

Projekt- und Leistungsbeschreibung

Stand 29.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Projektüberblick	2
2.	Projektgegenstand	2
3.	Umfang / Ziel	4
4.	Planungsinhalte	6
5.	Gegenstand der Beauftragung	7
6.	Besondere Leistungen	9
7.	Grundlagen / mitgegebene Informationen	12
8.	Vertrags- und Vergütungsstruktur	12
9.	Besprechungen, Termin und Niederschriften	13
10.	Projekttermin- und Arbeitsplan	14
11.	Einsatz von EDV-Systemen	15
12.	Planung in BIM	15
13.	Rahmenbedingungen für die Leistung	16

1. Projektüberblick

Das Projekt wird von dem folgenden Bauherrn verantwortet:

- Mainova AG

Projektname: Immobilienstrategie 2021 – Standortentwicklung Gutleutstraße 280 Mainova

Die projektbezogene Abkürzung für das Projekt lautet: GLS 280

Adresse: Gutleutstraße 280, 60327 Frankfurt am Main

Für die weitere Entwicklung der Mainova AG in der Gutleutstraße 280, Frankfurt a.M. – Stadtteil Gutleutviertel ist eine Immobilienstrategie ausgearbeitet worden. Die Liegenschaft soll demnach zukünftig zu einem zentralen Technikstandort ausgebaut werden. Dafür ist die Errichtung von vier Neubauten sowie die Erweiterung und der Umbau von Bestandsgebäuden vorgesehen. Gleichzeitig werden zur Flächenoptimierung Abbruchmaßnahmen notwendig.

Neben der Errichtung weiterer Büroflächen und einem Parkhaus ist der Neubau einem neuen „24/7 Gebäude“ mit höchsten technischen Anforderungen und einem neuen Trafo Gebäude Teil der Standortentwicklung. Zudem soll das in dem denkmalgeschützten Gebäude 401-E Ausbildungszentrum erweitert werden. Außerdem sollen durch bauliche und strategische Maßnahmen die Vorgaben des Sicherheitskonzepts „Mainova Verbundrichtlinie Sicherheit“ auf dem gesamten Standort umgesetzt werden.

2. Projektgegenstand

Die Mainova AG beabsichtigt auf Ihrer Liegenschaft in der Gutleutstraße 280 in Frankfurt am Main die Realisierung mehrerer Neubauvorhaben, darunter das „24/7 Gebäude“, ein Bürogebäude sowie ein Parkgebäude und ein Trafo Gebäude. Zudem soll ein denkmalgeschützter Hallenbau saniert und umgenutzt werden.

Grundlage der Objektplanung dieser Gebäude war zunächst eine städtebauliche Studie des Büros Bieker AG.

Inhalt dieser Leistungsbeschreibung sind die Anpassungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Trinkwasser, Kühlwasser, Fernwärme, Elektro, TK, Schmutzwasser-HA, Regenwasser-HA) zur inneren Erschließung der Liegenschaft innerhalb Grundstücksgrenze bis zu den jeweiligen Übergabepunkten an den Gebäudekanten.

Die Liegenschaft wird derzeit über eine Mischwasserkanalisation entwässert, die auch an einen öffentlichen Mischwasserkanal aufbindet. Künftig soll neben der inneren Mischwasserkanalisation eine Regenwasserkanalisation mit Rückhaltevolumen zur Abflussdrosselung errichtet werden.

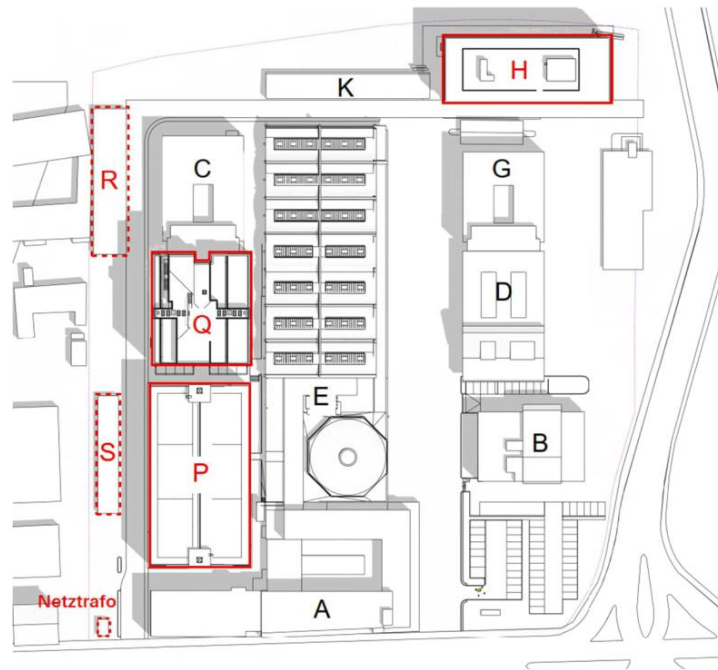
Zudem sollen nahezu sämtliche Oberflächen neu geordnet und gestaltet werden. Die Verkehrsbeziehungen bleiben im Wesentlichen erhalten. Parkplätze, Zu- und Ausfahrten der Liegenschaft, Rangier- und Aufstellflächen werden neu geordnet. Es erfolgt ein grundhafter Neubau der Verkehrsanlagen und Freianlagen.

