

Doemens e.V. Projektsteuerungsleistungen Vorinformation - Aufgabenbeschreibung ausführlich:

Doemens e.V. Gräfelfing: Neubau Verwaltungs- und Schul(ungs)gebäude Vorinformation Leistungsbild Projektsteuerung

Ausgeschrieben werden Projektsteuerungsleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft gem. Projektsteuerungsvertragsmuster HAV-KOM 4 nach Maßgabe der folgenden Ausführungen:

Gegenstand des Projektes ist der Neubau des Verwaltungs- und Schul(ungs)gebäudes des Doemens e.V. Doemens ist eine Weiterbildungsakademie mit internationalem Ruf, deren Sitz in Gräfelfing bei München ist. Wesentliche Meilensteine der Doemens-Historie sind:

- 1895 Gründung als Münchner Brauakademie
- 1965 Gründung des gemeinnützigen Vereins und Bau des heutigen Schulgebäudes
- 1980 Errichtung der Lehr- und Versuchsbrauerei
- 1992 Staatliche Anerkennung als Fachakademie
- 2012 Errichtung des Getränke- und Lebensmittel-Zentrums

Im Zentrum der Doemens-Ausrichtung steht die berufliche Weiterbildung mit auf den Bedarf der Lebensmittel- und Getränkebranche zugeschnittenen Qualifizierungslehrgängen, u.a.:

- Brau- und Getränketechnologe/in und Brau- und Malzmeister/in
- Lebensmittelmeister/in
- Getränkebetriebsmeister/in
- Betriebswirt der Getränkewirtschaft
- Diplom Biersommelier und Wassersommelier
- Chemikant/in und Labortechniker/in, beides Fachrichtung Biotechnologie

Ergänzt wird dieses Weiterbildungsangebot durch ein umfangreiches Beratungsportfolio und ein weites Seminarprogramm. Für die internationalen Kunden von Doemens finden zahlreiche Maßnahmen auf Englisch statt.

Der weltweite Erfolgsfaktor von Doemens ist die enge Verzahnung von theoretischer und praktischer Wissensvermittlung. Dies bedingt, dass im Doemens Schulungsgebäude nicht nur die üblichen Klassen- und Seminarräume, Lehrer- und Verwaltungsbüros gegeben sein müssen, sondern zusätzliche Technik- und Laborausstattungen wie:

- Lehr- und Versuchsbrauerei, Lehmälzerei
- Anlage zur Herstellung alkoholfreier Getränke
- Abfüll-Technikum und Getränkeschankanlagenzentrum
- Lebensmittel-Technikum mit Anlagen der Lebensmittelherstellung und -bearbeitung
- Brennerei
- Aggregate zur Energieerzeugung, Druckluft- und Kälteerzeugung, unterschiedliche Anlagen zur Wasseraufbereitung oder Wasserentkeimung
- chemisch-technische Labore, Labor für Spezialanalytik und Mikrobiologie-Labore
- Hefebank

Doemens e.V. Projektsteuerungsleistungen Vorinformation - Aufgabenbeschreibung ausführlich:

Doemens plant den kompletten Neubau eines Verwaltungs- und Schul(ungs)gebäudes mit allen benötigten räumlichen Anforderungen (am derzeitigen Ist-Standort wird nichts verbleiben). Der Neubau soll auf einem Grundstück in Gräfelfing bei München mit einer Fläche von ca. 5.300 m² erstellt werden. Zur Ermittlung des Soll-Raumprogramms wurden in einer Konzeptstudie des Beratungsunternehmens rheform die zukünftigen Nutzungen, deren konzeptionellen Zusammenhänge und die räumlichen Größenordnungen erarbeitet. Auf Basis dieser Studie ist ein Raumprogramm entwickelt worden, in Summe ergibt sich nachzeitigem Planungsstand ein Bedarf Nettogeschossfläche NGF von etwa 3.000 m², die daraus hochgerechnete Bruttogeschossfläche wird in Summe im Bereich 4.700 – 4.900 m² liegen. Zusätzlich werden nicht alle Stellplätze oberirdisch zu realisieren sein. Deshalb ist der Bau einer Tiefgarage notwendig, für 40 Stellplätze sollte von einer NGF von nicht mehr als 1.000 m² ausgegangen werden. In den Planungen sollte eine zukünftige Ausbaustufe berücksichtigt werden, deren räumlicher Umfang im Raumbuch aufgeführt ist.

