

Zur Ansicht

**Leistungsbeschreibung für  
Architekten- und Ingenieurleistungen**

**TKP Werkstatt Kirchstockach**

# Inhalt

<b>1. Beschreibung der Planungsaufgabe</b> .....	3
1.1 Gegenstand der Maßnahme: .....	3
1.2 Leistungen des Auftragnehmers .....	3
1.3 Bearbeitungsstand der bisherigen Planung der Maßnahme.....	4
1.4 Planungs- und Überwachungsziele.....	4
1.4.1 Grundlage der Leistungserbringung des Auftragnehmers .....	4
1.4.2 Kostenziele .....	4
1.4.3 Terminziele .....	4
1.4.4 Quantitäts- und Qualitätsziele .....	5
1.4.5 Konkretisierung der Planungs- und Überwachungsziele .....	5
1.5 Behandlung von Unterlagen.....	5
1.6 Koordination .....	5
<b>2. Organisation der Planung und Umsetzung der Maßnahme</b> .....	6
2.1 Kommunikationsregelungen.....	6
2.2 Weitere fachlich Beteiligte.....	6
2.3 Örtliche Vertreter des Auftragnehmers.....	6
2.4 Besprechungen.....	6
2.5 Projektleitung .....	7
<b>3. Stufenweise Beauftragung</b> .....	7
3.1 Leistungsstufe 1.....	7
3.2 Folgende Leistungsstufen.....	7
<b>4. Besondere Grundlagen des Honorars</b> .....	7
4.1 Ermittlung des Honorars .....	7
4.2 Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die Ermittlung des Honorars.....	8
4.3 Ergänzende Festlegungen.....	8
<b>5. Anlagen zur Leistungsbeschreibung</b> .....	8

# 1. Beschreibung der Planungsaufgabe

## 1.1 Gegenstand der Maßnahme:

Neubau einer Werkstatthalle für Tauchkreislumpen inkl. Sozial- und Lagerbereich

### 1.1.1 AG 1 - Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen

Für das Gesamtgebäude (Werkstatt, Sozialräume und Lagerfläche) wird Frisch-Brauch und Abwasser benötigt. In Teilen der Werkstatthalle wird mit technischen Gasen und Druckluft gearbeitet.

Beschreibung von maßgeblichen Leistungsgrenzen und Schnittstellen:

Im derzeitigen Planungstand gibt es ausschließlich eine Bedarfsauflistung. Die tatsächliche Umsetzung des sinnvollsten Konzepts für o.g. Anlagengruppen ist aufzustellen und zu planen

### 1.1.2 AG 2 - Wärmeversorgungsanlagen

Für das Gesamtgebäude (Werkstatt, Sozialräume und Lagerfläche) wird ein Wärmekonzept benötigt.

Beschreibung von maßgeblichen Leistungsgrenzen und Schnittstellen:

Im derzeitigen Planungstand gibt es ausschließlich eine Bedarfsauflistung. Die tatsächliche Umsetzung des sinnvollsten Konzepts für o.g. Anlagengruppen ist aufzustellen und zu planen

### 1.1.3 AG 3 - Lufttechnische Anlagen

Für das Gesamtgebäude (Werkstatt, Sozialräume und Lagerfläche) wird ein Luftwechselkonzept benötigt.

Beschreibung von maßgeblichen Leistungsgrenzen und Schnittstellen:

Im derzeitigen Planungstand gibt es ausschließlich eine Bedarfsauflistung. Die tatsächliche Umsetzung des sinnvollsten Konzepts für o.g. Anlagengruppen ist aufzustellen und zu planen

## 1.2 Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer erbringt hierfür Leistungen aus dem/den Leistungsbild/-ern (s. Anlagen 1 f)

- Objektplanung Gebäude und Innenräume** entsprechend § 34 HOAI ... (Anlage 1a),
- Objektplanung Freianlagen** entsprechend § 39 HOAI ..... (Anlage 1b),
- Objektplanung Ingenieurbauwerke** entsprechend § 43 HOAI ..... (Anlage 1c),
- Objektplanung Verkehrsanlagen** entsprechend § 47 HOAI ..... (Anlage 1d),
- Tragwerksplanung** entsprechend § 51 HOAI ..... (Anlage 1e),

- Technische Ausrüstung** entsprechend § 55 HOAI,  
für folgende technische Anlagen ..... (Anlage 1f):

Anlagengruppen:

AG 1 - Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen  
AG 2 – Wärmeversorgungsanlagen  
AG 3 – Lufttechnische Anlagen

---

Die vom Auftragnehmer zu erbringenden Grundleistungen und Besonderen Leistungen sind in dem/den Leistungsverzeichnis/-sen erfasst.

