

Vergabeverfahren (VgV)

Architektenleistungen (Gebäude & Innenräume) gemäß HOAI

Bauvorhaben: Instandsetzung und Modernisierung städtischen
Übergangswohnheime
Robert-Koch-Straße 5-15, 52066 Aachen

Bauherr: Stadt Aachen, Gebäudemanagement, Lagerhausstraße 20,
52064 Aachen

Maßnahmenbeschreibung

Lage:

Gemarkung: 054175

Flur: 14

Flurstück: 2251



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
1.1.	Angebotsgrundlage	3
1.2.	Hinweis zu vorbefassten Unternehmen	3
1.3.	Ausgangslage	3
1.4.	Beschreibung des Bestandes	4
1.5.	Aufgabenstellung	6
1.6.	Termine und Fristen	13
1.7.	Sonderfachleute	14
1.8.	Anhänge.....	14
2.	Rahmenbedingungen der Angebotsabgabe	14
2.1.	Gegenstand des Angebotes	14
2.2.	Leistungsbild und Honorargrundlagen	14

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1. Angebotsgrundlage

Angebotsgrundlage ist die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen 2021 (HOAI).¹ Der Vertragsentwurf Teil der Vergabeunterlagen und als „Planervertrag“ beigelegt.

1.2. Hinweis zu vorbefassten Unternehmen

Das Büro pbs architekten Planungsgesellschaft mbH, Krefelder Straße 199 in 52070 Aachen, wurde vom Gebäudemanagement der Stadt Aachen im Vorfeld der Vergabe der Planungsleistungen mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Ziel dieser Beauftragung war die Erfassung des baulichen Zustandes der Wohnanlagen. Planungskonzepte wurden im Rahmen der Studie hinsichtlich:

1. Instandsetzung und Modernisierung ²
2. Abriss und Neubau

erarbeitet. In der Wohnanlage Robert-Koch-Straße 5-15, hat sich die Stadt Aachen für das Planungskonzept **Instandsetzung und Modernisierung** ausgesprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Büro pbs architekten Planungsgesellschaft **nicht** an der Planung und Vorbereitung dieses Vergabeverfahrens beteiligt ist. Die Ergebnisse der beauftragten Machbarkeitsstudie sind in **Anhang 2** beigelegt.

1.3. Ausgangslage

Die Stadt Aachen unterhält verschiedene Unterkünfte für Geflüchtete und Menschen ohne Obdach. Die Unterkünfte sind im gesamten Stadtgebiet verteilt und befinden sich teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Machbarkeitsstudie hatte den Auftrag, den Zustand aller Wohnheime zu erfassen und die Maßnahmen zu priorisieren.

Zu den untersuchten Wohnheimen gehört auch die Wohnanlage an der Robert-Koch-Straße 5-15. Die Anlage besteht aus zwei Gebäudezeilen mit je drei Wohnhäusern, die in den 60er Jahren errichtet worden sind. Alle Gebäude sind 3-geschossig mit Satteldach ausgeführt.

Der Lageplan, die Grundrisse und eine Fotodokumentation sind als **Anhang 1** beigelegt.

Leitungsauskunft und Trassenverläufe der Versorger können bei Bedarf erfragt werden.

¹ Dies gilt nur, soweit die HOAI anwendbar ist, insbesondere zur Beschreibung der Leistung. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit Urteil vom 04.07.2019, Rs. C-377/17 festgestellt, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze gegen die EU-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG verstoßen.

² Die Begrifflichkeit ist in Anlehnung an der Machbarkeitsstudie und nicht im Sinne der HOAI zu verstehen.

1.4. Beschreibung des Bestandes

Auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie, die eine umfassende Beschreibung des Bestandes enthält, hat die Stadt Aachen entschieden das Objekt in der vorhandenen Form zu sanieren und zu modernisieren. Durch die in der Studie beschriebenen Instandsetzungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird eine langfristige und zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglicht und ein Zustand erreicht, der dem eines Neubaus gleichzusetzen ist. Die Machbarkeitsstudie ist in **Anhang 2** beigefügt.

