



# Leistungsbeschreibung

## Vers. 1.2.

### Auftraggeber

Stadt Geseke  
- Gebäudemanagement -  
Am Teich 13  
59590 Geseke

### Projekt

EU weites Verfahren zur Vergabe von Planungsleistungen für die energetische Sanierung des Gymnasiums mit Aula im Schulzentrum Mitte in Geseke in drei Losen

### Lose

#### **Los 1:**

Generalplanung serielle Fassadensanierung (Objektplanung, TGA Fassade, Tragwerk Fassade)  
inklusive Betonsanierung und Dachsanierung

#### **Los 2:**

TGA Wärmeversorgung Gebäude

#### **Los 3:**

Leistungen Energie-Effizienz-Experte



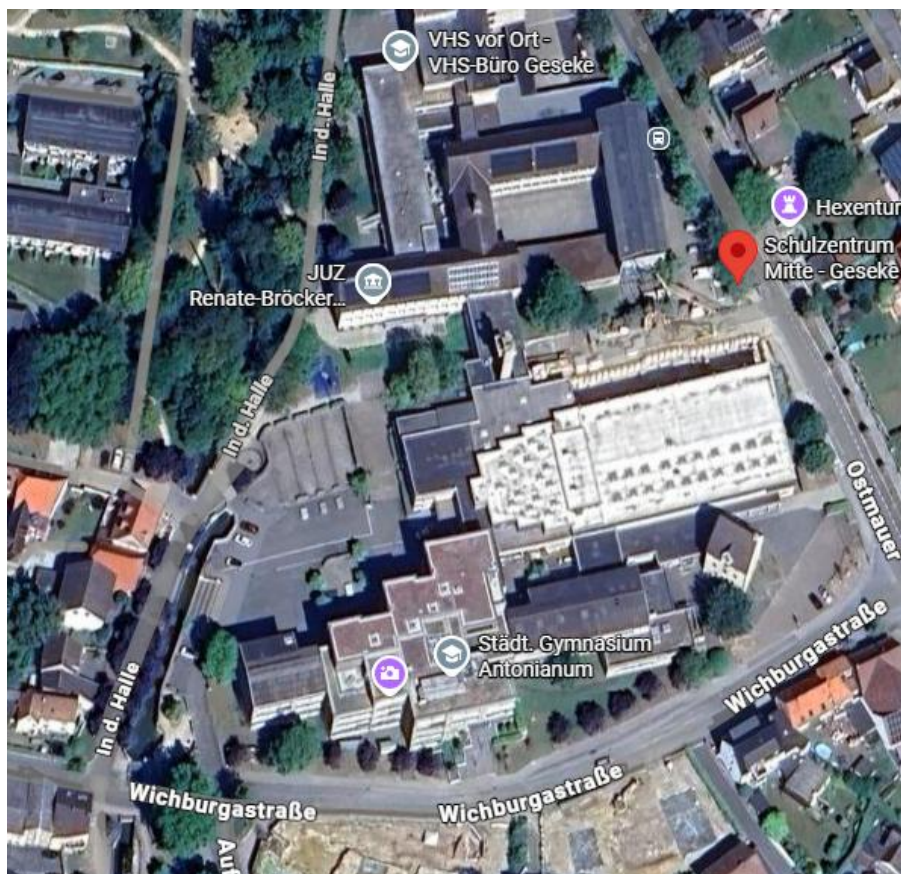
1.	Projektbeschreibung .....	3
2.	Finanzierung.....	6
3.	Derzeitiger Planungsstand.....	6
4.	Zeitplan .....	7
5.	Rahmenbedingungen .....	7
6.	Losaufteilung.....	7
7.	Leistungsumfang Los 1 .....	8
7.1	Objektplanung Gebäude (§ 34 ff. HOAI) .....	8
7.2	Fachplanung Tragwerksplanung (§ 51 ff. HOAI) .....	8
8.	Leistungsumfang Los 2: .....	8
9.	Leistungsumfang Los 3: .....	8
10.	Allgemeine Hinweise.....	9
11.	Anrechenbare Kosten .....	9
12.	Honorarzonen .....	10
13.	Vertragsbedingungen.....	11



Die nachfolgende Leistungsbeschreibung stellt die Grundlage des Verhandlungsverfahrens dar. Sie stellt keine Mindestanforderung dar, sofern dies nicht ausdrücklich vermerkt ist.

