions-/Zustandsprüfung der Fenster, Außentüren und Fassadenbekleidung, gemäß der anerkannten Regeln der Technik.

(6) Frei-, Erholungs- und Sportflächen

z.B. Visuelle Zustandsprüfung der Schulhoffreiflächen, Schulsportflächen, Erschließungsflächen sowie ergänzenden Flächen der Außenanlagen – auch nach Bauzwischenzuständen, wie bspw. nach dem Rückbau Interim. Prüfung der durch das Fachunternehmen beigebrachten Nachweise.

(7) Kunst am Bau

z.B. Zustandsprüfung der Auswirkungen und Verträglichkeit von Kunstwerken auf die Bauwerkskonstruktionen selbst.

(8) Nach Baufertigstellung:

z.B. handnahe Funktions-/Zustandsprüfung der Innentüren, Schlosserarbeiten, Bodenbelags- und Fliesenarbeiten, Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten, Sichtmauerwerk- und Sichtbetonoberflächen sowie die Zustandsprüfung des Außenwandputzes, der Förderanlagen und der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs- Fertiginstallation.

(9) Ausstattungsmerkmale

z.B. Visuelle Zustandsprüfung der in Verantwortung HOWOGE stehenden technischen Ausstattungsmerkmale (siehe Anlagen 2.1.b.1 und 2.1.b.2 der Projektvereinbarung)

Pos. 3. Berichte

Nach jedem Prüftermin wird zeitnah ein Bericht erstellt. Dieser wird zweiteilig, wie in Pos. 3.1 und 3.2 näher definiert, erstellt. Teil 1 des Berichts (Pos. 3.1) wird auch per E-Mail an den Mieter gesendet.

Pos. 3.1 Monatsberichte

Der AN erstellt je Kalendermonat einen ausführlichen schriftlichen Bericht mit einer Fotodokumentation gem. **Anlage LB_6** (Gliederung gem. Bauabschnitten/Bauteilen). Die Monatsberichte dokumentieren den während des jeweiligen Ortstermins vorgefundenen Bautenstand, Ausführungsfehler bzw. -defizite (Mängel) der Bauarbeiten und, soweit im Folgetermin erkennbar, de-

ren Abstellung. Zudem wird der jeweilige Fertigstellungsgrad der einzelnen Hauptgewerke festgehalten, damit ein Überblick über den Zustand und Fertigstellungsstand des Bauwerks erreicht werden kann. In den darauffolgenden Terminen ist die Mängelbeseitigung zu verfolgen (Liste, Freimeldungen, Bestätigungen, Eigenprüfung).

Monatsberichte (Kalendermonat) (Teil 1 - Leistungsstand, Qualitäten und Terminauswirkungen):

1. Prüfergebnisse zur Ausführungsqualität
2. Soll-Ist-Vergleich zum Bauzeitenplan; Beurteilung des Gewerkefortschritts und Abgleich zum Rahmenterminplan mit aktuellem/fortgeschriebenem Stand nach Mietvertrag;
3. Beurteilung des Leistungsstands der Bauaktivitäten – Bauabschnitt insgesamt und gegliedert nach Bauteilen und Vergabeeinheiten (siehe Anlage LB_6)
4. Zusammenfassung/Fazit und Bewertung der Prüfergebnisse aus den jeweils durchgeführten Begehungen mit Handlungsempfehlung

Pos. 3.2 Bautenstandsabgleich gegenüber dem Finanzpartner

In einem zweiten Teil fasst der AN die Ergebnisse des Monatsberichts zusammen und erstellt eine Aufstellung des vorgefundenen Leistungs- und Bautenstands (Baufortschritt) in kurzer Berichtsform gem. **Anlage LB_7**. Der jeweilige Fertigstellungsstand der einzelnen Hauptgewerke wird mit dem Abrechnungsstand gem. Zahlungsplan abgeglichen. Der Aufstellung sind aktuelle Fotos beizufügen, die den erreichten Bautenstand dokumentieren. Teil 2 des Berichts ist ausschließlich der HOWOGE vorzulegen.

