

Zur Ansicht

## **Leistungsbeschreibung für Architekten- und Ingenieurleistungen**

**UNG - Denkmalgerechte Sanierung  
Eingangsgebäude Ungererbad**

**Technische Gebäudeausrüstung  
AG 4,5 und 6**

## Inhalt

<b>1. Beschreibung der Planungsaufgabe</b> .....	3
1.1 Gegenstand der Maßnahme:.....	3
1.2 Leistungen des Auftragnehmers.....	5
1.3 Bearbeitungsstand der bisherigen Planung der Maßnahme .....	6
1.4 Planungs- und Überwachungsziele .....	6
1.4.1 Grundlage der Leistungserbringung des Auftragnehmers.....	6
1.4.2 Kostenziele .....	6
1.4.3 Terminziele .....	7
1.4.4 Quantitäts- und Qualitätsziele .....	7
1.4.5 Konkretisierung der Planungs- und Überwachungsziele .....	7
1.5 Behandlung von Unterlagen .....	7
1.6 Koordination .....	8
<b>2. Organisation der Planung und Umsetzung der Maßnahme</b> .....	8
2.1 Kommunikationsregelungen .....	8
2.2 Weitere fachlich Beteiligte .....	8
2.3 Örtliche Vertreter des Auftragnehmers .....	9
2.4 Besprechungen .....	9
2.5 Projektleitung .....	9
<b>3. Stufenweise Beauftragung</b> .....	9
3.1 Leistungsstufe 1 .....	9
3.2 Folgende Leistungsstufen .....	9
<b>4. Besondere Grundlagen des Honorars</b> .....	10
4.1 Ermittlung des Honorars.....	10
4.2 Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die Ermittlung des Honorars .....	10
4.3 Ergänzende Festlegungen .....	10
<b>5. Ergänzende Regelungen</b> .....	11
<b>6. Anlagen zur Leistungsbeschreibung</b> .....	11

## 1. Beschreibung der Planungsaufgabe

### 1.1 Gegenstand der Maßnahme:

Das Projekt „UNG\_Sanierung Eingangsgebäude Ungererbad“ beinhaltet die denkmalgerechte Sanierung und statische Ertüchtigung des Eingangsgebäudes Ungererbad. Die Neukonzeption der Badfunktionen im Erdgeschoss sieht neue Sanitäranlagen, Umkleide- sowie Büro- und Personalräume vor. Für das aktuell weitgehend ungenutzte erste Obergeschoss ist der Ausbau von Werksmietwohnungen für SWM-Mitarbeitende zu planen. Aufgrund von Schäden am Tragwerk umfangreiche denkmalpflegerisch abgestimmte Sanierungsarbeiten notwendig.

#### 1.1.4 Eingangsgebäude Ungererbad, Starkstrom:

##### **Eingangsgebäude Ungererbad:**

Beim Projekt "UNG\_Sanierung Eingangsgebäude" handelt es sich um die denkmalgerechte Sanierung und teilweise Umnutzung des Eingangsgebäudes Ungererbad an der Traubestraße 3 in München, welches in den 1950er Jahren nach Plänen von Albert Heichlinger errichtet wurde. Ursprünglich sollte das Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser Plan wurde jedoch Ende 2021 gestoppt, nachdem das Landesamt für Denkmalpflege das Gebäude in die Denkmalliste aufgenommen hatte, aufgrund seiner typischen schlanken Konstruktion, die für diese Zeit charakteristisch ist.

Das Eingangsgebäude ist ein zweigeschossiger ca. 92 Meter langer Pultdachbau mit südseitig offenen Gängen und zwei Freitreppen. Das Gebäude ist etwa 12m breit. Markant sind die erhaltenen Holz-Kabinettüren an der Südfassade, die den Charakter prägen. Im Erdgeschoss befinden sich noch heute genutzte Umkleidekabinen. Die Nordseite zeigt sich weitgehend im Originalzustand. An der West- und Ostseite schließen jeweils eingeschossige Wirtschaftsgebäude an.

##### **Aktuelle Nutzung:**

Derzeit wird der westliche Teil des Erdgeschosses für Umkleiden und Sanitärräume genutzt. Die bestehenden Anlagen sind in einem zwingend sanierungsbedürftigen Zustand und müssen im Rahmen der Gebäudesanierung neu errichtet und organisiert werden, um die Attraktivität des Familienbads zu steigern. Im östlichen Teil des Gebäudeflügels befinden sich saisonal mietbare Umkleideschränke für Gäste sowie Lagerflächen für den Badbetrieb.