### 1.3 Bearbeitungsstand der bisherigen Planung der Maßnahme

Nutzerbedarfe sind aufgestellt

---

### 1.4 Planungs- und Überwachungsziele

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, seine Leistungen so zu erbringen, dass die Maßnahme gemäß den Vorgaben der vertraglich vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele mangelfrei hergestellt werden kann. Bei diesen Planungs- und Überwachungszielen handelt es sich um die für den Auftraggeber im Zeitpunkt des Vertragsschlusses wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele im Sinne des § 650p Absatz 1 BGB und damit um die vereinbarte Beschaffenheit des vom Auftragnehmer geschuldeten Werks.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber auf die Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen hinzuweisen. Dies gilt im Rahmen seiner Leistungspflichten auch für die Einhaltung der Vorschriften etwaiger Zuwendungsgeber.

Der Auftragnehmer hat nach Beauftragung im Zuge seiner Leistungserbringung sämtliche vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten und ihn schriftlich zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder ihre Beachtung als Grundlage der Planung und Ausführung mit den vereinbarten Planungs- und Überwachungszielen nicht vereinbar ist.

Wird erkennbar, dass die vertraglich vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele mit der bisherigen Planung nach dem Ergebnis der Ausschreibung von Leistungen oder dem bisher vorgesehenen Bauablauf nicht erreicht werden können, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich zu unterrichten und die aus seiner Sicht möglichen Handlungsvarianten und deren Auswirkungen auf Kosten, Quantitäten, Qualitäten, Termine und Wirtschaftlichkeit des Objektes darzulegen, so dass diese Ziele eingehalten werden können.

#### 1.4.1 Grundlage der Leistungserbringung des Auftragnehmers

Die Erstellung einer Planungsgrundlage nach § 650p Abs. 2 BGB ist nicht Vertragsgegenstand.

---

Anlage 7	Planungshandbuch des Auftraggebers, Stand:28.05.2024
----------	--

---

#### 1.4.2 Kostenziele

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass die Kostenobergrenze für die Baumaßnahmen von 5.500.000,00€ netto nicht überschritten wird, soweit der Auftragnehmer durch seine Planungs-, Koordinierungs- oder sonstige Leistungen darauf Einfluss zu nehmen hat. Dies betrifft auch die Kosten, für die nach dem Vertrag ausschließlich Koordinationsverpflichtungen an den Auftragnehmer übertragen werden.

Die genannten Kosten umfassen die Kostengruppen: 200 bis 600 nach DIN 276:18

Der Auftragnehmer übernimmt damit keine Kostengarantie.

#### 1.4.3 Terminziele

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass folgende Termine eingehalten werden können:

Kick-Off Planung 08.01.2025

Baubeginn voraussichtlich 09/2027

Fertigstellung voraussichtlich 01/2030

Auf der Grundlage dieser Termine erarbeitet der Auftraggeber oder der von ihm beauftragte Dritte in Abstimmung mit dem Auftragnehmer unverzüglich nach Vertragsschluss einen Zeit- und Ablaufplan betreffend Planung, Vergabe und Ausführung.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird der Auftragnehmer diesen Terminplan in regelmäßigen Abständen überprüfen und, soweit sich die Projektumstände geändert haben, fortschreiben bzw. an dessen Fortschreibung mitwirken.

#### 1.4.4 Quantitäts- und Qualitätsziele

Generell wird besonderer Wert auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus, sowohl bei Auswahl der Baustoffe als auch beim Gebäudebetrieb gelegt. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Realisierung ist ein steter Abgleich zu erstellen. Bei Bedarf sind innerhalb der möglichen Parameter Anpassungen vorzunehmen. Bei dem geplanten Umfang soll die zukünftige Nutzung (vorwiegend Werkstätten) in der Qualität ablesbar sein. Angestrebt wird eine Symbiose zwischen funktionalem Industriebaustandard und einem gestalterischen architektonischen Anspruch. Nach Festsetzung der Geometrie des Baukörpers, wird durch den Bauherren geprüft ob eine PV Anlage sinnhaft ist. Ggf. muss dies in die Planung des Daches einfließen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Quantitäts- und Qualitätsziele umzusetzen. Die Quantitäts- und Qualitätsziele sind verbindlich; Abweichungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers.

#### 1.4.5 Konkretisierung der Planungs- und Überwachungsziele

Eine gegebenenfalls erforderliche Konkretisierung der Planungs- und Überwachungsziele im Zuge der Planung und Realisierung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber und ist mit dem vereinbarten Honorar abgegolten.