Für die Begrünung werden die Außenanlagen neugestaltet. Es wird ein Bewässerungssystem errichtet.

Der Perimeterschutz wird durch eine neue Zaunanlage mit Videoüberwachung (innerhalb der Liegenschaft und entlang der Grundstücksgrenzen) ertüchtigt.

Ein Fahrzeugunterstand wird östlich von Gebäude G neu errichtet.

Die bauliche Realisierung erfolgt in Bauabschnitten. Dementsprechend sind die Leistungen der Auftragnehmer abgestimmt auf die Anforderungen und in der Taktung der Bauabschnitte zu erbringen. Zeitgleich zu den Baumaßnahmen der Infrastruktur finden Baumaßnahmen an den Verkehrs- und Freianlagen sowie auf einzelnen Hochbaufeldern statt.



3. Umfang / Ziel

Die Planung basiert auf Grundlage der ersten baulichen Entwicklungsstudie (Stand August 2021) aus dem Vorstandsbeschluss vom 29.09.2021 (s. Abbildungen 2 und 3).

Hauptbestandteile der Standortentwicklung sind folgende:

Neubau des Gebäudes 401-S: Trafo und Kältezentrale Gebäude.

Die bisherige Kältezentrale in dem bestehenden Gebäude J gleich nördlich der Westzufahrt, zieht um auf ein neu zu errichtendes Gebäude 401-S an der Westgrenze der Liegenschaft (ggf. auch 1:1-Ersatz). Danach erfolgt der Abriss des Bestandsgebäudes J sowie dem benachbartem Gebäude I. Der im Bestandsgebäude N untergebrachte Trafo wird ebenfalls ins Gebäude 401-S umziehen (ggf. auch 1:1-Ersatz). Auf der freiwerdenden Fläche von I, J, N entsteht das künftige Gebäude 401-P.

Neubau des Gebäudes 401-P:

Ein Parkhaus, welches mindestens die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl der Stellplätze oder mehr beinhaltet. Die Stellplätze sollen mit E-Ladesäulen (min. 250 St.) ausgestattet werden.

Neubau des Gebäudes 401-Q:

Ein 24/7 Gebäude für Büroflächen und eine zentrale Leitwarte, welches die hohen Sicherheitsanforderungen gem. KRITIS erfüllt.

Neubau des Gebäudes 401-H:

Ein Hybridgebäude, welches sowohl Platz für Büroflächen vorsieht als auch Sanitärbereiche mit Spinden, Duschen und Umkleiden beinhaltet.

Umbau des Gebäudes 401-B:

Es wurde untersucht, ob das Bestandsgebäude B umgebaut und aufgestockt werden kann, um z.B. die Ausgabe der Standrohre (Gebäude 401-C) innerhalb der Liegenschaft umzuverlegen. Diese Maßnahme ist bis auf weiteres zurückgestellt, da die ursprünglich vorgesehene Nutzung aus verschiedenen Gründen (Flächenbedarf, Abmessungen Aufzug, Erschließung) nicht mit einem Umbau oder einer Aufstockung des Gebäude B darstellbar wäre.

Das übergeordnete Planungsziel, welches für die Planungsergebnisse gilt, ist die Ausschöpfung des maximalen Flächenpotenzials auf dem Standort GLS 280 und die Konsolidierung der NRM auf dem Technikstandort GLS 280.

Für alle Gebäude sind unterirdisch die Ver- und Entsorgungsmedien neu zu ordnen, nach den erhöhten Anforderung nach KRITIS zu ertüchtigen oder als Baufreiheitsleistungen zur Freimachung der Hochbaufelder umzuverlegen. Im gleichen Zug sollen allen Oberflächen neu geordnet und grundhaft ausgebaut werden. Der Perimeterschutz der Liegenschaft wird ertüchtigt. Die beiden Zufahrten werden umgebaut.

Gebäude 401-A:

Im bestehenden denkmalgeschützten Gebäude A ist eine Trennstation für Lösch- und Trinkwasser mit Druckerhöhungsanlage nachzurüsten. Schnittstellen zum Hochbau sind zu berücksichtigen.

4. Planungsinhalte

Es sind folgende Planungsobjekte und Loszuordnungen vorgesehen:

Los	Leistungsbild	Objekt
Los 1	Objektplanung FA Grün	Vegetationsflächen in den Außenanlagen
	Objektplanung FA Zaun	Zaunanlage/ Sicherheitszaun/ Toranlage
	Objektplanung Verkehrsanlagen	Straßen, Wege, Plätze
	Fachplanung TA - AG 4	Außenbeleuchtung
Los 2	Objektplanung - IBW SW	Schmutzwasser-Grundstücksentwässerungsanlage
	Objektplanung - IBW RW	Regenwasser-Grundstücksentwässerungsanlage
	Fachplanung Tragwerke	Tragwerksplanung für Baubehelfe, Verbauten, Baugruben, einzelne Bauwerke
Los 3	Objektplanung - IBW TW	Trinkwasserversorgungsanlage inkl. Hausanschluss
	Objektplanung - IBW LW	Löschwasserversorgungsanlage (Löschwasserleitungen, Wandhydranten)
	Objektplanung - IBW BA	Beregnungsanlage/ Bewässerung
	Objektplanung - IBW KV	Kaltwasserversorgungsanlage (Leitungen)
	Objektplanung - IBW WV	Wärmeversorgungsanlage (Leitungen)
	Fachplanung Tragwerke	Tragwerksplanung für Baubehelfe, Verbauten, Baugruben
Los 4	Objektplanung - IBW SLS	Schachtleerrohrsystem für Strom und TK
	Fachplanung TA - AG 4	Starkstromanlagen (Kabel)
	Fachplanung TA - AG 5	Sicherheits- und Alarmierungsanlagen
	Fachplanung Tragwerke	Tragwerksplanung für Baubehelfe, Verbauten, Baugruben, einzelne Bauwerke
Los 5	Fachplanung TA - AG 1	Löschwasseranlage - Trennstation und Druckerhöhungsanlage (DEA)
Los 6	Gebäude und Innenräume	Fahrzeugunterstand <i>(wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben)</i>

Einzelheiten zur technischen Ausgestaltung, Zielen und Randbedingungen siehe Erläuterungsbericht und Pläne aus den vorangegangenen Planungsphasen Entwurfsplanung/ Genehmigungsplanung.

Die vom AG erstellte Schnittstellenmatrix ist Vertragsgrundlage. Sie skizziert grundsätzlich zu bearbeitenden Schnittstellen zwischen den Losen und dann Grenzen der Lose zum Bestand/ dem Hochbau. Die Matrix ist inhaltlich nicht abschließend und beschreibt den Mindestumfang an Leistungsschnittstellen. Sie wird durch den AG in Abstimmung mit dem AN kontinuierlich fortgeschrieben.

5. Gegenstand der Beauftragung

Aus den vorliegenden Leistungsbildern und zu beplanenden Objekten wurden folgende Lose gebildet:

Los 1: Leistungsphasen 3 (nur für Straßen, Wege, Plätze) und 5-8 sowie besondere Leistungen

Los 2: Leistungsphasen 5-8 sowie besondere Leistungen

Los 3: Leistungsphasen 5-8 sowie besondere Leistungen

Los 4: Leistungsphasen 5-8 sowie besondere Leistungen

Los 5: Leistungsphasen 3 und 5-8 sowie besondere Leistungen

Los 6: Bauleistung auf Basis GU-Vergabe
(wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben)

Gegenstand der Beauftragung ist die Planung gemäß HOAI 2021.

Leistungsbeschreibung für Anteil Tragwerksplanung in Los 2, 3, 4 – Verbau von Leitungsgräben

5.1. Gegenstand der Leistung

(1) Gegenstand dieser Leistungsbeschreibung ist die Erbringung der Leistungen nach dem Leistungsbild Tragwerksplanung gemäß §51 HOAI i. V. m. Anlage 14 HOAI (HOAI 2021), Leistungsphasen 3 bis 6, einschließlich der darin beschriebenen Grundleistungen für temporäre Verbausysteme von Rohrleitungsgräben und kleineren Baugruben im Zuge der Herstellung, Erneuerung oder Umverlegung von:

- Abwasserleitungen
- Wasser/ Fernwärmeleitungen
- Schachtleerrohrsystem und einzelne Schächte

(2) Zu planen und nachzuweisen sind insbesondere:

- Verbausysteme für Leitungsgräben der Sparte Abwasser
- Erforderliche Aussteifungen, Ankerungen und ggf. Rückverankerungen,
- charakteristische Bauzustände
- Statische Bemessungen einzelner Schachtbauwerke als Ortbetonkonstruktion

(3) Die Tragwerksplanung des Verbaus bzw. Ortbetonbauwerke ist so auszulegen, dass

- für alle zu sichernden Leitungsgräben und Baugruben die Standsicherheit des Verbaus bzw. Standsicherheit des Bauwerks,
- die Standsicherheit angrenzender Bauwerke und Leitungen sowie
- die sichere Durchführung der Bauarbeiten

in allen vorgesehenen Bauzuständen gegeben ist.

5.2. Planungsgrundlagen

(1) Die Planung erfolgt auf Grundlage insbesondere folgender Unterlagen:

- Trassen- und Leitungspläne
- Baugrund- und Gründungsbericht mit Angaben zu Boden- und Grundwasserverhältnissen

- Lage der angrenzenden Bebauung, Leitungen und sonstigen Anlagen,
- Vorgaben zur Bauphasenabwicklung
- Ggf. Vorgabe der zuständigen Netzbetreiber

(2) Die Bemessung des Verbaus hat nach den jeweils gültigen Fassungen der einschlägigen technischen Regelwerke zu erfolgen.

(3) Aus den Leistungsphasen 2-4 liegen keine statischen Vorbemessungen für Verbauten vor.

5.3. Tiefe-Klassen

(1) Zur Abbildung unterschiedlicher Beanspruchungen aus Erd- und ggf. Wasserdruck sowie zur Bildung homogener Bemessungsfälle für den Verbau werden die Verbauabschnitte nach ihrer maßgebenden Tiefe in Tiefe-Klassen eingeteilt.