## 1. Projektbeschreibung

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen am Gymnasium und Aula (Bauteil A) des Schulzentrums Mitte im Bestand. Die Maßnahme umfasst insbesondere die energetische Sanierung der Gebäudehülle mit Fassaden- und Dachsanierung, die vorgeschaltete Betonsanierung der vorhandenen baulichen Strukturen einschließlich der vorhandenen Beton-Schornsteinanlage sowie die teilweise Umstellung der Wärmeversorgung. In diesem Zusammenhang ist die Integration einer Wärmepumpe mit einer Leistung von ca. 400 kW vorgesehen, während ein vorhandener Gasheizkessel weiterhin zur Spitzenlastabdeckung betrieben wird. Sämtliche Maßnahmen erfolgen ausschließlich im Bestand und sind unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und technischen Gegebenheiten sowie einer Aufrechterhaltung des Nutzungsbetriebs während der Baumaßnahmen zu planen.



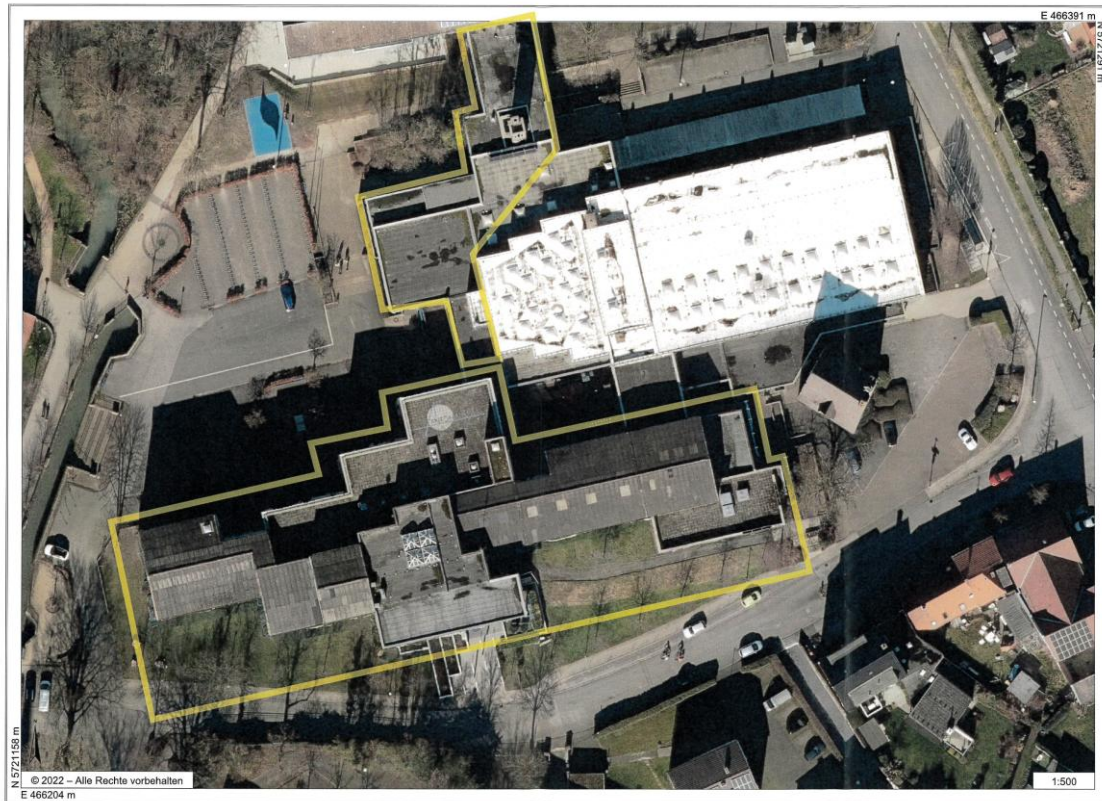


EU weites Verfahren zur Vergabe von Planungsleistungen für die Sanierung des Gymnasiums mit Aula im des Schulzentrum Mitte in Geseke in drei Losen

### Leistungsbeschreibung



Umfang des zu sanierenden Gebäudebestands im Rahmen der Fassadensanierung:



In Los 2 ist die Heizungsanlage des kompletten Schulgebäudes zu sanieren.

Schornsteinanlage aus Beton:





Das Gebäude befindet sich im Eigentum des Auftraggebers. Die derzeit veranschlagten anrechenbaren Kosten für das Gesamtvorhaben liegen bei etwa 10,3 Mio. € brutto, (8,65 Mio. € netto). Für das Projekt liegen bereits wesentliche Planungsgrundlagen vor. Hierzu zählen ein Sanierungskonzept einschließlich einer Beschreibung des aktuellen Bestands, eine Machbarkeitsstudie zur seriellen Sanierung sowie zur künftigen Wärmeversorgung und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur geplanten Heiztechnik. Für den zu sanierenden Bereich -Bauteil A- liegt ein vollständiges digitales 3D-Aufmaß aus 2022 vor, welches als Grundlage herangezogen werden kann.