Kellergrundriss der Häuser 5-15

Die Kellerräume sind unverputzt, alle Installationen auf Putz:

- Je Haus gibt es einen Hausanschlussraum
- Lagerräume
- Waschmaschinenräume
- Außentreppen

Erdgeschoss der Häuser 5-15

Haus 5: Räumlichkeiten der Nachbarschaftshilfe

Haus 7: Zwei Wohnungen:

- Große Wohnung:

- 4 Zimmer
- Küche
- Lagerraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

- Kleine Wohnung:

- 2 Zimmer
- Küche
- Lagerraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

Haus 9: Räumlichkeiten einer Kita bzw. einem Hort. Ziel der Maßnahme ist unter Anderem diese Räume wieder der vorgesehenen Nutzung zuzuführen.

Haus 11 und 13: wie Haus 7

Haus 15: Hausverwaltung der Stadt Aachen belegt eine der großen Wohnungen.

- Kleine Wohnung:

- 2 Zimmer
- Küche
- Lagerraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

1.Obergeschoss der Häuser 5-15

Haus 5: Zwei Wohnungen

- Große Wohnung:

- 4 Zimmer
- Küche
- Lagerraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

- Kleine Wohnung:

- 2 Zimmer
- Küche
- Lagerraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

Haus 7: Wie Haus 5

Haus 9: Wie Haus 5 + ein kleines separates Zimmer

Haus 11 und 13: wie Haus 5

Haus 15: Wie Haus 5 + ein kleines separates Zimmer

2.Obergeschoss der Häuser 5-15

Haus 5: Zwei Wohnungen

- Große Wohnung:

- 4 Zimmer
- Küche
- Lagerraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

- Kleine Wohnung:

- 2 Zimmer
- Küche
- Lagerraum
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken

Haus 7: Wie Haus 5

Haus 9: Wie Haus 5

Haus 11 und 13: wie Haus 5

Haus 15: Wie Haus 5 + ein kleines separates Apartment

Dachgeschoss der Häuser 5-15

Alle Dachgeschosse sind unverputzt, alle Installationen auf Putz :

- Dachräume nicht in Nutzung

Bestandsgrundrisse in **Anhang 1**

1.5. Aufgabenstellung

In der Machbarkeitsstudie sind die Maßnahmen, die zur Umsetzung der Variante **Instandsetzung und Modernisierung** notwendig sind, detailgenau, erschöpfend und lückenlos beschrieben.

Die Aufgabe besteht in der Umsetzung, der Überwachung und der Projektführung der gesamten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Sie beinhaltet ebenso die Wiederherstellung der in Mitleidenschaft gezogenen Außenanlagen. Auf Grund der Geringfügigkeit der notwendigen Maßnahmen werden die Außenanlagen nicht gesondert vergeben.

Besonderheiten:

1. Schadstoffe

Die Wohnanlage an der Robert-Koch-Str. 5-15 ist schadstoffbelastet. Die Schadstoffsanierung muss fach- und sachgerecht unter Berücksichtigung der gültigen Vorschriften im **Vorfeld** erfolgen. Die Planung, die Ausschreibung und die Durchführung der Schadstoffsanierung wird von einem spezialisierten Planer separat durchgeführt. Er wird auch die Abbrucharbeiten – soweit sie schadstoffbelastete Abschnitte betreffen – durchführen und beaufsichtigen.

Ein Beginn der Umbaumaßnahmen kann erst nach Schadstoffsanierung und einer schriftlichen Freigabe durch das sanierende Unternehmen erfolgen. Das gilt für alle Bauabschnitte der Maßnahme.

2. Außenwände und Fassade

Eine Aufdopplung der vorhandenen Wärmedämmverbundsysteme, wie es in der Machbarkeitsstudie beschrieben ist, wird **nicht** angestrebt. Das vorhandene Wärmedämmverbundsystem soll rückgebaut und durch ein neues, mechanisch gefügtes Fassadensystem aus nachhaltigen Baustoffen mit aufeinander abgestimmter Schichtenfolge ersetzt werden.

