

Zur Ansicht

## **Leistungsbeschreibung Planung Baulogistik**

*Quartier an der Westend-/Zschokkestraße  
Baufelder WA1, WA2 und MK*

## Inhalt

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

Zur Ansicht

# 1. Beschreibung der Planungsaufgabe

## 1.1 Gegenstand der Maßnahme:

*Baulogistikplanung im neuen Quartier zwischen Westend-/Zschokkestraße, auf den Baufeldern WA1, WA2, MK sowie übergeordnet.*

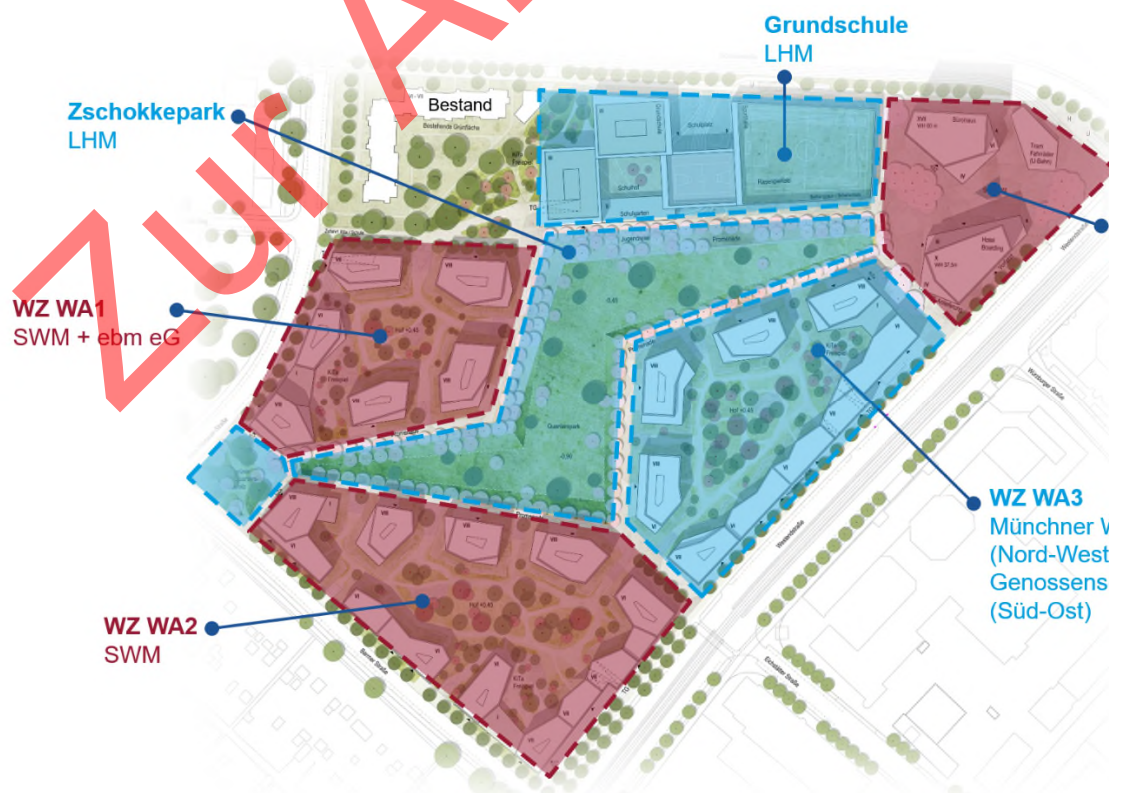
### 1.1.1 Projektbeschreibung / Ausgangslage

Die Grundstückseigentümer Stadtwerke München GmbH (SWM), Landeshauptstadt München (LHM) und die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) planen ein neues Wohnquartier auf dem Gelände des Bus- und ehemaligen Straßenbahnbetriebshofs der SWM in 80686 München zwischen Zschokkestraße, Westendstraße, Hans-Thonauer-Straße und Barmer Straße.

Auf dem 9,5ha großen Grundstück soll ein neues Quartier entstehen mit Schaffung von

- Allgemeinen Wohngebieten mit ca. 1060 WE (WA 1-3)
- einer öffentlichen Grünfläche
- einer Gemeinbedarfsfläche (Grundschule, KiTa, Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche)
- eines Kerngebiets (MK)

Die zu erbringenden Leistungen der Baulogistikplanung umfassen die Baufelder WZWA1, WZWA2 und WZMK, sowie die übergeordnete baulogistische Koordination mit den angrenzenden Baufeldern WA 3, der Schule und dem Gebäude der Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) auf dem Baufeld WA1 (im Folgenden als „Drittbaustellen“ bezeichnet; siehe Punkt 4).



## Umfang der Maßnahme

Insgesamt soll ca. 133.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen - folgende Nutzungsverteilung ist aktuell geplant. Hinweis: Die Planung beinhaltet nicht das Gebiet WA3 der Landeshauptstadt München (LHM)!