Die Vergabe erfolgt in drei Losen. Los 1 umfasst die Objektplanung einschließlich der Betonsanierung und die Tragwerksplanung. Los 2 umfasst die Fachplanung der Technischen Ausrüstung (TGA) für die Wärmeversorgung des gesamten Schulzentrums. Los 3 umfasst die Fachplanung der Bauphysik (Wärmeschutz und Energiebilanzierung) sowie die Beratungsleistungen eines Energie-Effizienz-Experten einschließlich Fördermittelbeantragung und -Abwicklung.

Die Leistungen werden jeweils stufenweise beauftragt. In der ersten Stufe werden die Leistungsphasen 1 bis 6 vergeben, in der zweiten Stufe die Leistungsphasen 7 und 8 und in einer optionalen dritten Stufe die Leistungsphase 9. Für die Tragwerksplanung ist eine Beauftragung bis zur Leistungsphase 6 vorgesehen.

Die Betonsanierung ist im Leistungsbild Objektplanung gesondert zu berücksichtigen. Die hierfür maßgeblichen Leistungsphasen 3 bis 9 sind durch den Auftragnehmer eigenständig zu bewerten und in das Angebot zu integrieren. Zudem gehört zu den besonderen Leistungen das Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter im Zusammenhang mit der Betonsanierung.

Die Grundleistungen richten sich nach den Vorgaben der HOAI. Ergänzend werden besondere Leistungen beauftragt.

Die Leistungen der Leistungsphase 7 werden teilweise durch den Auftraggeber wahrgenommen. Insbesondere erfolgt die Veröffentlichung des Vergabeverfahrens durch die Kommune.

Ziel des Projekts ist eine energetisch optimierte und technisch nachhaltige Sanierung unter Einhaltung der maßgeblichen Förderanforderungen, insbesondere der Vorgaben des KfW-Programms (insbesondere KfW 464 Zuschuss). Dabei sollen die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und eine wirtschaftliche sowie betriebssichere Wärmeversorgung sichergestellt werden. Es ist mindestens der Effizienzhausstandard 70 sowie die Erneuerbare-Energien-Klasse (mind. 65% Anteil der benötigten Energie aus erneuerbaren Energien) zu erreichen. Nachhaltigkeitsaspekte sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, ohne dass spezielle Zertifizierungssysteme oder Anforderungen an zirkuläres Bauen zwingend vorgegeben sind.



Der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) ist wünschenswert, jedoch nicht verpflichtend und kann im Rahmen der Angebotsabgabe als Mehrwert dargestellt werden. Die Planung hat insgesamt unter besonderer Berücksichtigung der Bestandssituation sowie der sich daraus ergebenden technischen und organisatorischen Anforderungen zu erfolgen.

Der Abschluss der Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 8 ist innerhalb eines Zeitraums von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Abschluss von Liefer- und Dienstleistungen (LP 6) vorgesehen.

## 2. Finanzierung

Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt aus Eigenmitteln des Auftraggebers unter Einbeziehung geplanter Fördermittel. Es ist eine Förderquote von etwa 30 % zzgl. 5 % EE-Zuschlag für das Erreichen der Erneuerbare-Energien-Klasse vorgesehen, wobei die Beantragung der Fördermittel im Zuge der Leistungsphase 4 erfolgt. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung liegt noch keine Fördermittelbewilligung vor. Die Planung ist daher so auszurichten, dass die Anforderungen der einschlägigen Förderprogramme, insbesondere im Hinblick auf die energetische Sanierung, eingehalten werden können, ohne dass hieraus ein Anspruch auf tatsächliche Fördermittelgewährung abgeleitet werden kann. Die Zuschlagserteilung ist abhängig von der Gewährung von Fördermitteln und der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln.

## 3. Derzeitiger Planungsstand

Der derzeitige Planungsstand ist durch bereits vorliegende grundlegende Untersuchungen und Konzepte gekennzeichnet. Es liegt ein Sanierungskonzept vor, das sowohl den aktuellen baulichen Zustand des Gebäudes als auch erste Maßnahmenansätze für die energetische Ertüchtigung und die Betonsanierung beschreibt. Ergänzend wurde eine Machbarkeitsstudie zur seriellen Sanierung sowie zur zukünftigen Wärmeversorgung erstellt, in der insbesondere die Integration einer Wärmepumpe untersucht wurde. Darüber hinaus liegt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur geplanten Wärmeversorgung vor.