3. Außenanlage

Die Außenanlagen sind in einem gepflegten Zustand, sodass eine Instandsetzung sich lediglich auf die Straßen und Gehwege beschränken soll. Hierbei ist zu beachten, dass die erforderliche Tragfähigkeit für eine Befahrung mit einer dreiaxigen Entsorgungsfahrzeuge gemäß den gültigen Vorschriften erforderlich ist. Mit der Erneuerung des Gehweges werden auch neue Leuchtmasten mit insektenfreundlicher LED-Beleuchtungstechnik eingesetzt. Die Oberflächenentwässerung ist auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu prüfen und entsprechend auszuführen.

Eine grundlegende Um- oder Neugestaltung der Außenanlagen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

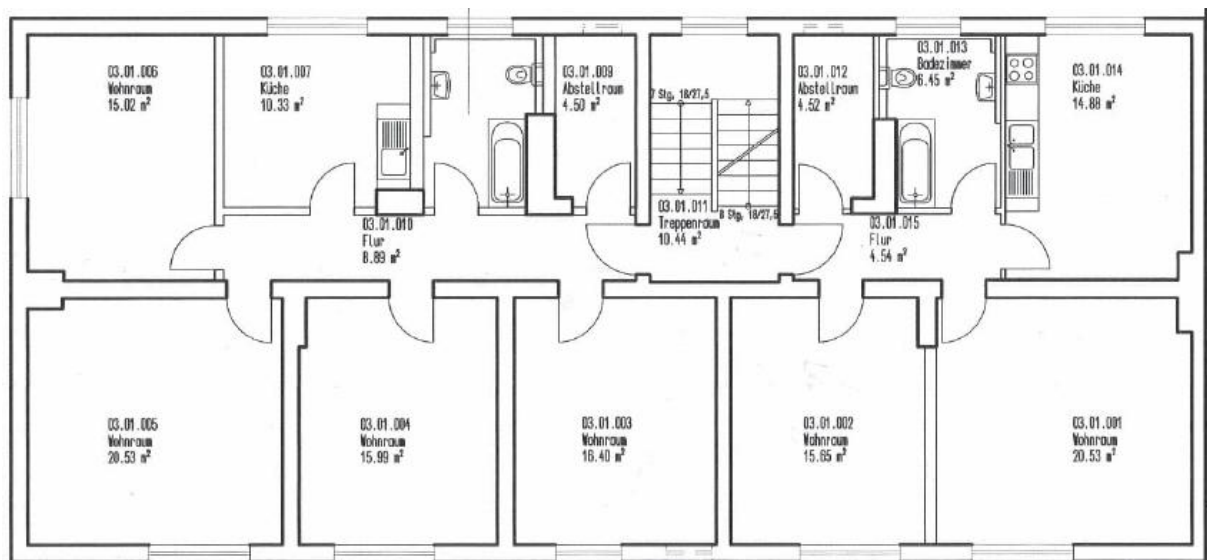
Zu den Grundleitungen sowie den Haus- und Kanalanschlüssen liegt eine aktuelle Befahrung vor.

In der Planung ist zu beachten, dass die gesamte Sanierungsmaßnahme neben den Vorgaben des Brandschutzes auch unter Berücksichtigung des Inklusionsgedankens in den Eingangsbereichen, in den Treppenhäuser und den Wohneinheiten nach Maßgabe der geltenden Vorschriften zu erfolgen hat. Die Berücksichtigung und Realisierung von Inklusionsmaßnahmen wurde mit dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration, nachdem die Machbarkeitsstudie erstellt wurde, abgestimmt.

Eine durchgehende Barrierefreiheit wird sich an diesem Standort durch die Maßnahme nicht wirtschaftlich realisieren lassen. Entsprechende Bedarfe der Stadt Aachen werden an anderen Standorten abgedeckt.

