

Leistungs- und Tätigkeitsbeschreibung Bauphysik

KREA - Kreativplattform / Wohnungsbau Dachauer- / Heßstraße

Stand: 29.06.2026

Vertrauliche Unterlagen ausschließlich für den Empfänger

zur Ansicht

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage	4
1.1.	Allgemein / Projektbezeichnung	4
1.2.	Umfang der Baumaßnahme	4
1.3.	Standort	6
1.4.	Gebäude und Art der Nutzung	7
1.5.	Rahmentermine	8
1.6.	Kostenschätzung	8
1.7.	Building Information Modelling	8
2.	Umfang der Beauftragung	9
2.1.	Projektstufen Baulogistik	9
2.2.	Sonstige Leistungen	9
3.	Leistungsumfang Baulogistik	10
3.1.	Allgemeine Erläuterung	10
3.2.	Leistungszeitraum	10
3.3.	Leistungsumfang Baulogistik	10
3.4.	Leistungsbild Baulogistik	11
3.4.1.	Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1)	11
3.4.2.	Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2)	11
3.4.3.	Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)	11
3.4.4.	Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4)	11
3.4.5.	Ausführungsplanung (Leistungsphase 5)	11
3.4.6.	Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6)	12
3.4.7.	Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 7)	12
3.4.8.	Objektüberwachung (Leistungsphase 8)	12
4.	Zusätzliche Leistungen	13
5.	Personaleinsatzplanung	14
5.1.	Projektleitung des Auftragnehmers	14
5.2.	Besprechung und Verfügbarkeit	14
5.3.	Nachunternehmer	14
6.	Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers	15
7.	Vergütung	15
7.1.	Leistungsumfang Baulogistik	15

7.2.	Zusätzliche Leistungen: Stundenverrechnungssätze	18
7.3.	Pauschalhonorar	18
7.4.	Nebenkosten	18
7.5.	AEB-Ing.	18
8.	Unterlagen / Dokumentation	19
9.	Befugnisse Auftraggeberin	19
10.	Ergänzende Vereinbarungen	19
10.1.	Besondere Leistungen	19
10.2.	Projektraum	19
10.3.	Einstellen der Unterlagen nach Abschluss der einzelnen Leistungsphasen	20
10.4.	Einstellen der Unterlagen Ausführungsplanung	20
10.5.	Verteilung relevanter Planunterlagen	20
10.6.	Vorlage erforderlicher Planunterlagen	20
11.	Anlagen	20

Zur Ansicht

1. Grundlage

1.1. Allgemein / Projektbezeichnung

Projektbezeichnung

KREA - Kreativplattform / Wohnungsbau Dachauer- / Heßstraße

(WBO 2.0 Wohnbebauung mit Kindertagesstätte, Gewerbeeinheiten und Tiefgarage auf dem Areal Kreativquartier, Teilbereich Kreativplattform, MU (2), MU (3), MU (4) und Romy-Schneider-Platz)

Das Projektkürzel lautet: KREA

Kurzbeschreibung, Art der Nutzung

Neubau von drei Wohnbebauungen mit rund 370 Wohneinheiten, kleinteiligen Gewerbe- und Ladeneinheiten (Erdgeschoss alle Gebäude; MU (2) auch 1. Obergeschoss) und bis zu 3 Vollgeschossen, Tiefgarage und städtischer Kindertagesstätte mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen auf dem Areal des neuen Kreativquartiers, Teilbereich Kreativplattform, MU (2), MU (3) und MU (4) mit Anschluss an den neuen Romy-Schneider-Platz.

1.2. Umfang der Baumaßnahme

Ausgangssituation und Maßgabe der vorgesehenen Bebauung ist der seit 14.05.2020 rechtsgültige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a zur Schaffung eines neuen Quartiers an der Dachauer Straße / Heßstraße. Der Bebauungsplan 2096a ist Teil des sogenannten Kreativquartiers an der Dachauer Straße / Schwere-Reiter-Straße / Heßstraße / Lothstraße und umfasst die Teilbereiche Kreativpark und Kreativplattform. Bestandteil der Planung ist der Teilbereich Kreativplattform Nord.

Das zu bebauende Areal wurde bis 2024 von den SWM als Kfz-Werkstätte sowie als Kabel-/Rohrlager genutzt. Die Freimachung des Areals ist durch die SWM, IM-PM im Rahmen eines gesonderten Freimachungsprojektes 2025 erfolgt.

Das Bauprojekt der Wohnbebauung umfasst die Urbanen Gebiete MU (2), MU (3) und MU (4) inkl. der Verkehrsfläche mit gesonderter Zweckbestimmung (U-1758 – Romy-Schneider-Platz). In diesem Bereich ist straßenraumbegleitend Gewerbe konzipiert. Das MU (2), MU (3), MU (4) sowie der Romy-Schneider-Platz sind unterirdisch über eine eingeschossige Tiefgarage verbunden. Das MU (4) schließt zudem an das Bestandsgebäude Dachauer Straße 102/102a/102b (Denkmal) an.