Das Alleinstellungsmerkmal von Doemens – das Technikum mit den umfangreichen Brau- und Abfüllanlagen – soll auch nach außen sichtbar werden. Weiter sollte beachtet werden, dass sich zahlreiche Schüler aus dem In- und Ausland über Monate im Doemens-Ausbildungszentrum befinden. Sie wohnen zwar nicht auf dem Campus, gestalten aber nicht unwesentliche Teile ihrer Freizeit bei Doemens, beispielsweise in einer Lernwelt oder beim Grillen und Feste-Feiern im Garten. Dies geschieht neben den „normalen“ Seminarteilnehmern, was bedingt, dass die wesentlichen Bereiche für Schüler und Seminarteilnehmer zwar nicht strikt separiert voneinander, aber doch etwas getrennt sein sollten. Zu beachten ist, dass das Grundstück an 2 Seiten an Straßen mit einem nicht unerheblichem Verkehrs- und damit Lärmaufkommen angrenzt. Um diesen Eintrag in der Planung berücksichtigen zu können, ist ein Lärmgutachten erstellt worden, Klassen- oder Seminarräume sollten so situiert werden, dass der Lärmeintrag in diese Räume minimiert wird.

Es ist geplant, in Auswahlverfahren bis Mitte Juni 2017 das Planungsteam inkl. Projektsteuerer auszuwählen und zu beauftragen. Die Vorplanung inkl. qualifizierter Kostenschätzung wird bis Anfang Oktober 2017 erwartet. Nachfolgend erfolgt die Abstimmung im Bebauungsplanverfahren mit der Kommune. Bis 3/2018 soll die Entwurfsplanung vorliegen, auf deren Basis die Unterlagen für die Anträge öffentlicher Fördergelder für die förderfähigen Baubereiche zu erstellen sind. Bis Spätherbst 2018 werden Baugenehmigung und der veröffentlichte Bebauungsplan erwartet. Bauphase ist im Zeitraum 2019 – 2020. Es wird derzeit von Baukosten brutto für die Kostengruppen 200, 300, 400, 500 und 700 (ohne KG 600) von maximal 18 Mio. Euro ausgegangen.

Im Vorfeld des Grundstückskaufes sind diverse Untersuchungen und eine Machbarkeitsstudie erstellt worden. Die für das Baugrundstück relevanten Daten werden informativ zur Verfügung gestellt, stellen aber keine planerische Vorgabe dar.

Die Terminvorschau beinhaltet folgende Eckdaten:

Beginn der Projektsteuerungsleistung: sofort nach Auftragserhalt Mitte 2017

Baubeginn: Frühjahr 2019

Inbetriebnahme: Mitte 2021

Doemens e.V. Projektsteuerungsleistungen Vorinformation - Aufgabenbeschreibung ausführlich:

Die Leistungen werden in Abweichung der Leistungsstufen nach Vertragsmuster nach folgenden Vertragsstufen vergeben:

Vertragsstufe 1:	Leistungsstufe 1 (ohne Leistungen Punkt 1.1. und 1.4.) sowie Leistungsstufe 2 bis inkl. Vorplanung
Vertragsstufe 2:	Leistungsstufe 2 Entwurfs- u. Genehmigungsplanung
Vertragsstufe 3:	Leistungsstufe 3
Vertragsstufe 4:	Leistungsstufen 4 und 5

Der Projektsteuerer soll auch die Besondere Leistung "Betreiben eines eigenen Projektkommunikationssystems" sowie OPTIONAL die „Leistungsphase 9“ erbringen, also während der Gewährleistungsfristen die Objektbetreuung und Dokumentation.

Die Beauftragung weiterer Besonderer Leistungen als optionale Leistungen wird vorbehalten. Ein Anspruch auf Beauftragung der jeweils weiteren Stufe besteht nicht. Eine Beauftragung mit der jeweils weiteren Stufe steht dem Auftraggeber frei. Die Übertragung erfolgt schriftlich. Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Bewerber keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

Der Vertrag wird sich am Vertragsmuster Certiform/Boorberg HAV-KOM 4 orientieren.

Auftragswert: ca. 400.000 EUR

Die Honorarzone für die Projektsteuerungsleistungen bestimmt sich nach jetzigem Stand wie folgt:

HZ II – Projekte mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad: Projekte mit durchschnittlicher Anzahl von Planungsbeteiligten und durchschnittlicher Komplexität, z.B. Schulen, Verwaltungsgebäude, Bürgerhäuser, Heime

Es ist geplant, folgende weitere (Fach-)Planer zu beauftragen, die jedoch nicht Gegenstand des vorliegend ausgeschriebenen Auftrags sind:

- Architekt
- Tragwerksplaner
- Technische Ausrüstung HLS und ELT
- Bauphysik