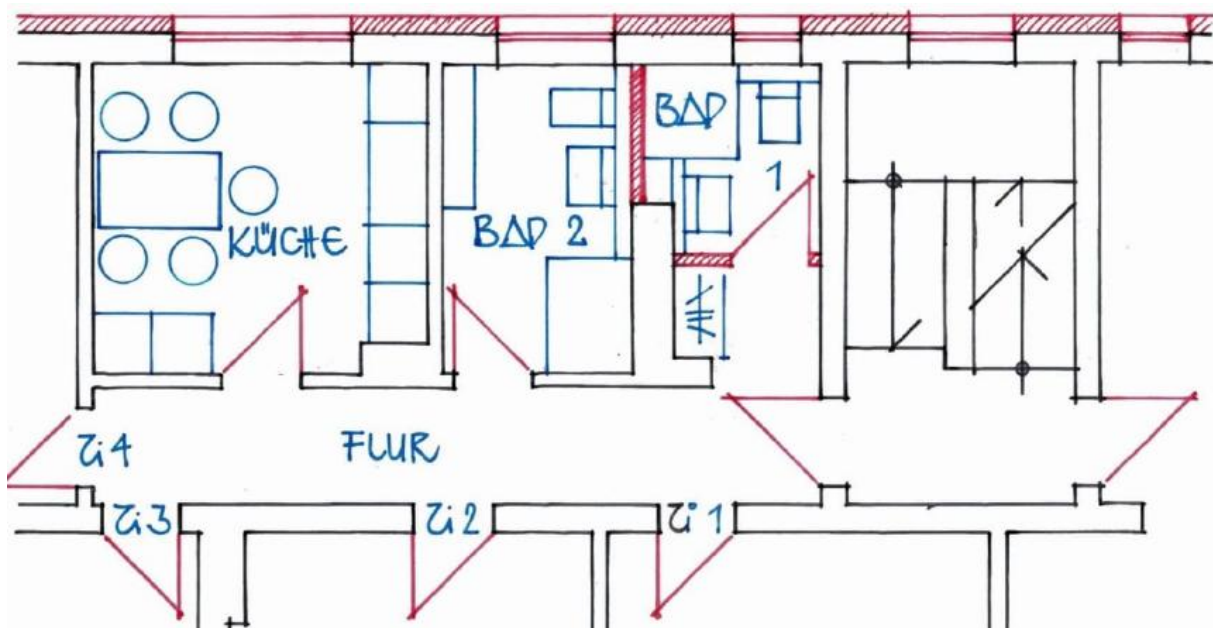
Die Beleuchtung soll generell durch LED-Beleuchtungstechnik erfolgen. Auch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Integration von erneuerbaren Energien sowie die Erfüllung der GEG-Anforderung sind vorzusehen.

Nach interner Abstimmung soll die Planung der PV-Anlage im Gegensatz zur Studie auf die **gesamte Dachfläche** ausgeweitet werden. Die Begleitung der notwendigen Prüfungen bzw. statischen Ertüchtigungen im Vorfeld sind ebenso Teil der Aufgabe wie die spätere bauliche Umsetzung. Hierzu ist eine statische Prüfung und gegebenenfalls die Verstärkung der Dachkonstruktion erforderlich.



Raumverteilung in den Wohneinheiten Haus Nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15:
Grundrisse sind in den Bestandsunterlagen

Grundriss der Wohneinheiten im Bestand
Große Wohnung, geeignete Nutzung durch Familien bzw. Wohngemeinschaften: • 4 Zimmer • Küche • Lagerraum • Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
Kleine Wohnung, Nutzung für 2 bis 3 Personen: • 2 Zimmer • Küche • Lagerraum • Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
Haus Nr. 15 zwei kleine Wohnungen, Nutzung für 2 bis 3 Personen im 1. und 2. OG: • 2 Zimmer • Küche • Lagerraum • Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
Haus Nr. 15 zusätzlich ein kleines Apartment im 1. und 2. OG: • 2 Zimmer • Küche • Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken



Voraussichtliche neue Raumverteilung Lagerraum wird zum zweiten Bad umgebaut.
Grundriss aus der MK-Studie

4-Zi. Familienwohnungen bzw. Wohngemeinschaften Grundrissverbesserung	Inklusionsmaßnahmen Stichworte!
Wohnraum / Zimmer	Kontraste Farbgebung
Küche	Kontraste Farbgebung
Duschbad 1 (WC+ WB+ Dusche (Bodengleich)+ Einrichtungen)	Handhalterung in WC + Dusche
Flur + Treppenhaus	Inklusionsmaßnahmen Z. Bsp. Kontraste
Duschbad 2 (WC+ WB+ Dusche (Bodengleich)+ Einrichtungen)	Handhalterung in WC + Dusche