Für den zu sanierenden Bereich -Bauteil A- liegt ein vollständiges digitales 3D-Aufmaß aus 2022 vor, das als Grundlage für die weitere Planung herangezogen werden kann. Weitergehende, aufeinander abgestimmte Fachplanungen liegen bislang nicht vor. Insbesondere sind die Planungsleistungen der Objektplanung, Tragwerksplanung, der Technischen Ausrüstung und Bauphysikalischen Betrachtung zu Wärmeschutz und Energiebilanzierung noch nicht erbracht und Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens.



Im Bereich der Betonsanierung ist der konkrete Planungsstand durch die Bieter im Rahmen ihrer Angebotserstellung eigenständig zu bewerten und in ein schlüssiges Planungskonzept zu überführen. Insgesamt befindet sich das Vorhaben damit in einem frühen Planungsstadium, aufbauend auf vorhandenen Konzept- und Untersuchungsgrundlagen.

## 4. Zeitplan

Der Abschluss der Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 8 ist innerhalb eines Zeitraums von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung vorgesehen.

**Die Maßnahme muss spätestens innerhalb von 48 Monaten nach Zusage der KfW-Förderung durchgeführt und vollständig abgeschlossen und abgerechnet sein.**

Maßnahmenbeginn im Sinne der KfW-Förderung ist der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen (LP 7).

Vorhabenbeginn im förderrechtlichen Sinn ist vorliegend der erste Vertragsschluss über Bauleistungen (Liefer- und Leistungsbeginn).

## 5. Rahmenbedingungen

Das Bestandsgebäude und die zu beplanenden Liegenschaften steht im Eigentum der Auftraggeberin.

Die sachlichen und rechtlichen Vorgaben der ISEK-Förderung sind einzuhalten.

## 6. Losaufteilung

Die Leistung wird in drei Losen vergeben:

- **Los 1:** Generalplanung serielle Fassadensanierung (
  - Objektplanung (inkl. Betonsanierung & Dachsanierung)
  - Tragwerksplanung Fassade
  - Technische Ausrüstung Fassade
- **Los 2:** TGA:
  - TGA Wärmeversorgung Gebäude
- **Los 3: Energie-Effizienz-Experte**
  - Bauphysikalische Betrachtung zu Wärmeschutz und Energiebilanzierung
  - Beratungsleistungen Energie-Effizienz-Experte





## 7. Leistungsumfang Los 1

### 7.1 Objektplanung Gebäude (§ 34 ff. HOAI)

- Grundleistungen der Leistungsphasen 1–9 gemäß HOAI (ggf. reduziert um bereits erbrachte Vorleistungen im Bereich Betonsanierung)
- Besondere Leistungen:
  - Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter für die Betonsanierung
  - Mitwirkung bei der Fördermittelbeantragung (sofern erforderlich).
  - Maßnahmenkonzeption für die Bauausführung im laufenden Betrieb.

### 7.2 Fachplanung Tragwerksplanung (§ 51 ff. HOAI)

- Grundleistungen der Leistungsphasen 1–6 gemäß HOAI.

## 8. Leistungsumfang Los 2:

- Grundleistungen der Leistungsphasen 1–9 gemäß HOAI in Leistungsbild Technische Ausrüstung (§ 55 ff. HOAI) für die Anlagengruppen
  - Heizung, Lüftung, Sanitär
  - Elektrotechnik
  - Gebäudeautomation

## 9. Leistungsumfang Los 3:

- Grundleistungen der Leistungsphasen 1–7 gemäß HOAI im Leistungsbild Bauphysik, hier Wärmeschutz und Energiebilanzierung
- Besondere Leistungen Bauphysik:
  - Simulation sommerlicher Wärmeschutz
  - Hygrometrische Simulation
  - Lüftungskonzept Nichtwohngebäude
  - Gleichwertigkeitsnachweis der Wärmebrücken
  - Detaillierte Betrachtung Wärmebrücken
  - Anpassung der Nachweise/Berechnungen nach Planänderungen
  - Luftdichtheitstest
  - Luftdichtheitskonzept
  - Energieausweis Bedarf nach DIN V 18599
  - Baubegleitung
- Mithilfe bei der Fördermittelbeantragung:





Für die Beantragung und Förderung des Vorhabens ist ein Energieeffizienz-Experte (EEE) aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste) in der Kategorie „Bundeförderung für effizienten Gebäude: Nichtwohngebäude“ einzubinden.