Die Straßenverkehrsräume U-1756 – Freddie-Mercury-Straße sowie U-1757 – Ruth-Leuwerik-Straße sind nicht Bestandteil der Baumaßnahme und werden gesondert im Vorfeld sowie parallel zum Bauvorhaben des Wohnungsbaus durch die SWM, IM-PM, erstellt. Die Erschließung der an die Freddie-Mercury-Straße anschließenden Bestandsgebäude sowie das neue Kulturzentrum der Jutier- und Tonnenhalle der Landeshauptstadt München müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Die Ruth-Leuwerik-Straße im südöstlichen Bereich ist Privatgrund und steht bei der Erstellung der Baumaßnahme nur eingeschränkt zur Verfügung.

Das im Süd-Osten Richtung Hochschule im Bereich der Heßstraße angrenzende Grundstück ist im Eigentum des Freistaats Bayern. Die Möglichkeit einer Anmietung während der Bauzeit als Baustelleneinrichtungsfläche ist grundsätzlich in Aussicht gestellt worden und kann in Abhängigkeit der zukünftigen Planung und Bebauung des Grundstücks durch den Freistaat Bayern (Hochschulbau) für die Umsetzung der Baumaßnahme KREA genutzt werden.

In den drei Wohngebäudekomplexen in den Gebieten MU (2), MU (3) und MU (4) der SWM mit überwiegend sechs, in Teilbereichen bis zu acht Vollgeschossen entstehen Werkswohnungen für SWM-Mitarbeiter*innen.

Abweichend zum Bebauungsplan 2096a ist die Kindertagesstätte in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport der Landeshauptstadt München mit 2 Kinderrippen- (= 24 Kinderkrippenplätze) und 2 Kindergartengruppen (= 50 Kindergartenplätze) im nordöstlichen Gebäudeteil des MU (3) im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss vorgesehen. Die Kindertagesstätte liegt in direkter Zuordnung zu einer Außenspielfläche im angrenzenden Innenhof. Nach der Fertigstellung wird die Kindertagesstätte an die Landeshauptstadt München (LHM) veräußert. Die planerische Umsetzung erfolgt unter Vorgaben des RBS (Referats für Bildung und Sport) der LHM.

Das bauliche Umfeld ist geprägt von Kulturstätten, Wohnbauten sowie Gebäuden der Hochschule. Eine Ortbesichtigung und die Begehung des Umfeldes ist zum Projektstart jederzeit in Abstimmung mit den SWM möglich.

Zur Ansicht

1.3. Standort



Abbildung: Darstellung der Lage des geplanten Kreativquartiers mit Mikrolage Kreativplattform Nord

Zwischen der Dachauer Straße im Süd-Westen, der Schwere-Reiter-Straße im Nord-Westen, der Heßstraße im Nord-Osten und der Lothstraße im Süd-Osten entsteht im Rahmen einer neuen Quartiersentwicklung das Kreativquartier. Das Kreativquartier soll neben inhaltlicher Vielfalt auch äußerlich als ein Gebiet mit unverwechselbarem Charakter für die Landeshauptstadt München prägend sein. Die vier Teilquartiere Kreativfeld, Kreativlabor, Kreativpark und Kreativplattform sollen eine differenzierte Gestaltung und räumliche Qualitäten aufweisen und gleichzeitig als eine Einheit zusammen fungieren. Die Baumaßnahme der SWM umfasst hierbei den nord-westlichen Bereich der Kreativplattform, hier den Wohnungsbau des MU (2), MU (3) und MU (4) des B-Plans 2096a.

Bebauungsplannummer:	2096a
Flur-Nr.:	MU (2) und MU (4): 469/24 MU (3): 469/7 MU (5): 469/2 Zugang zur Dachauer Straße 102a: 469/22 <i>(Das MU (5) ist im Anschlussbereich des Innenhofs des MU (4) Teilbestandteil der Maßnahme)</i> Romy-Schneider-Platz: 469/15 Freddie-Mercury-Straße: 469/18 <i>(nicht Bestandteil der Maßnahme)</i> Ruth-Leuwerik-Straße (Nordost) 469/17 <i>(nicht Bestandteil der Maßnahme, der südwestlichen Teil des Straßenraumes liegt derzeit auf dem Flurstück 469/13 und verbleibt im Privatbesitz)</i>
Stadtbezirk:	Neuhausen/Nymphenburg
Grundstücksgröße MU (2-4):	13.851 m ² , hiervon unterbaubare Fläche 11.391 m ²
Grundstücksgröße Romy-Schneider-Platz:	1.969 m ²

1.4. Gebäude und Art der Nutzung

Bei den neu zu errichtenden Gebäudekomplexen handelt es sich um Mietwohnungsbauten mit integriertem Gewerbe / Ladenzonen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoß zum zentral gelegenen öffentlichen Romy-Schneider-Platz hin sowie einer integrierten Kindertageseinrichtung.