2-Zimmer-Wohnungen Grundrissverbesserung	Inklusionsmaßnahmen Stichworte!
Wohnraum / Zimmer	Kontraste Farbgebung
Küche	Kontraste Farbgebung
Duschbad 1 (WC+ WB+ Dusche (Bodengleich)+ Einrichtungen)	Handhalterung in WC + Dusche
Flur + Treppenhaus	Inklusionsmaßnahmen Z. Bsp. Kontraste
WC /DU-WC	Kontraste Farbgebung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sind die Grundrisse auf Ihre Zukunftsfähigkeit hin untersucht und sind durch die Bank als sehr gut geeignet bewertet worden.

In zwei Punkten wurde Verbesserungsbedarf festgestellt:

Zum Einen ist für die Bäder der Verzicht auf die vorhandenen Badewannen und der Einbau einer bodengleichen Dusche vorgeschlagen worden, zusätzlich der Einbau eines separaten Dusch-WC's im ehemaligen Abstellraum.

Außerdem soll auf die vereinzelt vorhandenen Einraum-Appartements verzichtet werden und die Fläche einem der beiden Wohnungstypen zugeschlagen werden.

Ergänzende Informationen für den Objektplaner zu den Zielen der Maßnahme:

- Die Schadstoffsanierung wird vorab und separat durchgeführt. Sie ist entsprechend zu planen und zu dokumentieren.
- Ein Beginn der übrigen Sanierungsmaßnahmen erfolgt je Bauabschnitt erst nach einer schriftlichen Freigabe durch das die Schadstoffsanierung durchführende Unternehmen.
- Ziel der Maßnahme ist es die bestehende Unterkunft zukunftsfähig zu machen. Durch die Einhaltung moderner Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz, Nachhaltigkeit der Gebäudebewirtschaftung und Nachhaltigkeit der eingesetzten Materialien soll eine menschenwürdige Unterbringung langfristig sichergestellt werden.
- Im Rahmen der Planung es zu prüfen, ob eine Aufstockung machbar und zulässig ist. Von besonderem Interesse sind außerdem welche Flächen möglich sind und welche Herstellungskosten anfallen.
- Die beiden Hauszeilen sind über Sammelleitungen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Arbeiten zur Sanierung oder Austausch dieser Leitungen sind ebenfalls zu koordinieren und umzusetzen.

- Die Beheizung der Wohneinheiten wird von Gasetagenheizung auf Wärmepumpe oder Fernwärme umgestellt. Abhängig von der Fähigkeit des Versorgers den Anschluss rechtzeitig herzustellen.

Der angestrebte Gebäudezustand entsprechend dem eines Neubaus ist vor allem zu erreichen durch:

- die energetische Modernisierung der Gebäude ausschließlich unter Einsatz nachhaltiger Materialien und nachhaltiger Konstruktionen.
- die Erneuerung sämtlicher Schächte, Installationen und Installationsobjekte.
- Anpassungen der Grundrisse im Bereich der Sanitärräume.
- die Anpassung der Vor- und Endinstallationen an aktuelle technische Standards. (Telefon, Internet, W-LAN, Glasfaser Technik).
- die Auswahl der Oberflächen und Materialien im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen an Haltbarkeit und Instandsetzungsfähigkeit. (siehe auch **Anhang 3**, Ausstattung der Wohneinheiten)
- Sämtliche Arbeiten der Sanierungsmaßnahmen sollen im Sinne und nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens durchgeführt werden.
- Vor allem im Bereich der Dämmstoffe und der Fassadensanierung wird Wert auf nachhaltige Materialien und ausschließlich mechanische Verbindungen gelegt.

Ebenso Bestandteil der Aufgabe ist es:

- eine differenzierten Baustellenlogistik für die Ver- und Entsorgung der Baustelle auch unter Berücksichtigung der stark beengten Situation vor Ort und der Integration des Baustellenverkehrs in den allgemeinen Verkehr zu erarbeiten.
- die Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlicher Vorgänge zu beachten.
- die Anforderungen der Feuerwehr in Bezug auf Erreichbarkeit, die Brandbekämpfung und allen anderen Belangen in jeder Bauphase zu beachten.
- die geltenden Verordnungen und Satzungen zur Baustellenplanung und Baustelleneinrichtung in den allen Bauabschnitten sowie des Baumschutzes zu berücksichtigen.