(2) Grabentiefe / Baugrubentiefe ist der lotrechte Abstand zwischen der maßgebenden Oberkante Gelände gemäß Entwurfsplanung und der Unterkante des Aushubs bzw. der zu sichernden Bauteilsohle.

(3) Die maßgebende Tiefe eines Verbauabschnitts ist der größere Wert aus Anfangstiefe und Endtiefe gemäß Bauteilliste.

(4) Es gelten folgende Tiefen-Klassen:

Für Los 2 Verbau Leitungsgräben für Abwasser:

- Tiefen-Klasse 1: Tiefe $\geq 1,25$ m und $< 2,60$ m
- Tiefen-Klasse 2: Tiefe $\geq 2,60$ m und $< 3,20$ m
- Tiefen-Klasse 3: Tiefe $\geq 3,20$ m und $< 3,80$ m
- Tiefen-Klasse 4: Tiefe $\geq 3,80$ m und $\leq 4,90$ m
- Tiefen-Klasse 5: Tiefe $> 4,90$ m und $\leq 5,40$ m

Für Los 3 Verbau Leitungsgräben für Wasser-/ Wärmeleitungen:

- Tiefen-Klasse 1: Tiefe $\geq 1,25$ m und $< 2,00$ m
- Tiefen-Klasse 2: Tiefe $\geq 2,00$ m und $< 3,00$ m

Für Los 4 Verbau Leitungsgräben für Wasser-/ Wärmeleitungen und einzelne Bauwerke:

- Tiefen-Klasse 1: Tiefe $\geq 1,25$ m und $< 2,00$ m
- Tiefen-Klasse 2: Tiefe $\geq 2,00$ m und $< 3,00$ m
- Tiefen-Klasse 3: Tiefe $\geq 3,00$ m und $< 4,00$ m
- Tiefen-Klasse 4: Tiefe $\geq 4,00$ m und $< 5,50$ m
- Kabelzugschacht als Ortbetonbauwerk LBH 2,50x1,50x3,50
- Kabelzugschacht als Ortbetonbauwerk LBH 2,80x5,10x5,40

(5) Die Zuordnung der Verbauabschnitte zu den Tiefe-Klassen erfolgt über die Längsschnitte der Leitungen, die Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sind.

(6) Für jede Tiefe-Klasse ist mindestens ein repräsentativer Bemessungsfall anzusetzen. Dabei ist als Bemessungstiefe in der Regel die obere Intervallgrenze der jeweiligen Tiefe-Klasse zu verwenden oder ein nachweislich gleichwertig konservativer Ansatz zu wählen.

(7) Die in der Leistungsbeschreibung definierten Tiefe-Klassen gelten für alle durch Verbau zu sichernden Leitungsgräben und Baugruben

5.4. Leistungsumfang der Tragwerksplanung Verbau und Ortbetonbauwerke

Der Leistungsumfang der Tragwerksplanung Verbau erstreckt sich auf alle im Projekt vorgesehenen Leitungsgräben und Baugruben sowie Ortbetonbauwerke. Dies umfasst insbesondere:

1. Sichtung und Auswertung der Planungsgrundlagen und der Bauteilliste mit Tiefenangaben,

2. Zuordnung der Verbauabschnitte zu den Tiefe-Klassen und Bildung geeigneter Bemessungsfälle je Tiefe-Klasse,
3. Festlegung der maßgebenden Lastmodelle, Sicherheitskonzepte und Kombinationsregeln für den Verbau,
4. Statische Bemessung und Nachweisführung der Verbausysteme einschließlich Aussteifungen, Ankerungen und der maßgebenden Bauzustände,
5. Festlegung der Randbedingungen für die Bauausführung,
6. Erarbeitung typisierter Verbauquerschnitte und Details je Tiefe-Klasse als Grundlage für die Ausführungsplanung und Verbaupläne,
7. Erstellung einer prüffähigen statischen Berechnung einschließlich Dokumentation der Tiefe-Klassen, der Lastannahmen, der Bemessungsfälle und der Zuordnung der Verbauabschnitte.
8. Die spartenübergreifende Betrachtung von gemeinsam geführten Leitungsgräben
9. Die Berücksichtigung der spezifischen Randbedingungen und Schutzanforderungen gem. NRM-Norm (NRM-N-A001: zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova) und im Bereich bestehenden Medien.
10. Die Bemessung und Darstellung von Verbausystemen in Bereichen besonderer Konzentration oder Kreuzung von Leitungen

Zusätzlich bzw. analog für Ortbetonbauwerke

11. Erstellung der Bauwerksstatik als Ausführungsstatik
12. Erstellung von Schal- und Bewehrungsplänen
13. Erstellung von Stücklisten

6. Besondere Leistungen

Die besonderen Leistungen je Los werden in diesem Abschnitt beschrieben. Sie sind Bestandteil der Ausschreibung und in das Honorarangebot aufzunehmen.