Es sollen insgesamt ca. 370 Wohnungen bei einer Geschoßfläche Wohnen von 34.100 m² realisiert werden.

Im nördlichen Teil des MU (3) ist zudem auf einer Geschossfläche von 1.180 m² im Erdgeschoss sowie voraussichtlich im 1. Obergeschoss eine Kindertageseinrichtung mit drei Kindergartengruppen sowie drei Kinderkrippengruppen konzipiert.

Neben der Erstellung des Wohnraums soll entlang des Romy-Schneider-Platzes im MU (2), MU (3) sowie MU (4) auf ca. 4.600 m² Geschossfläche Gewerbe in Form von bspw. kleinen Büro- und Ladeneinheiten entstehen, die der Versorgung des Quartiers dienen, sich zum öffentlichen Raum des Platzes hin orientieren und diesen entsprechend beleben.

Unterhalb des gesamten Bereiches des MU (2), MU (3) sowie MU (4) sowie dem Straßenraum Romy-Schneider-Platz wird neben der Erstellung der Technik- und Mieterkellerbereiche eine eingeschossige Tiefgarage ausgebildet.

1.5. Rahmentermine

Für die zu erbringenden Leistungen des Auftragnehmers gelten folgende Vertragstermine:

▶ Planungs-Kick-Off MU (3) + MU (4), RSP	▶ April 2024
▶ Vorlage der Entwurfsplanung MU (3) + MU (4) – bereits abgeschlossen	▶ März 2026
▶ Planungs-Kick-Off MU (2)	▶ April 2026
▶ Vorlage der Entwurfsplanung MU (2)	▶ September 2026
▶ Vorlage Entwurfsplanung Baulogistik	▶ Dezember 2026
▶ Baubeginn	▶ 3. QU. 2027
▶ Fertigstellung	▶ 3. QU. 2031

Vorbehaltlich der weiteren Beauftragung werden die Termine der folgenden Planungsphasen mit Beauftragung festgelegt.

1.6. Kostenschätzung

Die gegenwärtige Kostenschätzung sieht folgende Kosten vor:

▶ KGR 200 Herrichten und Erschließen	▶ 67.000 €
▶ KGR 300 Bauwerk – Baukonstruktion	▶ 89.650.000 €
▶ KGR 400 Bauwerk – Technische Anlagen	▶ 22.829.000 €
▶ KGR 500 Außenanlagen	▶ 7.652.000 €
▶ KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	▶ 0 €
▶ Kostenrahmen gesamt	▶ 120.198.000 €

1.7. Building Information Modelling

Sowohl die Planung als auch die Ausführung der gesamten Baumaßnahmen sollen mithilfe der Methode Building Information Modeling (BIM) erfolgen. Die Auftraggeberin (AG) erwartet vom Einsatz der BIM-Methode eine höhere Qualität der Planung und Ausführung sowie letztendlich des Bauwerkes, eine Verbesserung der Projektkommunikation, eine Erhöhung der Kosten- und Terminalsicherheit und eine umfassende Datengrundlage für die anschließende Betriebs- und Nutzungsphase.

In der Organisation fungiert der Objektplaner „Gebäude und Innenräume“ als BIM-Gesamtkoordinator. Dieser ist für die Zusammenführung der einzelnen Fachmodelle und deren Überprüfung zuständig, um ein leistungsphasengerechtes, abgestimmtes Koordinationsmodell herzustellen und an dem AN zu übergeben.

Für die in dieser Leistungs- und Tätigkeitsbeschreibung geforderten Inhalte wird die Umsetzung in der BIM-Methode nicht gefordert. Unabhängig davon steht es dem Auftragnehmer frei, die BIM-Methode für seine eigene Planung auf freiwilliger Basis anzuwenden.

CDE (BIM-fähige Projektplattform)

Die im Projekt zum Einsatz kommende CDE wird von Seiten AG zur Verfügung gestellt. Der AN muss für die Nutzung der CDE keine Lizenzgebühren berücksichtigen.

2. Umfang der Beauftragung

Der Umfang der Beauftragung umfasst die Leistungen der Baulogistik.

2.1. Projektstufen Baulogistik

Die Auftraggeberin beauftragt den Auftragnehmer stufenweise (LPH entsprechend HOAI).

Stufe I: Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung (LPH 1-4)

Stufe II: Leistungen der Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirken der Vergabe (LPH 5-7)

Stufe III: Leistungen der Objektüberwachung, Objektbetreuung (LPH 8)

Die Auftraggeberin beauftragt den Auftragnehmer zunächst mit der Erbringung der Stufe I. Die Stufen II und III werden bei Bedarf gesondert beauftragt. Die Übertragung dieser Leistungen erfolgt durch schriftliche Mitteilung.