Weitere Angaben und Anforderungen an die Ausstattung und Ausführung sind dem **Anhang 3**, „Ausstattung der Wohneinheiten“ zu entnehmen.

Ergänzende Angaben für die Statik :

Die gesamte Maßnahme wird statisch begleitet, in erster Linie bei folgenden Bestandteilen:

- den Deckendurchbrüchen der neuen Installationsschächte.
- der neuen Trennwand zwischen Bad und Küche.
- den Angaben rund um den Rückbau der Außentreppen straßen- und hofseitig.
- den Angaben rund um den Rückbau der Kelleraußentreppen.
- der Bemessung der neuen Eingangstreppen, der Fundamentierung sowie deren Anbindung an das Gebäude.
- der Beurteilung der Dachstruktur und der Bemessung eventuell notwendiger Ertüchtigungsmaßnahmen vor allen in Bezug auf die Photovoltaikanlage.
- der Bemessung der Verankerung der Fassadenelemente und Einbindung externer Informationen, z.B. Herstellerangaben in ein Montagekonzept. (Die Abgrenzungen zu Systemherstellern werden in der Planungsphase geklärt)

- der Anordnung von Öffnungen und Durchbrüchen in Decken und Wänden.
- Bei den Kelleraußentritten, sei es bei der Instandsetzung oder dem Rückbau. Diese Entscheidung ist in Abstimmung mit dem Fachbereich 56 zu treffen.

Ergänzende Angaben für Fachplanungsleistungen zu Schadstoffen in der Bausubstanz

Aufgrund des Baualters und als Ergebnis bereits vorliegender, orientierender Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Häuser 5-15 mit Schadstoffen belastet sind.

Im weiteren Planungsprozess ist dementsprechend eine erweiterte, bei Bedarf auch bauteilzerstörende, technische Erkundung zu planen und durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu bewerten und in einem Schadstoffkataster zusammenzufassen.

Auf dieser Grundlage sind die Sanierungsmaßnahmen und ein angepasstes Entrümpelungs-, Abbruchs- und Entsorgungskonzept in die Planung zu integrieren (Vorplanung, Entwurf und Ausführungsplanung, Erstellung der Ausschreibung nach neuester VOB und Mitwirkung bei der Vergabe und Abrechnung)

Die Ausführung der Sanierungs- und Entsorgungsleistungen ist auf Übereinstimmung mit den Ausschreibungsunterlagen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen zur Zeit der Planung und Ausführung geltenden Vorschriften zu überwachen.

Falls eine Zwischenlagerung erforderlich wird, müssen die Schadstoffe in geeigneten Containern / Boxen bis zum Abtransport aufbewahrt und bereitgestellt werden.

Die durchgeführten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu dokumentieren und der Sanierungserfolg anhand messtechnischer Ergebnisse zu belegen.

Die Bestätigung der Schadstofffreiheit und die Freigabe der Sanierungsbereiche hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

Aus praktischen Gründen wird jede Hauszeile ein Bauabschnitt bilden. Hierzu wird die Stadt für die Bewohner der jeweiligen Häuser eine Zwischenunterbringung organisieren.

Die Schadstoffsanierung erfolgt je Bauabschnitt. Nach Fertigstellung und Freigabe des ersten Bauabschnittes werden die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen.

Die qualifizierte, schadstofffreie Ausführung dieser Maßnahmen, wird nach Fertigstellung durch Raumluftmessungen (VOC, Schimmel etc.) auf Grundlage der Richtlinien des Ausschusses für Innenraumrichtwerte AIR überprüft.

Diese Maßnahme erfolgt über den Bauherrn, der Innenraumrichtwert I ist einzuhalten. Eine vorherige Inbetriebnahme ist ausgeschlossen.