Besondere Leistungen	LPH	Los 1	Los 2	Los 3	Los 4	Los 5	Los 6
BL 01A	5	x	x	x	x	x	x
BL 01B	5	x	x	x	x	x	x
BL 02	5-8	x	x	x	x	x	x
BL 03	5-8				x		
BL 04	8	x					
BL 05	8	x	x	x	x	x	
BL 06	8	x + (x)	x	x	x + (x)	(x)	

(x) = Leistung ist bereits Inhalt der Grundleistung nach HOAI und wird hier konkretisiert

BL 01:

Einarbeitung in vorhandene Datengrundlage und Ermitteln etwaiger Defizite (A) sowie Aufbereiten der Datengrundlage (B)

Teil A: Zu liefernde Ergebnisse:

- Vollständiges Verzeichnis aller übergebenen Bestandsdaten, Pläne, Gutachten und sonstige Unterlagen, mit denen sich der Auftragnehmer vertraut gemacht hat
- Schriftliche Zusammenfassung der vorhandenen Datengrundlage mit Darstellung der wesentlichen Erkenntnisse, ggf. Bedenken, getroffener Annahmen und etwaigen erkannten Lücken/ Unklarheiten/ Widersprüchen/ Inkonsistenzen oder festgestellten Fehlern oder überholten Grundlagen (aus Regelwerken, Normen, Gesetzen, Verordnungen, Erlassen, fortgeschrittenem Stand der Technik) an den Schnittstellen zu den anderen Losen und in Abstimmung mit den anderen Losen.

- Darlegung der Bestandssituation und Ermittlung des ggf. weiteren Erhebungsbedarfs mit Handlungsempfehlung an den Auftraggeber.
- Erfassen und Dokumentieren der Aufgabenstellung auf Grundlage übergebener Unterlagen.

Optional Teil B: Nachbessern und Vervollständig der Datengrundlage

- Erarbeitung einer konsolidierten Arbeitsunterlage auf Basis der zuvor erhobenen Überarbeitungsbedarfe zur Erbringung der nachfolgenden Planungsleistungen der HOAI Leistungsphase 5 ff.

BL 02:

Objektübergreifende Ablaufplanung für die Planungsphase, Vergaben und Ausführungsphase inklusive Vergabepaketsbildung. Besonders zu berücksichtigen sind:

- durchgehende Aufrechterhaltung des Verkehrs
- durchgehende Aufrechterhaltung der Ver- und Entsorgung
- Zwischenbauzustände und Provisorien
- Ersatzmaßnahmen

Grundlage ist das mit der Ausschreibung übergebene Bauphasenkonzept welches im Detail weiter auszuarbeiten und fortzuschreiben sind. Die Terminvorgaben des Baulogistikplaners des AG für die Ausführung sind bindend für den AN. Die Lose haben eine Bring-Schuld an den AG. Das Zusammentragen, Konsolidieren, Kollisions-Prüfen, Plausibilisieren und Darstellen in gesamthaften Unterlagen erfolgt durch den Baulogistikplaner des AG.

Zu liefernde Ergebnisse aller Lose:

- Ein **übergeordneter Projektterminplan als Balkenplan (Gantt chart)**, die sämtlichen Bauabschnitte und Objekte des Projekts umfasst. Darstellung des chronologischen und logischen Ablaufs aller Maßnahmen inklusive zeitlicher Abhängigkeiten und Meilensteine sowie Integration aller Bauphasen der Teilobjekte zu einem Gesamtablauf.
- Ableitung der Planungs- und Vergabetermine aus den Erfordernissen des Bauablaufs und Erstellung eines Planungs- und Vergabeterminplans als Teil der Ablaufplanung des Gesamtprojekts
- Ein detaillierter Ablaufplan für jedes Vergabepaket innerhalb des Gesamtterminplans für alle Bauabschnitte in jedem Hauptbauabschnitt unter Berücksichtigung der Verkehrslenkung, Trassenum- bzw. -neuerlegungen und die Feuerwehruzufahrten.
- **Dokumentation der Vergabepaketsbildung als Visualisierung und Beschrieb**, in der die Aufteilung des Projekts in ausschreibungsfähige Leistungspakete dargestellt ist. Auflistung jedes Vergabepaketes mit seinem jeweiligen Leistungsumfang, den enthaltenen Gewerken/Bauleistungen und den zugehörigen Bauabschnitten.
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen (durch jedes Los eigenständig), sofern nicht in der Entwurfsplanung enthalten bzw. Aktualisierung erforderlicher Unterlagen.
- Abstimmung der Ablaufplanung mit dem AG, Straßenverkehrsbehörde, Feuerwehr/ Rettungsdienste, Hessen Mobil und beteiligten Dritten sowie ausgewählten für den Gesamtprojekterfolg kritischen zu beteiligten Anliegern.

BL 03:

Besondere Leistung Fortschreiben der Trassensummenpläne

Los 4 soll für das eigene Gewerk und die anderen unterirdischen Medien im Bestand und Neubau die Trassensummenpläne aus der Entwurfsplanung in der Planungs- und Ausführungsphase aufstellen und fortschreiben.

BL 04:

Künstlerische Bauoberleitung

Im Los 1 ist für die Begleitung der Ausführung der Freianlagen eine Künstlerische Bauoberleitung vorzusehen. Es ist mit einem Aufwand von 50h über die Bauphase zu kalkulieren.