Im Obergeschoss herrscht größtenteils Leerstand, da der Zustand des Gebäudes und die verringerte Traglast der Decken eine Nutzung einschränken. Ein kleiner Teil wird derzeit von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWM genutzt und umfasst Büros, Umkleideräume, Sanitäranlagen und einen Aufenthaltsraum. Die Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch begrenzt und entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen an eine angemessene Arbeitsumgebung. Im Rahmen der geplanten Sanierung sind auch diese Räumlichkeiten im Bestandsgebäude neu zu errichten.

##### **Projektbeschreibung:**

Das Ziel des aktuellen Projekts besteht darin, das Gebäude denkmalgerecht zu sanieren.

Die bisherigen Räume und technischen Einbauten werden vermutlich fast vollständig zurückgebaut – sofern dies der Denkmalschutz zulässt.

Im Erdgeschoss soll zukünftig vorzugsweise vollständig die vorgesehene Nutzung für den Freibadbetrieb untergebracht werden.

Dafür sollen im Erdgeschoss barrierefreie Umkleidebereiche mit Einzelkabinen, Spinden und Fönbereich neu organisiert und errichtet werden. Es ist geplant, die vorhandenen Umkleidekabinen, die als erhaltenswert eingestuft werden, in das Konzept zu integrieren. Es soll untersucht und mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden, einige der Umkleidekabinen aus dem Obergeschoss wieder an ihren historischen Standort in der Erdgeschossfassade zu setzen und wieder nutzbar zu machen. Dadurch kann das Fassadenbild im EG dem ursprünglichen Zustand und dessen Nutzung nähergebracht werden.

Zusätzlich zu den Umkleideräumen sind separate Toiletten und Duschbereiche für Damen, Herren, Menschen mit Behinderungen und nicht-binäre Personen erforderlich. Weitere Neben- und Technikräume ergänzen das Raumprogramm.

Für Stammgäste sollen saisonal mietbare Umkleideschränke zur Verfügung stehen, in denen sie ihre Badutensilien für eine Sommersaison unterbringen können.

Neben den Bereichen für die Badegäste sind die Personalbereiche mit zugehörigem Aufenthaltsraum, Teeküche, Sanitär- und Umkleidebereichen möglichst im Erdgeschoss neu zu planen. Die Räumlichkeiten der SWM-Mitarbeitenden sind im Gegensatz zum Gästebereich aufgrund der verlängerten Nutzungszeit im Herbst und im Frühjahr zu beheizen.

Ein weiteres Ziel ist es, das Obergeschoss des Ungererbades wieder einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Aktuell bleiben die Flächen, mit Ausnahme einiger weniger von SWM-Mitarbeitenden genutzten Räumen, aus statischen Gründen ungenutzt.

Als Variante (Besondere Leistung, Variante „Bad und Wohnen“) ist die Errichtung von Apartments für Wohnzwecke im 1.OG zu untersuchen.

Bei der Gestaltung der Wohnungen müssen energetische Maßnahmen unter ökologischen, denkmalpflegerischen und statischen Gesichtspunkten ausgeführt werden. Dabei stellen sich herausfordernde Anforderungen, da die Nutzung im Erdgeschoss aufgrund der ausschließlichen Sommernutzung unverändert als Kaltbau ausgeführt werden soll, während das 1. Obergeschoss für eine ganzjährige Nutzung energetisch gedämmt werden muss. Lediglich das SWM-Personal benötigt im EG beheizte Räumlichkeiten im Frühjahr und Herbst, um die erforderlichen Vor- und Nachbereitungsarbeiten für den Badebetrieb durchzuführen.

Sollte eine Wohnnutzung nicht umsetzbar sein, müssen alternative Nutzungsvarianten für das 1.OG sorgfältig geprüft werden. Das Ziel ist es, das Gebäude im Ungererbad sinnvoll zu nutzen, Leerstand zu vermeiden und die Attraktivität des Familienbads weiter zu steigern.

Der Brandschutz spielt ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Planung. Aufgrund der geringen Stahlüberdeckung der Bestandskonstruktion könnten baurechtlich erforderliche Brandschutzklassen möglicherweise nicht vollständig erreicht werden. Hier sind dementsprechend Abweichungsanträge mit kompensatorischen Maßnahmen zu prüfen.