#### 1.5 Behandlung von Unterlagen

Die vom Auftragnehmer vorzulegenden Arbeitsergebnisse (Zeichnungen, Pläne, Berechnungen, Leistungsbeschreibungen etc.) sind dem Auftraggeber in digitaler Form (Format: dwg bzw. pdf) zu übermitteln. Soweit dem Auftragnehmer vom Auftraggeber die Leistungen der Genehmigungsplanung übertragen werden, sind die Genehmigungsunterlagen in der von der Genehmigungsbehörde geforderten Zahl anzufertigen.

Arbeitsergebnisse sind zusätzlich in 1 -facher Ausfertigung in Papierform zu übergeben.

Die Papierdokumente sind DIN-gerecht zu falten und ggf. farbig anzulegen sowie zum Ende jeder Leistungsphase in Ordnern abgelegt zu übergeben.

#### 1.6 Koordination

Der Auftragnehmer hat sich mit allen beteiligten Fachplanern und den übrigen fachlichen Beteiligten in jeder Leistungsstufe zeitlich und sachlich abzustimmen und deren Beiträge

rechtzeitig und ordnungsgemäß zu integrieren, dass die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele eingehalten werden.

- Zusätzlich beinhaltet dies auch eine übergeordnete Koordinationspflicht aller beteiligten Fachplaner und übrigen fachlich Beteiligten.
- Zur frühzeitigen Erkennung nebst planerischer Beseitigung von etwaigen Kollisionen bereits vor der Bauausführung ist der Auftragnehmer im Rahmen der Koordination verpflichtet Koordinationspläne auf Grundlage der Planunterlagen aller fachlich Beteiligten zu erstellen.
- 

## 2. Organisation der Planung und Umsetzung der Maßnahme

Es gelten die Regelungen zu den beidseitigen Ansprechpartnern nach §3 AEB-Ing. (Kommunikation)

### 2.1 Kommunikationsregelungen

Seitens des Auftraggebers wird mit der Vertragsdurchführung als Brückenkopf betraut:  
Franziska Zistl TS-GE-BP 089 2361 390 50

Mobil: +49 173 3625796  
[zistl.franziska@swm.de](mailto:zistl.franziska@swm.de)

### 2.2 Weitere fachlich Beteiligte

Die nachstehende - nicht abschließende - Zusammenstellung gibt einen Überblick über die vom Auftraggeber bisher vorgesehenen weiteren fachlich Beteiligten für die Planung und Umsetzung der Maßnahme.

Objektplaner, ELT Planer, Tragwerksplaner, Landschaftsarchitektur, Brandschutzplaner, SIGEKO,

Für die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der Baustellenverordnung ist beauftragt:  
Wird noch ausgeschrieben

### 2.3 Örtliche Vertreter des Auftragnehmers

Der/Die (örtliche(n)) Vertreter des Auftragnehmers (auf der Baustelle/ im Projekt/ zur Erfüllung der Leistungen o.ä.) ist dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu benennen.

Der Auftragnehmer hat darauf hinzuwirken, dass die genannten Mitarbeiter über die gesamte Vertragsdauer eingesetzt werden.

Sollten Leistungen nicht ordnungsgemäß von einem externen Leistungserbringer erbracht werden, kann der Brückenkopf des Auftraggebers, nach Abstimmung mit dem Brückenkopf des Auftragnehmers, einen Austausch dieses externen Leistungserbringers verlangen.

### 2.4 Besprechungen

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers an projektbezogenen Besprechungen teilzunehmen und an Verhandlungen mit Behörden mitzuwirken. Diese Termine sind rechtzeitig abzustimmen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen vorzubereiten. Der Auftragnehmer fertigt über die von ihm geführten Besprechungen und Verhandlungen Protokolle. Diese sind dem Auftraggeber

unverzöglich zur Kenntnis vorzulegen.

## 2.5 Projektleitung

Der Projektleiter des Auftragnehmers ist dem Auftraggeber nach Beauftragung zeitnah schriftlich zu benennen. Der Auftragnehmer hat Wechsel des Projektleiters zu vermeiden. Ist ein Wechsel zwingend erforderlich, so hat der Auftragnehmer dies dem Auftraggeber mit angemessenem zeitlichem Vorlauf schriftlich mitzuteilen. Dabei ist darzulegen, durch welche konkreten Maßnahmen Nachteile für das Projekt durch den Wechsel vermieden werden, und es ist nachzuweisen, dass der neue Projektleiter mindestens über die gleichen Qualifikationen wie der bisherige verfügt.