BL 05:

Technisch/ inhaltliche Behandlung von Vertraglichem Schriftverkehr

Zu liefernde Ergebnisse:

- Inhaltliches Prüfen und Werten der Angemessenheit von Behinderungs- und Bedenkenanzeigen mit Handlungsempfehlung zur Abhilfe des Umstands an den AG (es soll keine Rechtsberatung erfolgen)
- Technisch/ inhaltliche Zuarbeit zur Formulierung des vertraglichen Schriftverkehrs des AG mit den Bauunternehmen zur Nachtragsklärung

BL 06:

Örtliche Bauüberwachung als besondere Leistung der Bauoberleitung (bzw. Konkretisierung der Grundleistung §39 und §55)

Zu liefernde Ergebnisse:

- alle Leistungen der Bauüberwachung nach HOAI § 43 und § 47 sowie zusätzlich bzw. im Einzelnen:
 - Ausführliches Bautagebuch, in dem täglich alle wesentlichen Vorgänge auf der Baustelle schriftlich und mit Fotos dokumentiert werden.
 - Baubesprechungsprotokolle (mindestens 14-tägig) mit Festhaltung besprochener Punkte, getroffener Vereinbarungen, festgelegter Fristen und Verantwortlichkeiten

Zusätzlich:

- Nachtragsprüfberichte mit Prüfung der Anspruchsgrundlage, Kontrolle der Mengen und Massen sowie Bewertung der Preisbildung auf Angemessenheit und Plausibilität. Feststellung der vertraglichen Berechtigung mit Empfehlung an den Auftraggeber.
- Prüfen und Bewerten der Nachträge der Höhe nach, Vorschlag von wirtschaftlich/ technisch gleichwertigen Alternativen, Verfassen einer Vergabeempfehlung
- Fortgeschriebene Nachtragsliste mit übersichtlicher Darstellung aller Nachträge sowie Status der Prüfung und dem Prüfergebnis mit Zuordnung der begründenden Mehrkostenanzeigen, Behinderungsanzeigen oder Bedenkenanmeldungen.
- Nicht beinhaltet sind Beratungsleistungen bei bauwirtschaftlich begründeten Nachträgen. In diesem Fall ist lediglich die technische Zuarbeit an den Juristen des Auftraggebers zu leisten.
- Veranlassen von Kontrollprüfungen und Koordinieren der Fach-BÜ, z.B. Geotechnik, Abfalltechnik, Vermessung, Baulogistik, etc.
- Begründen von wesentlichen Mengenänderungen (Abweichungen > 10%) bei Leistungspositionen

7. Grundlagen / mitgegebene Informationen

Folgende Unterlagen werden zur Ausschreibung zur Verfügung gestellt:

- Erläuterungsbericht
- Auszüge der Entwurfsplanung
- Objektliste / Kalkulationsblatt mit anrechenbaren Kosten
- Bauphasenkonzept

Als Grundlage der Bearbeitung werden zusätzlich folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- vollständige Entwurfsplanung
- Kostenberechnung nach DIN 276 und Objektliste mit Baukosten und Anrechenbaren Kosten
- Fachgutachten

8. Vertrags- und Vergütungsstruktur

Die Vergütung erfolgt gemäß Angebot auf Basis des Preisblatts. Die Beauftragung erfolgt stufenweise, zunächst für die LPH 5 (bzw. 3 und 5) für alle Bauabschnitte. Dies beinhaltet die Grundleistungen und die Besonderen Leistungen der LPH 5. Ein Anspruch auf Beauftragung weiterer Stufen besteht nicht. In den weiteren Stufen können Leistungen getrennt nach Grundleistungen und getrennt nach jeder Besonderen Leistungen sowie getrennt nach einzelnen Bauabschnitten abgerufen werden.

Die Vertragsbedingungen ergeben sich aus dem beigegeführten Vertragsentwurf.



Abbildung 4: Die geplanten Bauabschnitte

Beinhaltet HOAI Lph.	BA 1 inkl. BA 1.1	BA 2	BA 3
Lph 5 (bzw. 3 und 5)	Grundbeauftragung Stufe 1 für alle 3 BA		
Lph 6 + Lph 7	Stufe 2 BA 1	Stufe 2 BA 2	Stufe 2 BA 3
Lph 8	Stufe 3 BA 1	Stufe 3 BA 2	Stufe 3 BA 3

9. Besprechungen, Termin und Niederschriften

Teilnahme und Mitwirkung:

- Der Auftragnehmer (AN) nimmt auf Einladung des Auftraggebers (AG) an allen projektbezogenen Besprechungen teil und wirkt erforderlichenfalls an Verhandlungen mit.

Terminabstimmung und Vorbereitung:

- Besprechungstermine sind zwischen AG und AN frühzeitig abzustimmen; der AN übersendet die hierfür erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vorab.