Bei der Erneuerung der Dachhaut ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage umzusetzen und hinsichtlich statischer und denkmalpflegerischer Belange zu prüfen.

Freibadbetrieb:

Im Verlauf der Planung ist zu prüfen, wie die essenziellen nutzungsspezifischen Funktionen für das Freibad – darunter Zugang, Kassenbereich sowie Umkleide- und

Sanitäreinrichtungen – während der Bauphase aufrechterhalten werden können. Ein bewährter Ansatz ist die Errichtung einer temporären Containeranlage die zum Planungsauftrag des Objekts gehört, sollte diese Lösung umgesetzt werden. Während der Freibadsaison ist ein störungsfreier Badebetrieb sicherzustellen.

Beschreibung von maßgeblichen Leistungsgrenzen und Schnittstellen:

Bis zum Abschluss der Vorplanung (LPH 2) ist die Planung in zwei alternativen Varianten (Lösungsansätzen) mit unterschiedlichen Anforderungen parallel und zeitgleich zu beplanen.

Hinweis:

Je Variante mit identischen Anforderungen sind gemäß Grundleistung der LPH2 weitere Varianten zu betrachten.

#### **Variante „Bad“:**

Diese Variante ist in jedem Fall Projektinhalt und beinhaltet u. a. die vollständige Sanierung des Gebäudes. Es sind u. a. Belange des Denkmalschutzes, der Tragwerksplanung sowie energetische, bauphysikalische und brandschutztechnische Belange zu berücksichtigen. Der nicht denkmalgeschützte Innenausbau ist vor einer Sanierung zurückzubauen. Aufgrund der überwiegenden Nutzung in der Freibadsaison ist das Gesamtgebäude als Kaltbau umzusetzen. Lediglich einige Personalräume für SWM-Bedienstete werden zusätzlich in der Übergangszeit genutzt und müssen u. a. beheizt werden.

Folgende Nutzungen sind in dieser Variante „Bad“ vorgesehen:  
Siehe Anlage: Raumprogramm Variante Bad

#### **Variante „Bad und Wohnen“:**

Inhalt dieser Variante „Bad und Wohnen“ ist die Variante „Bad“ sowie zusätzlich: Sämtliche notwendigen Maßnahmen zum Ausbau des ersten Obergeschosses mit Werksmietwohnungen für SWM-Bedienstete in Form von Apartments. Aufgrund der ganzjährigen Nutzung sind u. a. Dämmmaßnahmen erforderlich. Eine Trennung von Freibad- und Wohnnutzung ist erforderlich. Baurechtliche und denkmalrechtliche Abstimmungen mit den Behörden sind weitgehend in der LPH 2 abzustimmen. In den Kostenaufstellungen ist der Mehraufwand gegenüber der Variante „Wohnen“ auszuweisen.

1.1.5 Eingangsgebäude Ungererbad, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen:

Siehe unter 1.1.4

Beschreibung von maßgeblichen Leistungsgrenzen und Schnittstellen:

Siehe unter 1.1.4

1.1.6 Eingangsgebäude Ungererbad, Förderanlagen:

Siehe unter 1.1.4

Beschreibung von maßgeblichen Leistungsgrenzen und Schnittstellen:

Siehe unter 1.1.4, Planungsleistung Förderanlagen wird voraussichtlich ab LP3 nur bei Umsetzung der Variante „Bad und Wohnen“ benötigt und beauftragt.

## 1.2 Leistungen des Auftragnehmers

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

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

Anlagengruppen:

- AG 4 – Starkstromanlagen
- AG 5 – Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- AG 6 – Förderanlagen

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

### 1.3 Bearbeitungsstand der bisherigen Planung der Maßnahme

Es liegen statische Begehungsberichte vor.  
Zudem liegt eine Ideenskizze für die Umgestaltung vor.

### 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.

Im Rahmen seiner Leistungserbringung hat der AN auch zu berücksichtigen:

--

#### 1.4.2 Kostenziele

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass die Kostenobergrenze für die Baumaßnahme von

Umsetzung Badvariante:

300er: 2.650.000 €  
400er: 510.000 € (AG4: 100.000€, AG5: 50.000€, AG6: 0€)  
500er: 70.000 €

Umsetzung Variante „Bad und Wohnen“:

300er: 3.800.000 €  
400er: 850.000 € (AG4: 180.000€, AG5: 80.000€, AG6: 60.000€)  
500er: 90.000 €

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 nach DIN 276.  
Der Auftragnehmer übernimmt damit keine Kostengarantie.

