

Aufgabenstellung: Objektüberwachung (Bauüberwachung) LP 8, Dokumentation und Objektbetreuung LP9

Projektnummer: 37-102-00

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH plant aktuell die Energieträgerumstellung (von Gas auf Fernwärme) in insgesamt 81 Objekten in der Gartenstadt Alt-Lößnig in 04279 Leipzig. Dabei werden die Gaskesselanlagen mit zentraler Warmwasserbereitung (ZWWB) gegen Fernwärmestationen (HAST) mit ZWWB ausgetauscht, einschl. Anbindung der Fernwärmestationen an die neu zu erstellenden FW-Hausanschlüsse. Die Arbeiten sollen in insgesamt 3 Leistungsabschnitten erfolgen. Im 1. + 2. BA (Leistungsabschnitt 1) in 2025 sollen 35 Anschlussobjekte umgestellt werden, im 3. BA (Leistungsabschnitt 2) in 2026 25 Objekte und im 4. BA (Leistungsabschnitt 3) in 2027 ebenfalls 21 Objekte.

Die Leistungen werden abschnittsweise beauftragt. Im Zuge des Vergabeverfahrens wird der Leistungsabschnitt 1 beauftragt werden. Die Leistungsabschnitte 2 und 3 werden als Option ausgeschrieben.

Die Ausschreibung der Bauleistungen für den Leistungsabschnitt 1 ist erfolgt. Die Arbeiten zur Energieträgerumstellung sollen nach aktuellem Terminplan zum 01.04.2025 beginnen. Bis einschl. 15.06.2025 sind „nur“ vorbereitende Baumaßnahmen (Leitungsverlegung in den Kellerbereichen) möglich, da erst ab diesem Termin Fernwärme durch einen Umschluss im Heizkraftwerk-Süd zur Verfügung gestellt wird. Übergabestelle ist immer die erste Absperrarmatur im Vorlauf bzw. Rücklauf nach Gebäudeeintritt. Im Leistungsbereich 1 befindet sich dieser in den überwiegenden Fällen direkt im Aufstellraum der HAST. Es ist zu beachten, dass die Gebäude während der Arbeiten bewohnt sind.

Nachfolgend haben wir für die einzelnen Bauabschnitte die Anschlussobjekte einschl. des jeweiligen Versorgungsbereiches zusammengestellt:

1. Bauabschnitt

Anschlussobjekt	Versorgungsbereich
Bornaische Str. 97	Bornaische Str. 97
Bornaische Str. 99	Bornaische Str. 99
Bornaische Str. 101	Bornaische Str. 101
Bornaische Str. 103	Bornaische Str. 103
Ernst-Toller-Str. 3	Ernst-Toller-Str. 1-5
Ernst-Toller-Str. 7	Ernst-Toller-Str. 7
Rembrandtplatz 4	Rembrandtplatz 2-4
Rembrandtplatz 6	Rembrandtplatz 6
Rembrandtstr. 29	Rembrandtstr. 29

2. Bauabschnitt

Anschlussobjekt	Versorgungsbereich
Ernst-Toller-Str. 9	Ernst-Toller-Str. 9
Rembrandtstr. 25	Rembrandtstr. 25
Rembrandtstr. 27	Rembrandtstr. 27
Ernst-Toller-Str. 11	Ernst-Toller-Str. 11
Ernst-Toller-Str. 14	Ernst-Toller-Str. 14-16
Leisniger Str. 3	Leisniger Str. 1, 3, 3a
Leisniger Str. 2	Leisniger Str. 2
Leisniger Str. 4	Leisniger Str. 4-6
Leisniger Str. 8	Leisniger Str. 8
Liechtensteinstr. 2	Liechtensteinstr. 2
Lobstädter Str. 1	Lobstädter Str. 1
Lobstädter Str. 12	Lobstädter Str. 12
Lobstädter Str. 3	Lobstädter Str. 3
Lobstädter Str. 6	Lobstädter Str. 4-6
Lobstädter Str. 7	Lobstädter Str. 5-7
Lobstädter Str. 10	Lobstädter Str. 8-10
Lobstädter Str. 9	Lobstädter Str. 9
Lobstädter Str.2	Lobstädter Str.2
Röthische Str. 1	Röthische Str. 1
Röthische Str. 2	Röthische Str. 2
Röthische Str. 5	Röthische Str. 3-5
Röthische Str. 7	Röthische Str. 7-9
Liechtensteinstr. 6	Liechtensteinstr. 4-8
Liechtensteinstr. 10	Liechtensteinstr. 10
Liechtensteinstr. 14	Liechtensteinstr. 12-16
Pohlentzstr. 1	Pohlentzstr. 1

Die Querung von Mieterkellern mit neu zu verlegenden Rohrleitungen ist voraussichtlich ausschließlich in folgenden Objekten erforderlich:

Rembrandtplatz 2-4
 Röthische Str. 3-5
 Liechtensteinstr. 4-8
 Liechtensteinstr. 12-16

