

## **Projektbeschreibung und Allgemeine Bedingungen**

### **Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht**

Stand: 20.01.2020

#### **Träger und Objekt**

Die Mülheimer Seniorendienste GmbH ist mit drei Senioreneinrichtungen, zwei Tagespflegeeinrichtungen und einem ambulanten Pflegedienst einer der größten Anbieter integrierter Versorgungsleistungen in Mülheim an der Ruhr. Mitten im „Grünen“, umgeben von einer großzügigen Parkanlage, und doch in zentraler Lage zwischen Buggenbeck und Gracht, liegt die etablierte Mülheimer Einrichtung Haus Gracht. Das Haus mit Geschichte bietet seit 1970 dank seiner gewachsenen Strukturen für Seniorinnen und Senioren sowie auch jüngeren Pflegebedürftigen liebevolle, individuelle und professionelle Pflege durch gut ausgebildete Fachkräfte an. Die Einrichtung bietet seinen 168 Bewohnern/-innen sowohl Wohnbereiche, die sich besonders auf die Pflege von alten und kranken Menschen spezialisiert haben, als auch Wohneinheiten, die sich intensiv und strukturiert mit demenziell veränderten Menschen beschäftigen.

Projektbeschreibung und Allgemeine Bedingungen  
Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht

---



**Abbildung 1: Haus Gracht vor Teilabriss**

**Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht**

Das Haus Gracht ist eine Pflegeeinrichtung der ersten Generation und wurde um 1967 erbaut. Nach über 50 Jahren Nutzung ist der gesamte Komplex modernisierungsbedürftig. Zudem muss die Einrichtung an die heutigen gesetzlichen Standards in Bezug auf Einzelzimmerquote und Nasszellen an den Bewohnerzimmern angepasst werden.

Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung wurde in einem ersten Schritt das Planungsteam zusammengestellt. Als besondere Anforderung des Trägers wurde die Modernisierung und Erweiterung im laufenden Betrieb formuliert. Für dieses logistische Problem wurde eine tragfähige Lösung erarbeitet und das Bauprojekt in zwei Bauphasen unterteilt. Im ersten Bauabschnitt wird ein Neubau (Erweiterungsbau) mit 109 Pflegeplätzen und einem Erdgeschoss mit Funktionsräumen errichtet. Für diesen Bauabschnitt wird eine Bauzeit von ca. zwei Jahren inkl. Rüst- und Umzugszeiten angesetzt. Im zweiten Schritt wird dann der Bestandsbaukörper leergezogen. Die dort lebenden Bewohner/-innen ziehen in den Neubau um. Der Bestandsbaukörper wird auf den

Projektbeschreibung und Allgemeine Bedingungen  
Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht

---

Rohbau zurückgebaut und umfassend baulich ertüchtigt. Der Teilabriss und die Vorbereitung des Baufeldes wurden seitens des Trägers vorbereitet.



**Abbildung 2: Foto Baufeld Haus Gracht**

Mit den Bauarbeiten wurde 2019 begonnen.

Projektbeschreibung und Allgemeine Bedingungen  
Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht

---



**Abbildung 3: Bauabschnitte Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht**

Im Folgenden wird die Planung des neuen Gebäudes anhand von 3D-Simulationen dargestellt:

Projektbeschreibung und Allgemeine Bedingungen  
Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht

---



**Abbildung 4: Seite Eingangsbereich**



**Abbildung 5: Neubau/ Erweiterungsbau**

Projektbeschreibung und Allgemeine Bedingungen  
Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht

---



**Abbildung 6: 3D-Rendering Gartenseite**

## **Eckpunkte Bauzeitenplan**

### **1. Bauabschnitt**

Geplanter Start Rohbauarbeiten: ca. Juli 2019

Brutto Bauzeit: bis Ende 2020 (inkl. Umzüge, Schlecht-Wetter-Phasen)

### **2. Bauabschnitt**

Geplanter Start: Anfang 2021

Brutto Bauzeit: Herbst 2022 (inkl. Umzüge, Schlecht-Wetter-Phasen)

(Vorläufige Termine – der Bauzeitenplan wird mit der Auftragserteilung abgestimmt)

## **Allgemeine Bedingungen der Stadt Mülheim an der Ruhr für Bauleistungen** (Stand:16.01.2020)

### *Sicherung von Vermessungspunkten (zu § 3 Nr. 1 und 3 VOB/B)*

Der Auftragnehmer ist für die sichere Erhaltung der ihm übergebenen Festpunkte, Höhenfestpunkte und Grenzpunkte verantwortlich. Diese Punkte dürfen nur mit Zustimmung des Auftraggebers und ggf. unter Erfüllung der von ihm gemachten Auflagen beseitigt werden.