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen oder auf einzelne Leistungspakete der Baumaßnahme zu beschränken. Ein Rechtsanspruch auf Beauftragung weiterer Leistungen besteht nicht.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, diese weiteren Leistungen zu erbringen, wenn sie ihm von der Auftraggeberin innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung der Leistungen der vorangegangenen Stufe übertragen werden. Die Frist für die Wiederaufnahme der Leistungserbringung des Auftragnehmers beträgt 2 Monate nach schriftlicher Aufforderung durch die Auftraggeberin. Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

2.2. Sonstige Leistungen

Nicht angebotene sonstige Leistungen, die die Auftraggeberin im Zusammenhang mit dem Projekt fordert, hat der Auftragnehmer auf deren Verlangen unverzüglich anzubieten.

Der Auftragnehmer wird der Auftraggeberin durch Angebotslegung die Höhe der Mehr- und/oder Minderkosten für die Sonstigen Leistungen nachweisen und/oder über Einflüsse auf sonstige Bedingungen, insbesondere auf Termine informieren. Die hat evtl. von der Sonstigen Leistung betroffene Leistungen unverzüglich zu dokumentieren und die Dokumentation der Auftraggeberin herauszugeben.

Die sonstigen Leistungen gelten mit Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung (Bestellung) der Auftraggeberin als beauftragt. Der Auftragnehmer hat die Leistungen sodann unverzüglich auszuführen, selbst wenn bei Zugang der Annahme noch keine Einigung mit der Auftraggeberin über die Vergütung dem Grunde und/oder der Höhe nach erzielt wurde.

Leistungen, die der Auftragnehmer ohne vertragliche Verpflichtung erbringt, hat die Auftraggeberin nicht zu vergüten. Eine Vergütung steht dem Auftragnehmer aber zu, wenn die Auftraggeberin die Leistungen nachträglich anerkennt.

3. Leistungsumfang Bauleistungs

3.1. Allgemeine Erläuterung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für das Bauvorhaben sämtliche erforderlichen und zweckmäßigen Leistungen zur Herbeiführung des vertraglich geschuldeten Werkerfolgs zu erbringen. Das umfasst insbesondere die nachfolgend ausdrücklich genannten Leistungen, ohne dass damit die Leistungspflichten des Auftragnehmers abschließend bestimmt wären.

Es sind bei der Bearbeitung insbesondere die Anforderungen aus den Festsetzungen und Begründungen des Bebauungsplans 2096a (Anlage C01) zu berücksichtigen.

3.2. Leistungszeitraum

Siehe 0

Rahmentermine.

3.3. Leistungsumfang Bauleistungs

Leistungsumfang sind die unter Ziffer 3.4 ff. aufgeführten Leistungen für die Aufstellung eines planungs- und baubegleitenden Gesamtbaukostenkonzeptes, Beratung und Mitwirken bei der Fortschreibung des Steuerungsterminplan sowie die Ausschreibung, Vergabe und Steuerung einer reibungslosen Bauausführung im Hinblick auf Bauleistungs, Verkehr und Entsorgung einschl. Baustellensicherung.

Die Erkenntnisse der im Leistungsbild beschriebenen Leistungen sollen in der Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibung und Baudurchführung einfließen. Der Auftragnehmer ist zentral in die Organisation der Projektbeteiligten eingebunden. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen in Übereinstimmung mit den vom Auftraggeber definierten Vorgaben zu erbringen und projektbegleitend fortzuschreiben.

Zusätzlich müssen alle Fachplanungsbereiche, die Objektplaner für das Gebäude sowie Freiflächen, Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerk, Baugrube und Verbau in die Planung eingebunden werden.

Bauzustände sind mit sonstigen Randbedingungen wie betrieblichen und behördlichen Einschränkungen in Einklang zu bringen. Bei Konflikten müssen diese Bauzustände ggf. angepasst und abgestimmt werden. Die gewonnenen bauablauftechnischen Kenntnisse fließen in den vom Objektplaner f. Gebäude und Innenräume unter Einbindung der Fachplaner erstellten und fortzuschreibenden Gesamtterminplan ein. Die erarbeiteten Ergebnisse sind fortwährend mit den Projektbeteiligten sowie mit den Genehmigungsbehörden (z.B. KVR) abzustimmen.

Alle Ergebnisse sind in Form von Erläuterungsberichten, anschaulichen Bauablaufgrafiken und maßstäblichen, farbig strukturierten Bauphasenübersichtsplänen zu erstellen. Vor Verteilung dieser Unterlagen an die Projektbeteiligten ist die Zustimmung der Projektleitung der Auftraggeberin einzuholen.

Die für die Einarbeitung erforderlichen Unterlagen der Projektbeteiligten werden dem Auftragnehmer durch den Auftraggeber in der zur Bearbeitung erforderlichen Form zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Planungen der Fachplanungen werden dem Auftragnehmer auf Anforderung erläutert.

3.4. Leistungsbild Bauleistungs

Gemäß AHO-Schriftenreihe, Heft Nr.25 Leistungen für Bauleistungs alle Grundleistungen der Leistungsphasen 1-8:

3.4.1. Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1)

das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 1,

Ohne:

./.

3.4.2. Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2)

das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 2,

Ohne:

./.

3.4.3. Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)

das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 3,

Ohne:

./.