#### 1.4.3 Terminziele

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

Abgabe LP2 Ende 08/2025

Abgabe LP3 Ende 02/2026

Vorbehaltlich Abruf der weiteren Stufen und der Realisierungsgenehmigung nach LP4:

Einreichung Baugenehmigung: März 2026

Baubeginn: Q1/2027

Start Inbetriebnahme: Q3/2028

Baufertigstellung: Ende 2028

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

Betriebs- und Nutzungskosten gemäß dem energetischen Standard KfW 55.

Optimierung der Planungs- und Ausführungszeiten und -fristen.

Quantitäten und Qualitäten gemäß Planungshandbuch.

Mitwirkung bei der Durchführung und Sicherstellung einer integrativen Planung der Gebäudeautomation

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.

Folgende Arbeitsergebnisse sind zusätzlich in 1 -facher Ausfertigung in Papierform zu übergeben:

- Vorentwurf
- Entwurf
- Bestandsdokumentation

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: PL + SPL sowie Experten des SWM-Bereichs IM-PM. Die handelnden Personen werden mit Auftragsvergabe benannt.

### 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.

Objektplanung

N.N. (wird mit Start der Planung benannt)

Tragwerksplanung

N.N. (wird mit Start der Planung benannt)

Planung der technischen Ausrüstung, Anlagengruppen 1,2,3,8

N.N. (wird mit Start der Planung benannt)

Bauphysik

N.N. (wird mit Start der Planung benannt)

Brandschutzplanung

N.N. (wird mit Start der Planung benannt)

Für die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der Baustellenverordnung ist

bisher nicht beauftragt.

### 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 unverzüglich 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 2 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 f in folgenden Leistungsstufen zu beauftragen:

Leistungsstufe 2:	Grund- und Besondere Leistungen der LPH	3	bis	4
Leistungsstufe 3:	Grund- und Besondere Leistungen der LPH	5	bis	7
Leistungsstufe 4:	Grund- und Besondere Leistungen der LPH	8	bis	
Leistungsstufe 5:	Grund- und Besondere Leistungen der LPH	9		

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 Vertragsabschluss 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.
- Vorlage erforderlicher Planunterlagen:  
Das Erstellen und die Zusammenstellung der erforderlichen Planunterlagen für Verhandlungen und Abstimmungen mit den zuständigen Behörden sowie zur

- Vorstellung der Planung in internen Entscheidungsgremien sind Bestandteile der Grundleistungen und werden nicht gesondert vergütet.
- Zum Abschluss der Leistungsphasen 2 und 3 sind die Planungsergebnisse durch den Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der Grundleistungen in einem Präsentationstermin vorzustellen.
  - Der Abruf der besonderen Leistungen durch den Auftraggeber bleibt vorbehalten und erfolgt schriftlich. Es besteht kein Anspruch auf Beauftragung der besonderen Leistungen. Aus dem fehlenden Abruf kann der Auftragnehmer keinen Honoraranspruch ableiten.
  - Den Kostenermittlungen (Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag und Kostenfeststellung) sind die seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellten EXCEL-Vorlagen zugrunde zu legen und bis zur dritten Ebene der aktuell gültigen Fassung der DIN 276 zu erfassen. Jede Position ist ab der Kostenberechnung dem im Einvernehmen mit dem Auftraggeber festgelegten Vergabepaket zuzuordnen.
  - Zur Verwaltung, Verteilung, Vervielfältigung und Archivierung der Daten und Unterlagen im Projekt während der gesamten Laufzeit wird ein für alle Planer verbindliches gemeinsames Planmanagement bzw. elektronisches Datenmanagement (EDM) vorgesehen. Es besteht für den Planer eine verpflichtende Hopflicht. Einstellen der nach Abschluss der einzelnen Leistungsphasen vom Auftragnehmer erstellten und mit den sonstigen fachlich Beteiligten abgestimmten Planunterlagen jeweils dwg - und pdf - Datei) in den Projektraum. Einstellen der fortgeführten Planunterlagen der Ausführungsplanung im Zuge der Bauausführung jeweils dwg - und pdf - Datei). Hierber sind Änderungen durch aussagekräftige Beschreibungen (z.B. Einwolken, Indexeinträge im Planfeld) zu dokumentieren
  - Sollte die Leistungsphase 4 anfallen, sind nur die genehmigungspflichtigen Anlagen anrechenbar.
  - Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Anforderungen an die Beschaffenheit von Unterlagen gemäß VDI Richtlinie 6026 (Dokumentation in der technischen Gebäudeausrüstung) zu erbingen, ohne dass damit die Leistungspflichten des Auftragnehmers abschließend bestimmt wären.
  - Anlagegruppe 4 und 5: Die Zuarbeit der für die Systemintegration erforderlichen Informationen für den Fachplaner Gebäudeautomation und Berücksichtigung der vom Fachplaner Gebäudeautomation erstellten Systemintegrationsliste in den Leistungsverzeichnissen ist Grundleistung und mit dem vereinbarten Honorar abgegolten.