Während der gesamten Maßnahmen muss der Betrieb der anderen Häuser störungsfrei und kontinuierlich gewährleistet sein, die Zufahrten für Rettungsfahrzeuge sind jederzeit freizuhalten. Die Reihenfolge der Bauabschnitte sind vom Betreiber wie folgt festgelegt:

Bauabschnitt 1	Haus-Nr. 5 / 7 / 9
Bauabschnitt 2	Haus-Nr. 11 / 13 / 15

Ergänzende Angaben und Beschreibungen für die TGA-Planer

Es sollen im Rahmen der baulichen Sanierungsmaßnahme folgende technischen Anlagen erneuert und den neuen Anforderungen angepasst werden:

- Die Steige- und Fallstränge aller Medien sind zu erneuern, einschließlich der dazugehörigen Schächte.
- Alle Nassräume erhalten in den Sockelbereich hochgeführte Abdichtungen und zusätzlich Bodeneinläufe. Bei der Bauüberwachung ist besonders auf den Schutz der Abdichtungen zu achten.
- Die PV-Anlage soll auf der **gesamten Dachfläche** geplant werden.
- Gebäudeautomation: Es ist keine übergeordnete alles regelnde GA notwendig. Vorzusehen sind z.B. nur Raumthermostate in den WE, ggf. Störmeldungen der Hauptkomponenten, einfache Stufenregelung der Badlüftung.
- Zusätzlich ist eine hygroskopische Steuerung vorzusehen.
- Es wird von strangweise angeordneten Lüftungsgeräten ausgegangen.
- Alle Küchen und Sanitärräume sind in Bezug auf Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Heizung, Lüftung und Elektroinstallationen neu zu planen.
- Die Entlüftung der Bäder erfolgt mechanisch gemäß DIN 18017-3.
- Die Lüftung der Küchen, die alle über eine Fensterlüftung verfügen, erhalten Nachströmöffnungen in den Fensterfalzen.
- In allen Nassräumen (Bäder, Dusch-WCs, WCs ist eine Fensterlüftung vor zu sehen.
- Die Belüftung sowie der Grad der Automatisierung ist in Abstimmung mit der Technik E26 festzulegen und zu dimensionieren.
- Die Wärmeversorgung über Gas wird nicht weitergeführt.
- Zur Zeit läuft die Klärung ob eine Wärmeversorgung über Fernwärme bis Baubeginn hergestellt werden kann. Diese Variante wird favorisiert.
- Alternativ wird die Wärmeversorgung über Wärmepumpen hergestellt.
- Die Dachflächen werden vollflächig mit Photovoltaik-Anlagen belegt.
- Die bestehenden Verteileranschlüsse / Heizkreise sind entsprechend den neuen Leistungsanforderungen zu positionieren und zu dimensionieren.
- Die Heizung erfolgt über Röhrenradiatoren an den Außenwänden.
- Zur Zeit steht von Seiten des Versorgers noch nicht belastbar fest ob die geplante Fernwärmetrasse rechtzeitig für dieses Projekt fertiggestellt sein wird.
- Gem. LBO (Nutzerprofil) sollen Rauch- bzw. Wärmemelder eingeplant werden.
- (Kabelgestützte Rauchmelder und eine RWA ohne Umschaltung auf die Feuerwehr)
- Es werden funkvernetzte Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie vorgesehen, Treppenhäuser- und Kellerbereiche eingeschlossen.
- Je Wohneinheit ist eine Absperrmöglichkeit der Wasserversorgung vorzusehen.
- Die Elektro-Unterverteilungen werden in die Wohneinheiten verlegt.
- Eine entsprechende Robustheit und die Verschleißbarkeit ist Voraussetzung und planerisch vorzusehen.
(Beispiel s. vorhandene Unterverteilungen in den Treppenhäusern)
- Waschmaschinen Anschlüsse werden in Abstimmung mit dem Bedarfsträger sowohl in den Wohneinheiten als auch im Keller gebraucht und vorgesehen.

Bauabschnitte:

Die gesamte Maßnahme wird, Stand heute, in zwei Bauabschnitte unterteilt, jede Hauszeile wird einen Bauabschnitt bilden.

Hierzu wird die Stadt für die Bewohner der jeweiligen Häuser eine Übergangsunterbringung bereitstellen. Nach der Mitteilung der Fachfirma für Schadstoffentsorgung über die Schadstofffreiheit der Gebäude werden die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Während der gesamten Maßnahmen muss der Betrieb der anderen Hauszeile störungsfrei und kontinuierlich gewährleistet sein, ebenso die Funktionsfähigkeit der Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr etc.