Verbindliche Pflichttermine beim AG:

- Auftaktbesprechung spätestens zwei Wochen nach Auftragsvergabe als Präsenz-Termin (vor Ort).
- Zweiwöchentliche Planungskoordinierungsbesprechung (gegen Ende der Ausführungsplanung und ggf. auch bei Abschluss der Ausschreibungsunterlagen wöchentlich) zwischen dem vom AN benannten Verantwortlichen bzw. seiner Vertretung, dem AG und der Projektsteuerung; weitere Teilnehmer nur nach Bedarf und Absprache mit dem AG. Die Besprechungen werden im Wechsel als Präsenz-Termin und per Videokonferenz abgehalten.
- Vorbereitung und Teilnahme an Bietergesprächen für Ausführungs- und Baunebenleistungen.

Nachbesprechung von Prüfergebnissen:

- Nach Einreichung wesentlicher Arbeitsergebnisse prüft der AG diese innerhalb von bis zu drei Wochen.
- Anschließend findet ein verbindlicher Besprechungstermin statt, in dem Prüfungsergebnisse, Korrekturerfordernisse und das weitere Vorgehen abgestimmt werden.
- Der AN berücksichtigt diese Nachbesprechungstermine in seinem Projektablaufplan.

Niederschriften:

- Der AN fertigt über sämtliche Besprechungen und Verhandlungen unverzüglich Niederschriften innerhalb von 5 Werktagen an und legt sie dem AG zeitnah zur Genehmigung vor.

Kostenregelung:

- Teilnahme, Vorbereitung, Protokollierung sowie sämtliche mit Besprechungen verbundenen Aufwendungen gelten als Nebenleistungen; sie sind vollständig in das Angebotshonorar einzurechnen. Eine gesonderte Vergütung von Besprechung/ Niederschriften ist ausgeschlossen.

10. Projekttermin- und Arbeitsplan

Initiale Vorlage:

- Spätestens 2 Wochen nach dem Pre-Check: AN übergibt einen detaillierten Termin- und Arbeitsplan inklusive leistungsorientierten Zahlungsplan und erläutert beide in einem Abstimmungstermin mit dem AG.
- Der Plan deckt sämtliche Leistungsabschnitte von Planung über Ausschreibung/Vergabe bis Ausführung ab; alle vertraglich fixierten Zwischenfristen sowie der Endtermin sind verbindlich enthalten.

Fortschreibung:

- Termin- und Zahlungsplan werden monatlich aktualisiert; bei Änderungen sind angepasste Fassungen dem AG umgehend mit Leistungsnachweisen vorzulegen.

Termintreue und Meldung von Abweichungen:

- Die Einhaltung sämtlicher Fristen hat höchste Priorität. Absehbare Verzögerungen meldet der AN unverzüglich und legt zugleich konkrete Beschleunigungs- bzw. Gegenmaßnahmen vor.

Je Bauabschnitt sind folgende Zwischentermine und Zieltermine verbindlich einzuhalten:

Verbindliche Zwischenfrist ab Zuschlag/Beauftragung	Los 1-5 (Los 6 soweit zutreffend)
Grundbeauftragung Stufe 1 Lph. 5 bzw. 3 und 5	Alle Bauabschnitte
1 A Pre-Check und Vorlage Abschlussbericht	+ 4 Wochen nach Zuschlag
1 B Nachbessern + Vervollständigen	+ 4 Wochen nach Vorlage Abschlussbericht
Abwicklungs- und Zahlungsplan	+2 Wochen nach 1A
Planlieferliste	+2 Wochen nach 1B
Erstes Leseheft (50 % AP)	+2 Monate nach 1B
Zweites Leseheft (90 % AP):	+4 Monate nach 1B
Finales Leseheft (100 % AP):	+5 Monate nach 1B (total = 7 Monate)
Stufe 2 Lph. 6+7	je Bauabschnitt getrennt
Erstes Leseheft (50 % AU):	+2 Monate nach jeweiliger Beauftragung
Zweites Leseheft (90 % AU):	+3 Monate nach jeweiliger Beauftragung
Ausschreibungsunterlage fertig (100 % AU):	+4 Monate nach jeweiliger Beauftragung (total = 4 Monate für 1. Bauabschnitt, Bauabschnitte 2 und 3 nachlaufend)
Stufe 3 Lph. 8	je Bauabschnitt getrennt
Leistungsbeginn Bauüberwachung	Mit Baubeginn jedes Abschnitts und Beauftragung

Vorläufige Terminkette (Gesamtvorhaben):

Jahr	2026		2027											
Projektmonat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Monat	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Pre-Check														
Korrigieren der Entwurfsplanung														
Erstellen der Ausführungsplanung														
Erstellen der Ausschreibungsunterlagen														
Veröffentlichung Bauleistung														
Angebotseinholung und Vergabe														
Baustart														

Der BA 1.1 ist vordringlich und losgelöst von den übrigen Bauabschnitten so schnell wie möglich ausführungsfähig zu beschreiben, da ein Baubeginn der Trassenum- und -neuverlegung ab Mai 2027

Mainova – GLS 280 – Planungsleistungen Infrastruktur und Außenanlagen

erforderlich ist. Gegebenenfalls müssen bereits Leistungsbeschreibungen ohne vorherige Ausführungsplanung erstellt werden.