## 5. Ergänzende Regelungen

### 5.1

## 6. 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 Merkblatt-Kommunikation-Werk-Dienstverträge
- Anlage 5 Kostenermittlungsvorlage IM-PM
- Anlage 9 Richtlinien für die Führung des Bautagebuches, Bautagebuch

- Anlage 10 Planungshandbuch (UNG) mit Anhängen
- Anlage 15a Planungsablauf integrative GA-Planung
- Anlage 15b Muster-Systemintegrationsliste DIN276
- Anlage 16a Modularer Instandhaltungsvertrag
- Anlage 16b Anlagenliste\_Tätigkeitslisten
- Anlage 17a AMEV GA 2005-1\_GA-Planung und GA-Leistungsbild
- Anlage 17b Lastenheft Gebäudeautomation SWM
- Anlage 17c Standardtexte Leistungsbeschreibung GA (AE)
- Anlage 18 Vorlage Änderungsantrag
- Anlage 19 Anlage 19\_Muster\_Datenanschlussliste
- Anlage 22 Allgemeine Richtlinien für die Erstellung von Leistungsbeschreibungen  
(Anlage 22a, Verfahrensanweisung) nebst zugehöriger Muster-  
Leistungsbeschreibung als PDF-Datei (Anlage 22b) sowie GAEB-Datei  
(Anlage 22c)
- Anlage 30 Projektdokumentation, Stand: 08/2024
- Anlage 31 CAD-Datenaustausch, Stand: 12/2017
- Anlage 32 Kennzeichnungssystematik, Stand: 02/2022
- Anlage 33 Raumbuch, Stand: 08/2024
- Anlage 34 Mess- und Zählkonzept, Stand: 02/2022

Anlagen zum Planungshandbuch:

Zur Ansicht

-  20240820\_UNG\_Terminschiene Sanierung Zugangsgebäude.pdf
-  20240830\_UNG\_Planungshandbuch V5.2.pdf
-  UNG\_20061107\_Anlage 1 Kartierung optische Aufnahme.pdf
-  UNG\_20061107\_GUTACHTEN Bestandsaufnahme Umkleidegebäude.pdf
-  UNG\_Bestandsansichten.pdf
-  UNG\_Bestandsfotos.pdf
-  UNG\_Bestandsgrundriss\_EG.pdf
-  UNG\_Bestandsgrundriss\_OG.pdf
-  UNG\_Bestandsgrundriss\_UG.pdf
-  UNG\_Bestandsschnitte.pdf
-  UNG\_Beurteilung der Kampfmittelsituation.pdf
-  UNG\_B-Plan\_Planteil\_p\_8215\_783b.pdf
-  UNG\_B-Plan\_Textteil\_t\_8215\_783b.pdf
-  UNG\_Raum- und Nutzungsprogramm Badbereich.pdf
-  UNG\_Schadstoffuntersuchung\_Begehungsprotokoll.pdf
-  UNG\_Schadstoffuntersuchung\_Einstufung EPPund DepV.pdf
-  UNG\_Schadstoffuntersuchung\_Fotodokumentation.pdf
-  UNG\_Schadstoffuntersuchung\_Fundstellentabelle.pdf
-  UNG\_Schadstoffuntersuchung\_Probenahmepläne.pdf
-  UNG\_Schadstoffuntersuchung\_Untersuchungsbericht.pdf
-  UNG\_Sichtkontrolle Tragwerk, Dokumentation ZM-I, Stand 03-2023.pdf
-  UNG\_Technikgebäude B, Lageplan.tif
-  UNG\_Technikgebäude B, Freianlagenplanung.tif
-  UNG\_Technikgebäude B, Genehmigungsplan.tif
-  UNG\_WBO-Standardkatalog\_angepasst.xlsx