3. Bauabschnitt

Anschlussobjekt	Versorgungsbereich
Ernst-Toller-Str. 18	Ernst-Toller-Str. 18-20
Ernst-Toller-Str. 22	Ernst-Toller-Str. 22-24
Leisniger Str. 10	Leisniger Str. 10
Leisniger Str. 11	Leisniger Str. 11
Leisniger Str. 12	Leisniger Str. 12-14
Leisniger Str. 13	Leisniger Str. 13-15
Leisniger Str. 16	Leisniger Str. 16-18
Leisniger Str. 17	Leisniger Str. 17
Leisniger Str. 20	Leisniger Str. 20
Leisniger Str. 7	Leisniger Str. 5-7
Leisniger Str. 9	Leisniger Str. 9
Lobstädter Str. 13	Lobstädter Str. 11-13
Lobstädter Str. 15	Lobstädter Str. 15
Lobstädter Str. 16	Lobstädter Str. 16-20
Lobstädter Str. 19	Lobstädter Str. 17-21
Lobstädter Str. 24	Lobstädter Str. 22-24
Lobstädter Str. 23	Lobstädter Str. 23
Pohlentzstr. 10	Pohlentzstr. 10-12
Pohlentzstr. 14	Pohlentzstr. 14
Pohlentzstr. 17	Pohlentzstr. 15-17, Liechtensteinstr. 18
Pohlentzstr. 2	Pohlentzstr. 2
Pohlentzstr. 6	Pohlentzstr. 4-8
Pohlentzstr. 11	Pohlentzstr. 9-13
Pohlentzstr. 5	Pohlentzstraße 3-7
Zehmischstr. 11	Zehmischstr. 11

Die Querung von Mieterkellern mit neu zu verlegenden Rohrleitungen ist voraussichtlich ausschließlich in folgenden Objekten erforderlich:

- Leisniger Str. 5- 7, 9, 11, 12-14, 13-15, 16-18
- Lobstädter Str. 11-13, 16-20, 17-21, 22-24
- Pohlentzstr. 3-7, 4-8, 9-13 10-12, 15-17

4. Bauabschnitt

Anschlussobjekt	Versorgungsbereich
Ernst-Toller-Str. 10	Ernst-Toller-Str. 10
Ernst-Toller-Str. 12	Ernst-Toller-Str. 12
Rembrandtstr. 31	Rembrandtstr. 31
Rembrandtstr. 33	Rembrandtstr. 33-35
Rembrandtstr. 37	Rembrandtstr. 37
Rembrandtstr. 39	Rembrandtstr. 39
Röthische Str. 12	Röthische Str. 10-12
Röthische Str. 13	Röthische Str. 11-15
Röthische Str. 14	Röthische Str. 14
Röthische Str. 19	Röthische Str. 17-19
Röthische Str. 23	Röthische Str. 21-23, Teichgräberstr. 18
Röthische Str. 6	Röthische Str. 4-6
Röthische Str. 8	Röthische Str. 8
Teichgräberstr. 14	Teichgräberstr. 12-16
Teichgräberstr. 4	Teichgräberstr. 2-6
Teichgräberstr. 5	Teichgräberstr. 5-7
Teichgräberstr. 8	Teichgräberstr. 8-10
Zehmischstr. 1	Zehmischstr. 1-3
Zehmischstr. 2,	Zehmischstr. 2, Teichgräberstr. 3
Zehmischstr. 6	Zehmischstr. 4-6
Zehmischstr. 9	Zehmischstr. 5-9

Die Querung von Mieterkellern mit neu zu verlegenden Rohrleitungen ist voraussichtlich ausschließlich in folgenden Objekten erforderlich:

- Rembrandtstr. 33-35
- Röthische Str. 4-6, 8, 10-12, 11-15, 17-19, 21-23
- Teichgräberstr. 2-6, 5-7, 12-16
- Zehmischstr. 4-6, 5-9

Die Terminplanung der Leipziger Stadtwerke liegt der Aufgabenstellung bei, die ausgeschriebenen Leistungsumfänge, zunächst für den 1. + 2. BA (als Vorlage auch für die BA 3 + 4 zu nutzen), ebenfalls. Die Abrechnung der erbrachten Leistungen muss in diesem Projekt generell aufgeschlüsselt nach Anschlussobjekten erfolgen.

Folgende ingenieurtechnische Leistungen für die Bauüberwachung und die Objektbetreuung sind zu erbringen:

Bauüberwachung u.a. mit

- Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten inkl. zyklischer Bauberatungen nach Erfordernis und entsprechender Dokumentation
- Koordinieren der bei der Ausführung fachlich Beteiligten
- Mitwirken bei der Erstellung der Fernwärme-Versorgungverträge (Ausfüllen der Anlage 5a) nach Vorgaben Planungsbüro (Ausführungsplanung) + Bauherr
- Prüfung und Freigabe der Ausführungsplanung einschl. Bauablaufplan (Terminplan) je Bauabschnitt
- Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm) je Bauabschnitt
- Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel Bautagebuch), Protokollierung Bauberatungen
- Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen
- Vorbereitung der Abmeldung der Feuerstätte beim bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
- Abmeldung der installierten Gaszähler
- Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen
- Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen und Gegenüberstellung / Nachhaltung derselben
- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
- Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276
- Organisation der Abnahme der Bauleistungen (auch Teilabnahmen z.B. der Primärleitungen innerhalb der Objekte) unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber
- Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran (sofern zutreffend)
- Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts
- Übergabe der Objekte
- Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

Objektbetreuung u.a. mit

- Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen

- Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen
- Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

Anlagen:

- 1 Terminplanung Leipziger Stadtwerke (Stand 12/2024)
- 2 Erschließungsplan Leipziger Stadtwerke (Stand 09/2024)
- 3 Leistungsverzeichnisse Ausführung 1. + 2. BA als pdf (3a) und als D83 (3b)
- 4 Kellergrundrisse aller Objekte: Leistungsabschnitt 1 (1. + 2. BA) (4a)
 - Leistungsabschnitt 2 (3. BA) (4b)
 - Leistungsabschnitt 3 (4. BA) (4c)

Termine:

Ausführungsbeginn 1+2. BA: ca. 15.04.2025
Ende Ausführung 1.+2. BA: ca. 31.12.2025

Ausführungsbeginn 3. BA: ca. 01.04.2026
Ende Ausführung 3. BA: ca. 30.09.2026

Ausführungsbeginn 4. BA: ca. 01.04.2027
Ende Ausführung 4. BA: ca. 30.09.2027