Sowie folgende besondere Leistungen

- ▶ Planen eines Baustellenreinigungskonzepts (Gebäude, Zufahrten, BE-Flächen)
- ▶ Planen eines Winterdienstkonzepts (Gebäude, Zufahrten, BE-Flächen)

3.4.4. Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4)

das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 4,

Ohne:

./.

Sowie folgende besondere Leistungen

- ▶ Herbeiführung von verkehrsrechtlichen Anordnungen (z.B. Verkehrsphasenpläne); Angebotspreis für das Erstellen und Einreichen eines Genehmigungsantrags
- ▶ Verlängerung einer verkehrsrechtlichen Anordnung

3.4.5. Ausführungsplanung (Leistungsphase 5)

das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 5,

Ohne:

./.

Sowie folgende besondere Leistungen

- ▶ Planen des Sicherheitsdienst- und Baustellensicherheitskonzepts
- ▶ Beraten in Fragen der Konzipierung und Umsetzung eines Abrechnungsverfahrens des Baulogistik Konzepts in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

3.4.6. Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6)

das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 6,

Ohne:

./.

Sowie folgende besondere Leistungen

- ▶ Erstellen einer Leistungsbeschreibung für baualogistische Belange: Zentrale Abfallentsorgung, Bürocontainer, Tagesunterkünfte, Gerüst-Transporteinrichtungen, Bauzäune, Baustrom und Beleuchtung, Sanitäranlagen, baurechtliche Verkehrsführungen etc. ggfs. unter Hinzuziehung von Fachplanern
- ▶ Einarbeiten eines Abrechnungsvorschlages für evtl. Nutzung der vom AG zur Verfügung gestellten Einrichtungen bzw. der von ihm übernommenen Leistungen (z.B. Schutt-/ Müllbeseitigung, Strom) in die Ausschreibungsunterlagen der Fachplaner und des Objektplaners
- ▶ Ausschreiben von Sicherheitseinrichtungen und Wachdiensten

3.4.7. Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphase 7)

Keine Grundleistungen der Leistungsphase 7

Ohne:

./.

Sowie folgende besondere Leistungen

- ▶ Prüfen und Werten der Angebote für baualogistische Belange und Sicherheitseinrichtungen und Wachdienste einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen

3.4.8. Objektüberwachung (Leistungsphase 8)

das sind die Grundleistungen der Leistungsphase 8,

Ohne:

Überwachen der Umsetzung des Bauleitungshandbuchs u.a. mit Hilfe der aus den Rohphasenplänen entwickelten und auf den aufgestellten Zeitplan abgestimmten Arbeitsphasenplänen

Folgende besondere Leistungen

- ▶ Fortschreiben des Bauleitungshandbuchs nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen in Bezug auf:
 - Sicherheitsdiensten
 - Baustelleneinrichtungen einschl. Unterhalt
 - Ver- und Entsorgung der Baustelle/Baustelleneinrichtung
 - sicherheitsrelevanter Bauzustände und Interims-Maßnahmen
- ▶ Überwachen der Ausführung des Unternehmens für bauleitungsrechtliche Belange auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, dem Vertrag, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- ▶ Überwachen der Leistung Wachdienst auf Übereinstimmung mit dem Vertrag
- ▶ Mitwirken bei der Aufstellung und Überwachen eines Terminplans (Gantt-Diagramm)
- ▶ Prüfen und Bewerten der Notwendigkeit geänderter oder zusätzlicher Leistungen der Unternehmer für bauleitungsrechtliche Belange und Wachdienste und der Angemessenheit der Preise
- ▶ Rechnungsprüfung in rechnerischer und technischer Hinsicht mit Prüfen und Bescheinigen des Leistungsstandes anhand nachvollziehbarer Leistungsnachweise
- ▶ Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnungen der Unternehmen für bauleitungsrechtliche Belange und Wachdienste im Vergleich zu den Vertragspreisen einschließlich Nachträge und dem Kostenanschlag
- ▶ Teilnahme an Besprechungen (siehe Punkt 5.2)

4. Zusätzliche Leistungen

Bestimmt die Auftraggeberin eine aufwandsbezogene Abrechnung für geänderte oder zusätzliche Leistungen, gegebenenfalls mit Begrenzung eines Höchstbetrags aus einer Vorausschätzung des erforderlichen Zeitbedarfs, erhält der Auftragnehmer ein zusätzliches Honorar unter Zugrundelegung der unter 7.2 vereinbarten Stundensätze.

Der Auftragnehmer hat den tatsächlichen Zeitaufwand durch Tagesbelege nachzuweisen, welche die Leistung genau bezeichnen. Die Tagesbelege, mit Angabe der Bearbeiter, sind der Auftraggeberin wöchentlich zur Gegenzeichnung zuzuleiten. Die Auftraggeberin vergütet nach Zeitaufwand abzurechnende Leistungen höchstens in Höhe der Stundensätze derjenigen Funktion, welche die betreffenden Leistungen üblicherweise ausführt.