### *Unterrichtung des Auftraggebers, Bautagesbericht, Besprechungen (zu § 4 Nr. 1 VOB/B)*

Der Auftragnehmer hat für jeden Arbeitstag einen Bautagesbericht zu fertigen, wenn der Auftraggeber nicht ausdrücklich darauf verzichtet. Dieses Bautagebuch ist nach den Richtlinien des Vergabehandbuchs für die Durchführung von kommunalen Bauaufgaben in NRW zu führen. Der Bericht ist dem Auftraggeber in doppelter Ausfertigung bis zum Mittag des nächsten Arbeitstages zu übergeben, wenn nicht längere Zeitabschnitte für die Übergabe bestimmt werden. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der festgelegte Bauleiter oder dessen Vertreter an Besprechungen teilzunehmen.

### *Schadstoffentsorgung*

Es gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abfallwirtschaftssatzung) vom 16.12.2015 in der Fassung der zweiten Änderungssatzung vom 08.11.2018. Bei der Mülheimer Entsorgungsgesellschaft ist ein Angebot einzuholen.

### *Tariftreue und Einhaltung des Mindestlohns*

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die in § 2 Abs. 1 bis 4 TVgG NRW genannten Vorgaben einzuhalten. Der Auftraggeber ist berechtigt, Kontrollen durchzuführen, um die Einhaltung der Vorgaben zu prüfen. Er darf sich zu diesem Zweck die Entgeltabrechnungen, die Unterlagen über die Abführung von Steuern, Abgaben und Beträgen in anonymisierter Form vorlegen lassen, die-se prüfen und hierzu Auskunft verlangen.

Für den Fall der Verletzung der Pflichten nach § 2 Abs. 1 bis 4 TVgG NRW steht dem Auftraggeber ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

### *Vertragsstrafen (§ 11 VOB/B)*

Im Falle der Überschreitung der Ausführungsfrist ist für jeden weiteren angefangenen Arbeitstag eine Konventionalstrafe i. H. v. 0,2 % der Auftragssumme max. 5 % der Auftragssumme zu zahlen. Die etwa fällig werdende Konventionalstrafe wird von der Rechnungssumme in Abzug gebracht.

Für jeden schuldhaften Verstoß des Auftragnehmers gegen die Verpflichtungen aus § 2 Abs. 1 bis 4 TVgG NRW gilt zwischen dem Auftraggeber und Auftragnehmerin bzw. Auftragnehmer eine Vertragsstrafe vereinbart, deren Höhe eins von Hundert, bei mehreren Verstößen bis zu fünf von Hundert des Auftragswertes beträgt.

### *Abrechnung und Zahlung (zu §§ 14 und 16 VOB/B)*

Rechnungen und Nachträge sind grundsätzlich in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

### *Abschlagszahlungen (zu § 16 Nr. 1 VOB/B)*

Anträge auf Abschlagszahlungen sind als solche zu bezeichnen und fortlaufend zu nummerieren. In jedem Antrag sind Umfang und Wert aller bisherigen Leistungen sowie die bereits erhaltenen Abschlagszahlungen einzeln und in zeitlicher Reihenfolge unter Angabe der lfd. Nummer anzugeben.

### *Teilschlusszahlung und Zahlung (zu § 14 Nr. 1 und § 16 Nr. 4 VOB/B)*

Soll ein in sich abgeschlossener Teil einer Leistung abgerechnet werden, so ist darüber eine Teilschlussrechnung aufzustellen. Das gleiche gilt für die Abrechnung einer Leistung, deren Ausführung für voraussichtlich längere Dauer unterbrochen ist (§ 6 Nr. 5 VOB/B).