### Maß der baulichen Nutzung

Eigentümer	Baufeld	GF (qm)
SWM	WA 1.1 – WA 1.4	25.672,5 <sup>1</sup>
	WA 2	41.100
	MK	26.200
LHM	WA 3	37.600
ebm	WA 1.5	4.150
<b>Summe</b>		<b>133.500</b>

<sup>1</sup> Davon 1.222,50 qm Flächen für Gemeinräume, Abstellräume erforderlichen zweitraum zulässig

### Soziale Infrastruktur

Baufeld	Art der Nutzung	Größe (qm)
WA 1	Integrierte KiTa	1.300
WA 2	Integrierte KiTa	1.600
MK	ASZ	1.000
MK	Supermarkt	1.600
Gemeinbedarfsfläche	Schule und KiTa	n.n.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 2027

### **Beschreibung des Bestands**

Das Grundstück liegt im Westen der Landeshauptstadt München im 25. Stadtbezirk Laim angrenzend im Südosten an den Stadtteil Sendling Westpark. Die Entfernung zum Marienplatz in der Innenstadt Münchens beträgt ca. 4 km Luftlinie. Die Lage ist knapp außerhalb des Mittleren Rings, Garmischer Straße, innerhalb des dichten städtischen Zusammenhangs. Die direkte Umgebungsbebauung ist heterogen. Nördlich befinden sich stadträumlich prägende hohe Gebäude: An der Zschokke-/Westendstraße das Hochhaus „Seniorenwohnen am Westpark“ mit ca. 80 m Höhe sowie die Wohnbebauung an der Hauzenberger Straße mit ca. 55 m. Auf der südöstlichen Seite der Westendstraße besteht eine Straßenrandbebauung mit Gewerbe- und Hotelnutzung.

### **Beschreibung zukünftiges Grundstück / Nachbarbebauung**

Unterhalb der Zschokkestraße verläuft die U-Bahnlinie U 4/5 mit dem Stationsbauwerk Westendstraße und direktem Zugang Ecke Zschokke-/Westendstraße.

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr:

Neben der U-Bahn sind die Trambahn- und Bushaltestellen (Trambahnlinie 18, Buslinie 130) direkt angrenzend. Die Trambahn wird südlich der Zschokkestraße auf einem angrenzenden eigenen Gleisbett geführt. Im Bereich der Westendstraße ist die Trassenlage in Fahrbahnmitte.

Gemäß Verkehrsentwicklungs- und Flächennutzungsplan sind Zschokke- und Westendstraße jeweils als Hauptverkehrsstraßen mit angrenzend zum Wettbewerbsgebiet liegenden 2-gleisigen Trambahntrassen dargestellt. Eine Erschließung des Wettbewerbsgebietes über die Zschokkestraße ist durch diese außermittige Lage der Trambahngleise hier nicht möglich.

In der Westendstraße funktioniert ein Überfahren der Tramgleise bisher nur in den Kreuzungsbereichen an der Tübinger Straße und der Ludwigshafener Straße. Dies bedeutet, dass von der Westendstraße eine Erschließung des Wettbewerbsgebietes nur im Rechtsfahrtsinn („rechts rein/rechts raus“) aus Richtung Norden möglich ist.

Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr verläuft eine Radhauptroute entlang der Zschokkestraße sowie eine Radnebenroute in der Hans-Thonauer-Straße. Entlang der Zschokke- und Westendstraße sind straßenbegleitende Geh- und Radwege vorhanden, die derzeit die erforderlichen Mindestmaße gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) unterschreiten.

Die angrenzenden Nachbarn sind die sich die jeweils in Planung befindliche Grund- und Hauptschule im Westen und der Wohnungsbau der LH München im Süden. Südwestlich angrenzend wird der Quartierspark entstehen.

### **Projektbeschreibung**

Projektbezeichnung:

Quartier an der Westend-/ Zschokkestraße in München.

Das Projektkürzel der SWM lautet: Quartier WZ

Standort:

Der Standort liegt an der Zschokkestraße zwischen der Westend- und Hans-Thonauer-Straße in 80686 München-Laim. Eine Adresse/ Hausnummer ist noch nicht vergeben.



Luftbild auf das Areal

Die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 2027, dem ehem. Areal des Trambahn- und Busdepots und umfasst die Flurstücksnummern:  
WZWA1: 8487/17 (8485/15 ebn)  
WZWA2: 8487/18  
WA3: 8485/20  
WZMK: 8585/19  
Schule LHM: 8485/18  
"Zschokkepark": 8485/20  
Zufahrt: 8485/16 und 8485/17 (Wegeverbindung zur Zschokkestr.)

