

Aufgabenstellung für Fachplanerleistungen Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektrik

Komplexsanierung Volkmarsdorf 4. BA

Hildegardstr. 18-28, Dornbergerstraße 1-13, Elisabethstr. 9-11

1 Ausgangslage

Die Gebäude Hildegardstr. 18-28, Dornbergerstraße 1-13, Elisabethstr. 9-11 gehören zur Wohnanlage Volkmarsdorf, wurden 1988 als 5-geschossiger Plattenbau (Bautyp WBS70) erbaut. Im Gebäudekomplex, mit einer Gesamtwohnfläche von 8.966 m², finden sich aktuell 153 Wohnungen. Der Wohnungsmix ist vorrangig auf Zwei- und Dreiraumwohnungen orientiert – Ein- und Vierraumwohnungen sind beigemischt. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen ist mit einem Balkon ausgestattet.

In den vergangenen Jahren wurden nur Teilinstandsetzungen der Dächer und Hauseingangstüren vorgenommen. Auf Grund des erreichten Baualters der einzelnen Gewerke sowie der bisher anlassbezogenen Instandhaltungsarbeiten bedürfen die Gebäude und haustechnischen Anlagen zwischenzeitlich einer grundlegenden Instandsetzung. Die Sanierung der Wohnanlage erfolgt unter bewohnten Bedingungen.

Hierfür muss das Planungsbüro die Zuarbeit für die Modernisierungsankündigungen und nach Fertigstellung der Baumaßnahme die Modernisierungsabrechnungen erstellen inkl. eines Bauablaufplanes.

2 Geplante Maßnahmen und Baukosten

Die geplante Sanierung wird neben Arbeiten an der Gebäudehülle (wie zum Beispiel Balkonanbauten, Fassade, Dach, Balkoninstandsetzung, Fenstererneuerung, Dämmarbeiten Geschossdecken, Malerarbeiten Treppenhäuser) auch die nötige Instandsetzung bzw. den Einbau von haustechnischen Anlagen umfassen.

Das Planungsbüro hat folgende Anlagengruppen zu erbringen:

- KG 410 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
- KG 420 Wärmeversorgungsanlagen
- KG 430 Lüftungsanlagen
- KG 440 Starkstromanlagen

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- HAST-Fernwärme: ggfs. Teilkomponentenaustausch oder Erneuerung, Heizlastberechnung mit dem Ziel der Reduzierung der vertraglichen Wärmeleistung inkl. Senkung der sekundären Rücklauftemperatur der Gebäudeheizung auf die minimalst mögliche Temperatur (Zielstellung: 40 Grad; Senkung der Primärrücklauftemperatur auf 45 Grad) Sekundärspreizung: aktuell 95/70 hydraulischer Abgleich. Standort HAST: Hildegardstr. 22.
- Ern. Kaltwasser- u. Warmwasserinstallation/Zirkulation in Edelstahl, Komplette Ern. Abwasser- und Regenwasserinstallation. Ern. Anschlüsse in Bädern und Küchen, inkl. Ventile.
- Bauleistungen infolge haustechnischer Maßnahmen: Schachtwände u. Deckendurchbrüche öffnen und schließen. Fliesen- und Malerarbeiten. Ertüchtigung Brandschottungen.

- Wärmeverteilung & Raumheizflächen: Ersatz Heizkörper (BJ 1990), Thermostatventile und Absperrventile. Dämmungen des Zweirohrsystems - auch in WE und Keller. Entfernung Treppenhausbeheizung, falls möglich.
- Lüftung: Kanalsysteme verbleiben, Erneuerung der Dachlüfter, Erneuerung der Abluftventile in den Bädern und Rückbau in den Küchen, Brandschutzerfordernisse prüfen.
- Neuinstallation Elektroanlagen ab Hauseinführung inkl. Wohnungsinstallation, Trockenbauarbeiten (GK-Unterhangdecken in Wohnungsfluren für ELT-Install.)
- Neuinstallation Beleuchtungsanlagen, in Kellern mit Bewegungsmeldern, Erneuerung der Hausnummerbeleuchtung, Erstausstattung Balkonbereiche mit Beleuchtung/ Steckdose. Neuinstallation der Hausklingel- und Sprechanlagen (ohne Hörer). Erneuerung Badstrahler. Hildegardstr. 24-28 Erneuerung Steckdosen im TH zum Laden der Rollstühle.
- Brandschutzanlagen: Einbau Rauchabzug in den Treppenhäusern falls gesetzl. Notwendig
- Die Überwachung der Ausführung hat mindestens einmal in der Woche vor Ort zu erfolgen.
- Zuarbeit für die Modernisierungsankündigung vor Baubeginn
- Zuarbeit bei der Modernisierungsabrechnung nach Fertigstellung

Für die Erbringung der Leistungen der Technischen Ausrüstung wird ein Ingenieurbüro gesucht.

Kostenrahmen netto:	KG 300 -	3.227.924,37 €
	KG 400 -	3.164.470,59 €
	KG 500 -	176.470,59 €

3 Eckdaten zum Terminablauf

Auftragserteilung nach Zuschlag

07/2025	-> Zuschlagserteilung
08/2025	-> Übergabe Bestandsunterlagen Architektur
09/2025	-> Wohnungsbegehungen
19.12.2025	-> Abgabe Kostenberechnung
14.01.2026	-> Abgabe Entwurfsplanung
13.02.2026	-> Abgabe Genehmigungsplanung
03/2026	-> Baubeschluss
08/2026	-> Vorlage der LVs
09/2026	-> Abgabe Ausführungsplanung
01/2027	-> Baubeginn
11/2027	-> Fertigstellung

4 Kalkulationshinweis

Bitte berücksichtigen Sie, dass in der Leistungsphase 7 Grundleistungen im eigenen Haus (LWB) erbracht werden.

Dabei handelt es sich um folgende Grundleistungen:

- Zusammenstellung der Vergabeunterlagen
- Einholen von Angeboten
- Auftragserarbeitung

Kriterien die der Planer erfüllen muss:

- 1.) Erfahrungen mit Sanierungsvorhaben im bewohnten Bereich.
- 2.) Erfahrungen mit Sanierungen im industriellen Wohnungsbau (Plattenbau).

Zuschlagskriterien:

**40% Vergütung; 30% Qualität des Konzeptes zur Leistungserbringung; 30%
Beschreibung des einzusetzenden Projektteams/ der Projektleitung**

Aufgestellt am/durch: 10.04.2025/Pescht