Bautenstandsabgleich (Teil 2 - Abgleich Bautenstand mit Abrechnungsstand / Zahlungsplan):

1. Beurteilung des Bauten- / Leistungsstands – Bauabschnitt insgesamt und gegliedert nach Bauteilen und Vergabeeinheiten
2. Abgleich Fertigstellungsstand mit Abrechnungsstand gem. Zahlungsplan bzw. geplantem Mittelabfluss, für den Bauabschnitt insgesamt und gegliedert nach Bauteilen und Vergabeeinheit (siehe Anlage LB_7) inkl. Soll-Ist-Vergleich zum Bauzeitenplan
3. Bewertung und Hinweise

Pos. 4 Begleitung der Endabnahme zwischen Vermieter und Mieter

Pos. 4.1 und 4.2 Sachverständiger Baukonstruktionen und Technische Anlagen

Der AN begleitet fachlich, auch auf der Grundlage seiner vorangegangenen baubegleitenden Qualitätssicherung, die Endabnahme zwischen Vermieter und Mieter. Die Endabnahme erfolgt wie im Abschnitt „Projektbeschreibung“ definiert, für die dort aufgeführten Bauteile separat und ist in entsprechendem Umfang nach Erfordernis.

- Vorbegehungen zur Abnahme, Prüfung der Schulanlage

- Begehungen und Begleitung der Endabnahme und Inbetriebnahme.
(Schwerpunkte Dach, Fassade, Innenausbau, TGA, Frei- und Sportflächen).
- Erstellen eines technischen Endberichts zur Abnahmefähigkeit des Vorhabens

Im Zuge der Endabnahme wird der Vermieter für die Begehung der Lern- und Unterrichtsbereiche, Klassenräume, Fachräume, Lehrerzimmer, Direktorat usw. externe qualifizierte Techniker einsetzen. Diese werden für diese Bereiche die sichtbaren Mängel erfassen und protokollieren. Der AN hat im Innenbereich daher seine Begehungen im Schwerpunkt auf die gemeinschaftlich genutzten Bereiche (soweit vorhanden):

- Foyer, Flur, Treppenhäuser, Aufzugsvorräume
- Räume und Bereiche zur Nutzung der technischen Anlagen der Gebäudeausrüstung
- Sporthalle, Umkleieräume usw.
- WC-Anlagen und allgemeine Nassräume
- Mensa, Küche, Cafeteria mit Nebenräumen
- Aula, Bibliothek, Aufenthaltsbereiche

zu konzentrieren.

Pos. 5. Gewährleistungsnachverfolgung

Der AN unterstützt in der unmittelbaren Phase nach der Endabnahme und der Übergabe, der unter „Projektbeschreibung“ benannten Bauteile, die ersten Schritte der Gewährleistungsnachverfolgung. Seine Tätigkeit ist nicht im Umfang einer Objektbetreuung im Sinne der Leistungsphase 9 gemäß HOAI zu verstehen. Folgende Leistungsschwerpunkte sind vielmehr Inhalt der Gewährleistungsnachverfolgung:

Pos. 5.1 Restleistungstermine

- Prüfung der Mängelbeseitigung und der Fertigstellung von Restleistungen
(1x Interim I, 2x Bauteil A,B,C, 2x Bauteil D,E,F)

Pos. 5.2 Gewährleistungskatalog und Mängelverfolgung

- Durchsicht und Überprüfung der Gewährleistungskataloge
- Mängelnachverfolgung (nach Endabnahme) für wesentliche bzw. funktionsrelevante Mängel (1x Interim I, 2x Bauteil A,B,C, 2x Bauteil D,E,F)

Pos. 5.3 Ablauf der Gewährleistung

- Vier Begehungen vor Ablauf der Gewährleistung auf Abruf (siehe auch RTP) Abbruch D,E,I; Interim; Interim Außenanlagen, Neubau D,E,F inkl. Außenanlagen, Sanierung BT A inkl. Außenanlagen, Abbruch BT F,G; Sanierung BT B,C inkl. Außenanlagen

Pos. 6. Zusätzliche Leistungen auf Nachweis nach Bedarf

Der AN hat auf Anforderung und bei Bedarf zusätzliche Leistungen vorzunehmen. Dazu zählen folgende Leistungen:

- sachverständige Stellungnahmen
- Teilnahme an Beratungen und sonstigen Terminen
- schiebsgutachterliche Tätigkeit

In diesem Zusammenhang sind folgende Leistungen zu bepreisen:

Pos. 6.1	Tagessatz Sachverständiger Baukonstruktionen
Pos. 6.2	Tagessatz Sachverständiger Technische Anlagen
Pos. 6.3	Stundensatz Sachverständiger Baukonstruktionen
Pos. 6.4	Stundensatz Sachverständiger Technische Anlagen
Pos. 6.5	Nebenkostenpauschale

Datum, Name Bieter