### *Sicherheitsleistung (zu § 9c VOB/A und § 17 VOB/B)*

Sicherheitsleistungen werden grundsätzlich in Form von Bürgschaften nach den Grundsätzen der §§ 9 c VOB/A bzw. 9 c EU VOB/A und 17 VOB/B verlangt.

### *Bekanntgabe und Verwendung von Daten im Sinne des § 12 Nr. 8 Abgabenordnung (AO)*

Projektbeschreibung und Allgemeine Bedingungen  
Modernisierung und Erweiterung Haus Gracht

---

Eine Firma, die ein Bauvorhaben in einer Stadt durchführt, in der sie nicht ortsansässig ist, muss dies bei ihrem zuständigen Finanzamt angeben, wenn das Vorhaben länger als 6 Monate dauert.

*Form und Inhalt der Angebote (zu § 13 VOB/A)*

Enthalten die Verdingungsunterlagen nach Auffassung des Bieters Unklarheiten, die die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Bieter den Auftraggeber unverzüglich, spätestens 5 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist, per E-Mail, darauf hinzuweisen.

Weiterhin hat der Bieter den Auftraggeber auf eventuell bestehende Widersprüche in den Verdingungsunterlagen und auf Unvollständigkeit der ausgeschriebenen Bauleistungen sowie etwaige Rechtsverstöße unverzüglich, spätestens 5 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist, per E-Mail aufmerksam zu machen.

**Vor Auftragserteilung werden vom Bestbieter folgende Unterlagen angefordert:**

a) die Formblätter (VHB) 221 oder 222. Auf gesondertes Verlangen das Formblatt (VHB) 223. Ab einem Auftragswert von 30.000 € netto zusätzlich die Urkalkulation im verschlossenen Umschlag. In der Urkalkulation müssen folgende Positionen getrennt ausgewiesen sein:

- Einzelkosten der Teilleistungen
- Baustellengemeinkosten
- Allgemeine Geschäftskosten
- Wagnis und Gewinn

Der Auftraggeber ist berechtigt, den Umschlag zu öffnen und die Kalkulation bei Bedarf einzusehen. Diskretion wird seitens des Auftraggebers gewährleistet.

*Bei öffentlichen Ausschreibungen und offenen Verfahren:*

- b) Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes zum Steuerabzug bei Bauleistungen gemäß § 48 b Abs. 1 Satz 1 Einkommenssteuergesetz,
- c) Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bzw. Bescheinigung in Steuersachen
- d) Eigenerklärung, dass der Auftragnehmer den Zahlungen der Beiträge zur Sozialversicherung (Kranken-, Renten- und Arbeitslosenversicherung) nachgekommen ist,
- e) Qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft
- f) Versicherungsbestätigung der Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers, die für das in Betracht kommende Arbeitsgebiet einen ausreichenden Versicherungsschutz darlegt,
- g) Nachweis über den Eintrag in das Berufsregister bzw. in die Handwerksrolle,
- h) eine Unbedenklichkeitsbescheinigung über die Teilnahme am Sozialkassenverfahren der Bauwirtschaft,
- i) die Verpflichtungserklärung der Nachunternehmer im Falle von EU-weiten Ausschreibungen.

*Bei beschränkten Ausschreibungen, freihändigen Vergaben und den entsprechenden EU-Verfahren: Nur die Unterlagen nach a und i.*

**Sofern die geforderten Unterlagen nicht innerhalb einer Frist von 6 Kalendertagen nach Aufforderung vorgelegt werden, wird das Angebot von der Wertung ausgeschlossen.**

Ab einem Auftragswert von 30.000 € netto wird der Auftraggeber für den Bestbieter vor Zuschlagserteilung einen Auszug aus dem Gewerbezentralregister gem. § 150a GewO anfordern.

**Sonstige Bedingungen**

Vorgewerke sind so rechtzeitig zu prüfen, dass evtl. notwendige Mängelbeseitigungen ohne Gefährdung des geplanten Ausführungstermins möglich sind.