## 1.2 Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer erbringt hierfür Leistungen aus dem/den Leistungsbild/-ern

**Basis AHO Schriftenreihe Nr. 25, 1. Auflage Leistungen für Bauleistung, Stand März 2011**

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

## 1.3 Bearbeitungsstand der bisherigen Planung der Maßnahme

Die Altlastensanierung und die Kampfmittelbeseitigung wurden für Teilbereiche des Areals durchgeführt. Diese werden bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

## 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:


#### 1.4.3 Terminziele

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

Planungs-Kick-Off allgemein	01.01.2025
Starttermin Entwurfsplanung Quartier	01.01.2025
Abgabe Vorabzug Vorplanung Quartier	15.02.2025
Abgabe Bauleistungsplanung Quartier	15.03.2025
Starttermin Bauleistungsplanung WZMK	15.02.2025
Abgabe Vorabzug Vorplanung WZMK	15.03.2025
Abschluss Vorplanung WZMK	15.04.2025
Abschluss Bauleistungsplanung WZMK	31.12.2029
Starttermin Bauleistungsplanung WZWA1	15.02.2025
Abgabe Vorabzug Vorplanung WZWA1	15.03.2025
Abschluss Vorplanung WZWA1	15.04.2025
Abschluss Bauleistungsplanung WZWA1	31.04.2028

Starttermin Bauleistungsplanung WZWA2	noch nicht bekannt, vrsl. 01.10.2027
Abgabe Vorabzug Vorplanung WZWA2	1 Monat nach Starttermin
Abschluss Vorplanung WZWA2	2 Monate nach
Abschluss Bauleistungsplanung WZWA2	Projektende

Voraussichtliche Bauzeit ist von 2025 bis 2031:

Bauzeit WZWA1:	01.05.2025 bis 31.04.2028
Bauzeit WZWA2:	01.10.2027 bis 01.06.2031
Bauzeit WZMK:	15.10.2025 bis 30.06.2029

Es ist davon auszugehen, dass die Baufelder LHM Schule und WA3 Münchner Wohnen zeitgleich Bautätigkeiten aufweisen werden. Belastbare Terminaussagen liegen derzeit nicht vor.

Der "Zschokkepark" wird nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen erstellt.

Bei einem späteren Starttermin des Planer-Kick-Off werden die Planungstermine entsprechend angeglichen, die Laufzeiten bleiben unverändert. Die Terminplanung WA2 wird optional verhandelt. Späteste Beauftragung WA2 am 01.06.2025, Starttermin ca. 4 Wo. nach Bestellung.

Ein vorläufiger Grobterminplan befindet sich im Anhang (Anhang 6).

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

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. 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.

## 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: Christina Risinger, IM-PM-T4, [risinger.christina@swm.de](mailto:risinger.christina@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.

---

#### 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 Anlage 1.

#### 3.2 Folgende Leistungsstufen

Der Auftraggeber beabsichtigt, bei Fortsetzung der Planung und Ausführung der Maßnahme den Auftragnehmer mit weiteren Leistungen der Anlage 1 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	8

Die Beauftragung der Leistungsstufen erfolgt durch den Auftraggeber jeweils in Textform. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, diese weiteren Leistungen zu erbringen, wenn sie ihm vom Auftraggeber innerhalb von 18 Monaten (Stufe I - III) bzw. 6 Monaten (ab Stufe IV) nach Fertigstellung der Leistungen der vorangegangenen Stufe übertragen werden. Die Frist für die Wiederaufnahme der Leistungserbringung des AN beträgt 1 Monat nach schriftlicher Aufforderung durch den AG. Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

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. Titel

Die Maßnahme gliedert sich in 4 Titel.

Titel 1: Übergeordnete Leistungen, Koordinierung Drittbaustellen

Titel 2: Bauleistungen Gebiet WZMK

Titel 3: Bauleistungen Gebiet WZWA1

Titel 4: Bauleistungen Gebiet WZWA2 – **optionale Position!**

Die Bauleitung für Gebiet WA2 wird als optionale Position behandelt. Es ist geplant, die Bauleitung der SWM-Baugebiete (WZMK, WZWA1 und WZWA2) in einer Hand zu behalten, um Synergieeffekte zu nutzen. Eine Planungsgenehmigung für das WA2 liegt aktuell noch nicht vor. Sollte für dieses Projekt die interne Genehmigung erfolgen, soll der Bieter die Planung hierfür und die übergeordnete Abstimmung mit übernehmen.

Ein Grundsätzlicher Anspruch auf Leistungserbringung für das Gebiet WA2 besteht nicht.

## 5. Anlagen zur Leistungsbeschreibung

- Anlage 1 Leistungsverzeichnis und Honorarermittlung vorläufig (nicht Vertragsbestandteil)
- Anlage 2 Allgemeine Richtlinien für die Erstellung von Leistungsbeschreibungen (VA\_EK\_152) nebst zugehöriger Muster-Leistungsbeschreibung als GAEB-Datei
- Anlage 3 Allgemeine Einkaufsbedingungen für Architekten- und Ingenieurleistungen - AEB-Ing
- Anlage 4 Muster-Leistungsbeschreibung als GAEB-Datei
- Anlage 5 Merkblatt Kommunikation zwischen den SWM und Auftragnehmern in Werk- und Dienstverträgen
- Anlage 6 SWM-Dokumentationsrichtlinien
- Anlage 7 Änderungsantrag Formblatt
- Anlage 8 Zeitplan nach Leistungsphasen