Die Reihenfolge der Bauabschnitte wird in Abstimmung mit dem Bedarfsträger festgelegt.

Der Fachbereich 56 benötigt mehrere Monate um den Auszug der Bewohner zu planen und durchzuführen. Dies bezüglich bittet der Fachbereich um rechtzeitige Abstimmung.

Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes (Haus Nr.5-9) werden die Bewohner des Hauses Nr.11-15 in Haus Nr.5-9 umziehen. Erst dann können die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt beginnen. Nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes werden die Bewohner der Wohnungen des 2.Bauabschnittes in Ihre Wohnungen zurückkehren.

Aus organisatorischen Gründen wird der zeitliche Umzugsprozess des zweiten Bauabschnittes jeweils mehrere Monate benötigen und auch hier ist eine rechtzeitige Rückmeldung bzw. Abstimmung erforderlich.

Die Umzugszeiträume sind bei der Planung bzw. im Bauzeitenplan zu berücksichtigen und darzustellen.

1.6. Termine und Fristen

Die Beauftragung der Architekten- und Fachplaner-Leistungen wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2027 erfolgen.

Der Start des Projektes ist für das 3. Quartal 2027 vorgesehen, woraus sich folgende Fristen für einzelne Teilleistungen ergeben:

- Vom dritten Quartal 2027 bis zum dritten Quartal 2028 ist die Abgabe der abgestimmten Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Abschluss der LPH 3) vorgesehen.
- Vom ersten Quartal 2029 bis zum vierten Quartal 2029 ist die Bearbeitung und Abschluss der LPH 4-6 vorgesehen.
- Parallel, soll im dritten Quartal 2029 bis zum vierten Quartal 2032 die Leistungsphasen 7-9 erarbeitet sein.
- Die Fertigstellung der Maßnahme ist im ersten Quartal 2033 sicher zu stellen.

1.7. Sonderfachleute

Für die Tragwerksplanung, die technische Gebäudeausrüstung, SiGeKo, thermische Bauphysik, Bauakustik und Schadstoffsanierung wird jeweils ein Ingenieurbüro vom Auftraggeber beauftragt.

Sind weitere Sonderfachleute heranzuziehen geschieht dies in vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber. Die Kosten für die Mitwirkung dieser Sonderfachleute sowie für eventuelle Gutachten und Stellungnahmen trägt der Auftraggeber.

Die Koordination und Einbindung der Arbeitsergebnisse der anderen Fachplaner obliegt der Objektplanung, die Koordination der einzelnen Gewerke obliegen deren Fachplaner.

1.8. Anhänge

Folgende Unterlagen werden mit dieser Angebotsaufforderung dem Bieter zur Kalkulation zur Verfügung gestellt:

- Anhang 1 Bestandsunterlagen
- Anhang 2 Machbarkeitsstudie
- Anhang 3 Ausstattung der Wohneinheiten

2. Rahmenbedingungen der Angebotsabgabe

2.1. Gegenstand des Angebotes

Architektenleistungen gemäß HOAI § 34, Leistungsphase 1 bis 9 sowie besondere Leistungen, siehe **Angebotsblatt 0 - Honorarangebot**

Die Beauftragung der Leistungen erfolgt stufenweise:

Stufe 1: Leistungsphase 1 bis 4

Stufe 2: Leistungsphase 5 bis 6

Stufe 3: Leistungsphase 7 bis 9

2.2. Leistungsbild und Honorargrundlagen

Anzubieten sind:

Planungsleistungen für Objektplanung gemäß beigefügten Leistungsbild.

Es ist zu vorgesehen die Außenanlagen weitestgehend identisch wieder herzustellen und sie über den Architekten ausführen zu lassen.

Vorläufiger Kostenrahmen des gesamten Projektes wie folgt:

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| • Kostengruppe 200 | ca. 46.000,00 € netto |
| • Kostengruppe 300 | ca. 7.750.000,00 € netto |
| • Kostengruppe 400 | ca. 4.200.000,00 € netto |
| • Kostengruppe 500 | ca. 660.000,00 € netto |

02.09.2026