Verbindlich einzuhaltende Terminkette für vorgezogene Maßnahme im BA 1.1 – Umschluss alte Trafostation auf neue Trafostation (betrifft Los 2,3,4):

Jahr	2026		2027											
Projektmonat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Monat	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Pre-Check														
Korrigieren der Entwurfsplanung														
Erstellen der Ausführungsplanung														
Erstellen der Ausschreibungsunterlagen														
Veröffentlichung Bauleistung														
Angebotseinholung und Vergabe														
Baustart														

11. Einsatz von EDV-Systemen

- Der AN setzt für alle Leistungen aktuelle EDV-Systeme ein und gewährleistet eine durchgängig digitale Erstellung, Bearbeitung und Verwaltung der Planungsunterlagen. Alle Projekt- und Planungsdaten sind elektronisch zu erfassen und zu dokumentieren und auf einem gemeinsam nutzbaren Datenablatesystem des AG (hier das System Aconex oder Nachfolger) zu hinterlegen.
- Planungsunterlagen sind dem AG in gängiger digitaler Form bereitzustellen, insbesondere sowohl als PDF-Dateien als auch in einem bearbeitbaren CAD-Format. Der AG benötigt zu Dokumentations- und Archivierungszwecken sämtliche Pläne in diesen Formaten. Sollte die Übergabe in Papier erforderlich sein (mindestens die vollständige Unterlage jeweils einmal zu Phasenabschluss in 3-facher Ausfertigung), sind die Aufwände in der Angabe der Nebenkosten für das Angebotshonorar zu berücksichtigen.
- Erstellte Leistungsverzeichnisse, Kostenanschläge und sonstige Auswertungen sind in elektronischer Form nach standardisierten Formaten zu liefern. Textliche Berichte, Protokolle und Tabellen sind in üblichen Office-Formaten sowie als PDF bereitzustellen.
- Der AN stellt sicher, dass die von ihm eingesetzte Software und Dateiformate mit den Vorgaben und Schnittstellen des AG kompatibel sind. Insbesondere sind vom AG vorgegebene Austauschformate, Layer-Strukturen, Dateikennzeichnungen o.ä. einzuhalten. Der AN übernimmt außerdem die strukturierte Ablage und Archivierung aller digitalen Projektergebnisse gemäß den Anforderungen des AG.
- Der AN verpflichtet sich die der Ausschreibung beigefügten Dokumentationsrichtlinien für CAFM und BIM einzuhalten.

12. Planung in BIM

- Die Planungsleistungen sind unter Anwendung der Methode Building Information Modeling (BIM) zu erbringen. Maßgeblich für den BIM-bezogenen Leistungsumfang sind die Auftraggeber-Informations-Anforderungen (AIA) des Auftraggebers in der projektspezifischen Fassung (wird später eingereicht) einschließlich der dort beschriebenen BIM-Ziele, Modellanforderungen, Austauschformate, Datenlieferungen und Prozessvorgaben. Die AIA werden Bestandteil der Vergabe- und Vertragsunterlagen. Das AHO-Heft Nr. 11 kann ergänzend zur Einordnung BIM-spezifischer Leistungen herangezogen werden. Unklare oder aus Sicht des Bieters konkretisierungsbedürftige Punkte sind im Rahmen der Angebotsbearbeitung als Rückfragen anzugeben und können im Zuge der Bietergespräche erläutert und geklärt werden.

13. Rahmenbedingungen für die Leistung

Projektorganisation / Zuständigkeiten:

- Jeder Planer benennt einen Planungsverantwortlich als bevollmächtigten und auskunftsberechtigten Ansprechpartner für den Auftraggeber.

Schnittstellen- und Parallelprojekt-Management:

- Der Planer legt innerhalb von vier Wochen nach dem Pre-Check ein Schnittstellenverzeichnis vor (Planungs-, Termin-, Kostenschnittstellen zwischen Gewerken, AG-Anteilen und Parallelprojekt).
- Abgleich von technischen Vorgaben, Terminen und Zuständigkeiten mit den anderen Losen
- Leistungen für gemeinsame Bestandteile sind so zu planen, dass Doppelausschreibungen der Bauleistung ausgeschlossen sind.

Leistungsabgrenzung / Kostenzuordnung:

- Kostenermittlungen bzw. LV-Struktur hat der Objektliste gemäß Kalkulationsblatt zu entsprechen.

Termin- und Zahlungsplan:

- Der Planer erstellt einen Terminplan über seine eigenen Leistungen und erforderliche Zuarbeiten/ Entscheidungen/ Freigaben des AG; monatliche Fortschreibung mit Ausweisung des kritischen Pfads.
- Es ist ein leistungsorientierter Zahlungsplan durch den AN zu erstellen und fortzuschreiben

Dokumente- und Datenmanagement:

- Gemeinsame digitale Projektplattform (Aconex, SharePoint oder Nachfolger) nach Vorgabe des AG; Zugriffsrechte werden vom AG zugewiesen
- Der Planer versieht alle Plan- und Kostendokumente mit eindeutigen von AG vorgegebener Dokumentenbezeichnung und Versionsstand; Änderungen an Dokumenten sind erst nach Freigabe des AG gültig.

Projekt- und Organisationshandbuch

- Durch den Auftraggeber werden einzuhaltende Formate und Abläufe in einem Projekt- und Organisationshandbuch zur verbindlichen Anwendung vorgegeben