Soweit der Zeitaufwand hinreichend abschätzbar ist, hat der Auftragnehmer der Auftraggeberin auf deren Verlangen hin ein Pauschalhonorar anzubieten. Dem Angebot ist eine nachvollziehbare Ermittlung des Pauschalhonorars beizufügen.

5. Personaleinsatzplanung

Zur Erfüllung seiner Leistungen setzt der Auftragnehmer qualifizierte Mitarbeiter gemäß dem mit seinem Angebot unterbreiteten Personaleinsatzplan ein. Der Personaleinsatzplan ist vom Auftragnehmer im Bedarfsfall zu aktualisieren und fortzuschreiben.

5.1. Projektleitung des Auftragnehmers

Die mit diesem Angebot zu benennende Projektleitung des Auftragnehmers ist für dieses Projekt verantwortlich und darf mit anderen Projekten nur so weit beauftragt werden, dass die vollständige Erbringung der beauftragten Leistung nicht gestört wird. Die Projektleitung des Auftragnehmers ist Ansprechpartner der Auftraggeberin in allen Angelegenheiten der Auftragsdurchführung.

Zu beachten ist hierzu die Brückenkopffregelung wie im „Merkblatt Kommunikation zwischen SWM und Auftragnehmern in Werk- und Dienstverträgen“ (Anlage A05) verankert.

Die Projektleitung des Auftragnehmers wird wahrgenommen von:

.....

Die stellvertretende Projektleitung des Auftragnehmers wird wahrgenommen von:

.....

5.2. Besprechung und Verfügbarkeit

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers an projektbezogenen Besprechungen teilzunehmen, an Verhandlungen mit Behörden und Gesprächen mit Bauwerkseigentümern teilzunehmen bzw. diese in Abstimmung mit dem Auftraggeber selbständig durchzuführen. Diese Termine sind rechtzeitig i.d.R. durch den Auftragnehmer abzusprechen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen zu unterstützen.

Der Auftragnehmer hat für eine kurzfristige Verfügbarkeit vor Ort sicherzustellen. Die Vergütung hierfür ist einzukalkulieren.

An regelmäßigen Terminen inkl. Vor- und Nachbereitung ist einzukalkulieren:

Während der Planungsphase (Lph 2-7):

Teilnahme am 14-tägigen PL-JF der Auftraggeberin sowie Planer Jour Fixe der Fachplanungsbereiche

Während der Bauzeit (Lph 8):

Teilnahme an wöchentlichen Baubesprechung

5.3. Nachunternehmer

Werden Leistungen nicht direkt durch den Auftragnehmer ausgeführt, so sind die jeweiligen Nachunternehmer bei Angebotsabgabe im Angebotsschreiben zu benennen.

6. Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

Angaben zu Deckungssummen der Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers:

Deckungssumme der Haftpflichtversicherung für Personenschäden 1,5 Mio. €

Deckungssumme der Haftpflichtversicherung sonstige Schäden 0,5 Mio. €

7. Vergütung

7.1. Leistungsumfang Baulogistik

	Honorar für Grundleistungen gem. Ziff. 3.4.1 bis 3.4.8		Honorar netto, €
	Stufe I		
LPH 1	Grundlagenermittlung	pauschal	...
LPH 2	Vorplanung	pauschal	...
LPH 3	Entwurfsplanung	pauschal	...
LPH 4	Mitwirkung bei der Genehmigung	pauschal	...
	Honorar für Grundleistungen Stufe I, netto	pauschal	...
	Stufe II		
LPH 5	Ausführungsplanung	pauschal	...
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe	pauschal	...
LPH 7	Mitwirkung bei der Vergabe	pauschal	...
	Honorar für Grundleistungen Stufe II, netto	pauschal	...
	Stufe III		
LPH 8	Objektüberwachung	pauschal	...
	Honorar für Grundleistungen Stufe III, netto	pauschal	...
	Zwischensumme für Grundleistungen Stufe I-III, netto	pauschal	...

	Honorar für		
--	-------------	--	--

	Besondere Leistungen gem. Ziff. 3.4.1 bis 3.4.8		Honorar netto, €
	Stufe I		
LPH 3	Planen eines Baustellenreinigungskonzepts	pauschal	...
LPH 3	Planen eines Winterdienstkonzepts	pauschal	...
LPH 4	Herbeiführung einer verkehrsrechtlichen Anordnung	pauschal	...
LPH 4	Verlängerung einer verkehrsrechtlichen Anordnung	pauschal	...
	Honorar für Besondere Leistungen Stufe I, netto	pauschal	...
	Stufe II		
LPH 5	Planen des Sicherheitsdienst- und Baustellensicherheitskonzepts	pauschal	...
LPH 5	Beraten in Fragen der Konzipierung und Umsetzung eines Abrechnungsverfahrens des Baulogistik Konzepts in Abstimmung mit dem Auftraggeber	pauschal	...
LPH 6	Erstellen von Leistungsbeschreibungen für baulogistische Belange	pauschal	...
LPH 6	Einarbeiten eines Abrechnungsvorlages für evtl. Nutzung der vom AG zur Verfügung gestellten Einrichtungen bzw. der von ihm übernommenen Leistungen in die Ausschreibungsunterlagen der Fachplaner und des Objektplaners	pauschal	...
LPH 6	Ausschreiben von Sicherheitseinrichtungen und Wachdiensten	pauschal	...
LPH 7	Prüfen und Vergleichen der Angebote für baulogistische Belange und Sicherheitseinrichtungen und Wachdienste einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen	pauschal	...
	Honorar für Besondere Leistungen Stufe II, netto	pauschal	...
	Stufe III		
LPH 8	Fortschreiben des Baulogistikhandbuchs nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen	pauschal	...
LPH 8	Überwachen der Ausführung des Unternehmens für baulogistische Belange auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, dem Vertrag, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen	pauschal	...

	Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik		
LPH 8	Überwachen der Leistung Wachdienst auf Übereinstimmung mit dem Vertrag	pauschal	...
LPH 8	Mitwirken bei der Aufstellung und Überwachen eines Terminplans	pauschal	...
LPH 8	Prüfen und Bewerten der Notwendigkeit geänderter oder zusätzlicher Leistungen der Unternehmer für bauleistungsmäßige Belange und Wachdienste und der Angemessenheit der Preise	pauschal	...
LPH 8	Rechnungsprüfung in rechnerischer und fachlicher Hinsicht mit Prüfen und Bescheinigen des Leistungsstandes anhand nachvollziehbarer Leistungsnachweise	pauschal	...
LPH 8	Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnungen der Unternehmen für bauleistungsmäßige Belange und Wachdienste im Vergleich mit den Vertragspreisen einschließlich Nachträgen und dem Kostenanschlag	pauschal	...
LPH 8	Teilnahme an Besprechungen	pauschal	...
	Honorar für Besondere Leistungen Stufe III, netto	pauschal	...
	Zwischensumme für Besondere Leistungen Stufe I-III, netto	pauschal	...

	Zwischensumme für Grundleistungen und Besondere Leistungen, netto	pauschal	...
	Nebenkosten	%	...
	Gesamthonorar für Grundleistungen und Besondere Leistungen, inkl. NK, netto	pauschal	...
	Umsatzsteuer	19 %	...
	Gesamthonorar für Grundleistungen und Besondere Leistungen, inkl. NK, brutto	pauschal	...

Eine Erläuterung für die Ermittlung des Pauschalhonorars des Auftragnehmers soll dem Angebot beigelegt werden. Die Honorarermittlung selbst wird nicht Vertragsbestandteil.

7.2. Zusätzliche Leistungen: Stundenverrechnungssätze

für Projektleitungsaufgaben des Auftragnehmers	h	...
für technische oder wirtschaftliche Aufgaben von Ingenieur und sonstigen Mitarbeiter des Auftragnehmers mit vergleichbarer Qualifikation	h	...
für Aufgaben von technischem Zeichner und sonstigen Mitarbeiter des Auftragnehmers mit vergleichbarer Qualifikation	h	...
für Aufgaben von Assistenzen, Schreibkräften und sonstigen Mitarbeiter des Auftragnehmers mit vergleichbarer Qualifikation	h	...
Tagessatz für die technische und wirtschaftliche Projektbearbeitung	pauschal	...
Halbtagessatz für die technische und wirtschaftliche Projektbearbeitung	pauschal	...
An- und Abfahrt, Fahrtkosten zu Orts-, Besprechungs-, und/oder Behördenterminen im Stadtgebiet München	pauschal	...

7.3. Pauschalhonorar

Das angebotene Pauschalhonorar des/der Auftragnehmer*in für übertragene und angebotene Leistungen sowie für alle sonstigen nach diesem Vertrag erfüllenden Verpflichtungen ist während der Vertragsdauer fest.

7.4. Nebenkosten

Der unter 7.1 angebotene prozentuale Nebenkostensatz berücksichtigt sämtliche Nebenkosten im Sinne des § 14 HOAI einschließlich aller Kosten für EDV-Leistungen (insbesondere Kosten für die Inanspruchnahme der EDV-Anlage, Kosten für CAD-Plots), Kosten für Vervielfältigungen, sowie der Fahrt- und Reisekosten. Er ist für die gesamte Vertragsdauer fest. Reisen, die zur Erfüllung des Auftrages unternommen werden, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Auftraggeberin.

Im Falle der Kündigung werden Nebenkosten nur für den Honoraranteil berechnet, der den tatsächlich erbrachten Leistungen entspricht.

7.5. AEB-Ing.

Es gelten die der Ausschreibung beigefügten Allgemeinen Einkaufsbedingungen für Architekten- und Ingenieurleistungen - AEB-Ing. - der Auftraggeberin, Stand: 01/2023 sowie die Zusätzlichen Einkaufsbedingungen für Architekten- und Ingenieurleistungen – ZEB-Ing. – der Auftraggeberin, Stand: 02/2021.