- Entwicklung des energetischen Gesamtkonzeptes für den baulichen Wärmeschutz und die energetische Anlagentechnik
- Erstellung der „gewerblichen Bestätigung zum Antrag“ (gBzA) für Nichtwohngebäude für die förderrelevanten Maßnahmen
- Bestätigung der Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen (TMA) und der Einsparungen von Primär- und Endenergie und CO<sub>2</sub> nach Abschluss des Vorhabens.
- Bestätigung der für die Maßnahmen angefallenen, förderfähigen Kosten
- Erstellung der „gewerblichen Bestätigung nach Durchführung“ (gBnD) für Nichtwohngebäude für die förderrelevanten Maßnahmen.

## 10. Allgemeine Hinweise

- Die konkreten Anforderungen an die Planungsziele und besonderen Leistungen werden in den Verhandlungsgesprächen konkretisiert.
- Die Honorarermittlung erfolgt für das Vergabeverfahren gemäß HOAI auf Grundlage der anrechenbaren Kosten und Honorarzonen unter Berücksichtigung der ggf. zu vereinbarenden besonderen Leistungen. Abweichende Angebote und Vereinbarungen sind möglich und werden im Rahmen der Verhandlungsgespräche erläutert.

## 11. Anrechenbare Kosten

DIN 276 Kosten-gruppe	Bezeichnung	Zugeordnete Maßnahmen	Kosten netto (€)
200	Herrichten	- Baustelleneinrichtung Betonsanierung - Baustelleneinrichtung Fassaden gesamt - Sicherung vorhandener Bauteile für die Betonsanierung der Fassaden - Abbrucharbeiten Betonsanierung - Entsorgung Betonsanierungsarbeiten Fassaden und Schornsteinsanierung	378.000
300	Bauwerk- Bau-konstruktionen	- Baugrube/Erdbau - Betoninstandsetzung	7.476.000



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbereitende Maßnahmen</li> <li>- Abbrucharbeiten Fenster</li> <li>- Fenster und Außentüren</li> <li>- Außenwandbekleidungen und Sockeldämmung</li> <li>- Licht-/ Sonnenschutzelemente</li> <li>- Abbruch Dächer, Entsorgung Taubenkot</li> <li>- Dächer: Lichtkuppeln, Dachbeläge, Gründächer</li> <li>- Sanierung Dachterrassen</li> <li>- Baustelleneinrichtung Fassaden und Dächer; Gerüstbau</li> <li>- Baureinigung</li> </ul>	
400	Bauwerk – Technische Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dezentrale Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung</li> <li>- Wärmepumpenanlage</li> </ul>	730.000
500	Außenanlagen und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Befestigte Flächen aufnehmen und wiederherstellen im Zuge der Fassadensanierung und der Schornsteinsanierung</li> </ul>	65.750

Die vorstehenden anrechenbaren Kosten stellen die Grundlage für die Abgabe der Erstangebote dar. Sie können im Rahmen der Verhandlungsgespräche angepasst werden.

## 12. Honorarzonen

Für die Initialangebote wird von folgenden Honorarzonen ausgegangen:

- **Los 1:**
  - Objektplanung (inkl. Betonsanierung): **HZ III Mitte**
  - Tragwerksplanung: **HZ III Mitte**
- **Los 2:**
  - Heizung, Lüftung, Sanitär **HZ II Mitte**
  - Elektrotechnik **HZ II Mitte**
  - Gebäudeautomation **HZ II Mitte**
- **Los 3:**
  - Bauphysikalische Nachweise als EE-Experte: **HZ III Mitte**
  - Fördermittel nach Aufwand **HZ III Mitte**



## 13. Vertragsbedingungen

Als Vertragsbedingungen sind die nachfolgenden Vorgaben in der entsprechenden Reihenfolge zu beachten:

1. Die Vorgaben dieser Leistungsbeschreibung
2. Das Angebot des obsiegenden Bieters inkl. des eingereichten Konzeptes
3. Die Bewerbungsbedingungen
4. Die Liste der Bieterfragen-/antworten zum Zeitpunkt der finalen Angebotsabgabe
5. Die den Vergabeunterlagen beigefügten Formblätter, einschließlich der Mustervertragsbedingungen
6. Die Vorschriften der VOL/B
7. Die Vorschriften der HOAI und des BGB
8. Das übrige Recht der Bundesrepublik Deutschland