## 3. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung des Auftragnehmers erfolgt in Leistungsstufen.

### 3.1 Leistungsstufe 1

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer zunächst mit der Erbringung der Leistungsstufe 1. Diese umfasst die Grundleistungen und Besonderen Leistungen der Leistungsphasen (=LPH) 1 bis 4 gemäß Anlagen 1 f

### 3.2 Folgende Leistungsstufen

Der Auftraggeber beabsichtigt, bei Fortsetzung der Planung und Ausführung der Maßnahme den Auftragnehmer mit weiteren Leistungen der Anlage 1 a in folgenden Leistungsstufen zu beauftragen:

Leistungsstufe 2:	Grund- und Besondere Leistungen der LPH	5	bis	9
Leistungsstufe 3:	Grund- und Besondere Leistungen der LPH		bis	
Leistungsstufe 4:	Grund- und Besondere Leistungen der LPH		bis	

Die Beauftragung der Leistungsstufen erfolgt durch den Auftraggeber jeweils in Textform. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die weiteren Leistungsstufen zu erbringen, wenn sie ihm vom Auftraggeber innerhalb von maximal 18 Monaten nach Fertigstellung der Leistungen der vorangegangenen Stufe übertragen werden.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber rechtzeitig auf die Notwendigkeit der Anschlussbeauftragung einer Leistungsstufe hinzuweisen. Wesentliche Voraussetzung für die weitere Beauftragung sind die Einhaltung der Planungs- und Überwachungsziele gemäß § 1.4.

3.3 Der Auftraggeber behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder auf einzelne Abschnitte der Maßnahme zu beschränken.

3.4 Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen/Teilleistungen besteht nicht. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, wenn der Auftraggeber sie ihm überträgt. Aufgrund einer stufenweisen Beauftragung gemäß den Regelungen in diesem Vertrag kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars oder sonstige Ansprüche ableiten.

## 4. Besondere Grundlagen des Honorars

### 4.1 Ermittlung des Honorars

Der Ermittlung des Honorars für Grundleistungen werden die in Anlagen 1 f angebotenen Honorarbestandteile, mit Ausnahme der dort angegebenen vorläufigen anrechenbaren

Kosten, zu Grunde gelegt. Die Ermittlung des Honorars für Grundleistungen und Besondere Leistungen erfolgt nach der Systematik der in **Anlage 2** beigefügten vorläufigen Honorarermittlung. Die vorläufige Honorarermittlung wird nicht Vertragsbestandteil.

#### 4.2 Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die Ermittlung des Honorars

4.2.1 Die anrechenbaren Kosten nach § 4 HOAI und den spezifischen Regelungen des Leistungsbilds, werden auf der Grundlage der mangelfreien Kostenberechnung, ohne Umsatzsteuer, ermittelt. Solange diese nicht vorliegt, ist die vom Auftraggeber baufachlich genehmigte Kostenschätzung, ohne Umsatzsteuer, zugrunde zu legen.

4.2.2 Bei Überschreitung des maximalen Tafelwerts zu einem Leistungsbild erfolgt eine Fortschreibung mit den erweiterten Honorartabellen der Richtlinien der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg (RifT) in der bei Vertragschluss gültigen Fassung.

4.2.3 Wird aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben insbesondere im Baugenehmigungsverfahren ein mehrfaches Überarbeiten von Planunterlagen erforderlich, so kann hierfür eine gesonderte Vergütung nicht gefordert werden. Hiervon nicht erfasst sind Änderungen des Bauprogramms (z.B. Änderung von Standort, Raumprogramm oder Aufgabenstellung) sowie Alternativplanungen nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen.

#### 4.3 Ergänzende Festlegungen

- Das Honorar wird abweichend von § 11 Abs. 1 HOAI unabhängig von der Anzahl der Objekte nach der Summe der anrechenbaren Kosten aller Objekte berechnet.
- Das Honorar wird abweichend von § 54 Abs. 1 HOAI unabhängig von der Anzahl der Objekte im Sinne des § 2 Absatz 1 Satz 1 nach der Summe der anrechenbaren Kosten der Anlagen jeder Anlagengruppe berechnet.
- Das Honorar der einzelnen Objekte (vgl. Beschreibung unter 1.1) orientiert sich an den anrechenbaren Kosten jedes Objekts. Es gelten ferner die Bedingungen im §11 HOAI.

### 5. Anlagen zur Leistungsbeschreibung

Anlage 1 Leistungsverzeichnis/-se

Anlage 2 Honorarermittlung vorläufig (nicht Vertragsbestandteil)

Anlage 3 Allgemeine Richtlinien für die Erstellung von Leistungsbeschreibungen (VA\_EK\_152) nebst zugehöriger Muster-Leistungsbeschreibung als GAEB-Datei

Anlage 4 Dokumentationsrichtlinie Teil 2 CAD-Datenaustausch

Anlage 5 Dokumentationsrichtlinie Teil  
3 Kennzeichnungssystem Hochbau VDI3814

Anlage 6 Richtlinien-fuer-die-Fuehrung-des-Bautagebuches

Anlage 7 Planungshandbuch

Dem Auftragnehmer werden mit Auftragserteilung folgende weitere Unterlagen übergeben:

\_\_\_\_\_