8. Unterlagen / Dokumentation

Die vom Auftragnehmer vorzulegenden Unterlagen (Zeichnungen, Berichte, Berechnungen etc.) sind der Auftraggeberin in digitaler Form zu übergeben bzw. in der bereitgestellten CDE zu hinterlegen.

Für Unterlagen in digitaler Form ist bei Vertragsabschluss - soweit nicht an anderer Stelle geregelt - eine Vereinbarung über die erforderlichen Datei-Formate zu treffen.

Der Auftragnehmer hat die von ihm angefertigten zeichnerischen Unterlagen als "Entwurfsverfasser" bzw. "Planverfasser", die übrigen Unterlagen als "Verfasser" zu unterzeichnen.

Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, Zeichnungen und andere Unterlagen zurückzuweisen, wenn die Qualität der Ausführung und des Inhalts nicht den von der Auftraggeberin gestellten Anforderungen und den gesetzlichen, bzw. behördlichen Richtlinien entspricht. Daraus ergibt sich eine Revisionspflicht für den Auftragnehmer. Die dabei anfallenden Überarbeitungen hat der Auftragnehmer kostenfrei zu erbringen.

Sämtliche Unterlagen, die die Auftraggeberin dem Auftragnehmer vereinbarungsgemäß für die Auftragsabwicklung zur Verfügung stellen muss, fordert dieser so rechtzeitig an, dass Schwierigkeiten und/oder Verzögerungen zuverlässig vermieden werden.

9. Befugnisse Auftraggeberin

Die Befugnisse der Auftraggeberin im Rahmen des Vertrages werden von

SWM München GmbH
Immobilien - Bauprojektmanagement
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München

vertreten durch die Projektleitung wahrgenommen.

Zu beachten ist hierzu die Brückenkopfregelung wie im „Merkblatt Kommunikation zwischen SWM und Auftragnehmern in Werk- und Dienstverträgen“ (Anlage A05) verankert.

10. Ergänzende Vereinbarungen

10.1. Besondere Leistungen

Die Beauftragung bzw. der Abruf der Besonderen Leistungen durch die Auftraggeberin bleibt vorbehalten und erfolgt ausschließlich schriftlich. Es besteht kein Anspruch auf Beauftragung der Besonderen Leistungen. Aus dem fehlenden Abruf kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

10.2. Projektraum

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 CDE (Common Data Environment) vorgesehen. Es besteht für den Planer eine verpflichtende Holpflicht.

10.3. Einstellen der Unterlagen nach Abschluss der einzelnen Leistungsphasen

Einstellen der nach Abschluss der einzelnen Leistungsphasen von dem Auftragnehmer erstellten und mit den sonstigen fachlich Beteiligten abgestimmten Planunterlagen (jeweils dwg - und pdf - Datei) in den Projektraum.

10.4. Einstellen der Unterlagen Ausführungsplanung

Einstellen der fortgeführten Planunterlagen der Ausführungsplanung im Zuge der Bauausführung (jeweils dwg - und pdf - Datei). Hierbei sind Änderungen durch aussagekräftige Beschreibungen (z.B. Einwolken, Indexeinträge im Planfeld) zu dokumentieren.

10.5. Verteilung relevanter Planunterlagen

Verteilung und Vervielfältigung aller relevanten Planunterlagen. Die Kosten für die erforderliche interne Planverteilung- und Vervielfältigung (in Papierform) unter den an der Planung fachlich Beteiligten sind mit den Nebenkosten abgegolten.

10.6. 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 Bestandteil der Grundleistungen der Leistungsphase 3.

11. Anlagen

Die Anlagen sind Bestandteil der Kalkulationsgrundlage.

A Formale Anlagen	
▶ A03	▶ Allgemeine Einkaufsbedingungen für Architekten- und Ingenieurleistungen (AEB-Ing)
▶ A04	▶ Verpflichtung zur Einhaltung des Geschäftspartnerkodex
▶ A05	▶ Merkblatt Kommunikation zwischen den SWM und Auftragnehmern in Werk- und Dienstverträgen
▶ A06	▶ Allgemeine Richtlinien für die Erstellung von Leistungsbeschreibungen (VA_EK_152) nebst zugehöriger Muster-Leistungsbeschreibung als GAEB-Datei
B Projektspezifische Anlagen	
▶ B03	▶ Amtlicher Lageplan
▶ B05	▶ WBO-Standardkatalog, Stand 16.02.2026
C Vorgaben, Anforderungen und Informationen Dritter	
▶ C01	▶ Bebauungsplan 2096a mit Grünordnung

▶ C02	▶ LHM Ökologischer Kriterienkatalog
D Planungsvorgaben	
Dokumentation	
▶ D01	▶ Anforderung digitale Projektdokumentation, Stand 01.2026
Vorgaben zur Planung	
▶ D21	▶ Vorlage Kostenermittlung IM-PM DIN276 (neu)
▶ D22	▶ Vorlage Änderungsantrag

zur Ansicht