




Ein Unternehmen der  Gruppe

# **Vergabe von Generalplanungsleistungen für den Neubau des Betriebsverwaltungsgebäudes am Standort Göttingen Elliehausen**

Verhandlungsverfahren mit europaweitem Teilnahmewettbewerb nach § 15 SektVO

der  
EAM Netz GmbH  
Monteverdisträße 2  
34131 Kassel

<b>– Leistungsbeschreibung –</b>
----------------------------------

**November 2022**

## **1 Aufgabenstellung**

Die EAM Netz GmbH („EAM Netz“), eine Betreiberin von Strom- und Gasnetzen, beabsichtigt den Neubau eines Betriebsverwaltungsgebäudes für ca. 70 bis 90 Mitarbeiter in Göttingen. Gegenwärtig ist dabei vorgesehen, dass die EAM Netz ein in ihrem Eigentum stehendes Grundstück mit einer Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> für den Neubau verwendet.

Mit dem Neubau soll ein Verwaltungsgebäude errichtet werden, das den aktuellen Anforderungen an nachhaltige und moderne Gebäude genügt.

Der Neubau soll entsprechend zuvor genannten Gesichtspunkten geplant und realisiert werden. Das vorläufig bezifferte gesamt Investitionsvolumen beträgt ca. 7,5 Mio. € brutto. Zur Deckung des Investitionsvolumens ist die Inanspruchnahme von (Bundes-)Fördermitteln fest eingeplant.

## **2 Zielvorstellung der Auftraggeberin**

Der verantwortungsbewusste, nachhaltige Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen ist das Leitbild der zukünftigen Energieversorgung. Dieser Anspruch wird auch an das zu errichtende neue Betriebsverwaltungsgebäude gestellt. In der Planung soll deshalb eine hohe Nachhaltigkeit des Gebäudes angestrebt werden. Dies umfasst insbesondere den ressourcenschonenden Einsatz von Materialien, die Energieeffizienz im Betrieb, die gesundheitsschonenden und produktivitätsfördernden Arbeitsbedingungen sowie die Wirtschaftlichkeit im Lebenszyklus.

## **3 Leistungsbild**

Die Architekten- und Ingenieurleistungen des interdisziplinären Planungsteams umfassen alle erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen für den Neubau des Verwaltungsgebäudes, insbesondere:

- Objektplanung nach §§ 33 ff. HOAI,
- Tragwerksplanung nach §§ 49 ff. HOAI,
- Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI,
- Objektplanung Freianlagen nach §§ 38 ff. HOAI,
- Bauleistungen

- Bauphysik nach Anlage 1.2 HOAI,
- Leistungen für Brandschutz
- Auditoren-Leistungen (Zertifizierter Auditor nach DGNB sowie Energieeffizienz-Experte)
- sowie sämtliche etwa weiter erforderlichen Fachplaner- und/oder Nebenleistungen einschließlich etwaig erforderlicher Besonderer Leistungen, Beratungsleistungen sowie gutachterliche Leistungen (z.B. Baugrundgutachten, Vermessungsleistungen), die zur sachgerechten und vollständigen Ausführung der Planung erforderlich sind, und zwar jeweils ab Leistungsphase 1.

Die in den o.g. Leistungsbildern Objektplanung, Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Objektplanung Freianlagen und Bauphysik aufgeführten Grundleistungen und Besonderen Leistungen nehmen ausdrücklich Bezug auf die HOAI in ihrer aktuell gültigen Fassung. Die etwaig darüber hinaus aufgeführten Zusatzleistungen sind spezifisch formulierte Leistungen gemäß den Anforderungen der Aufgabenstellung.

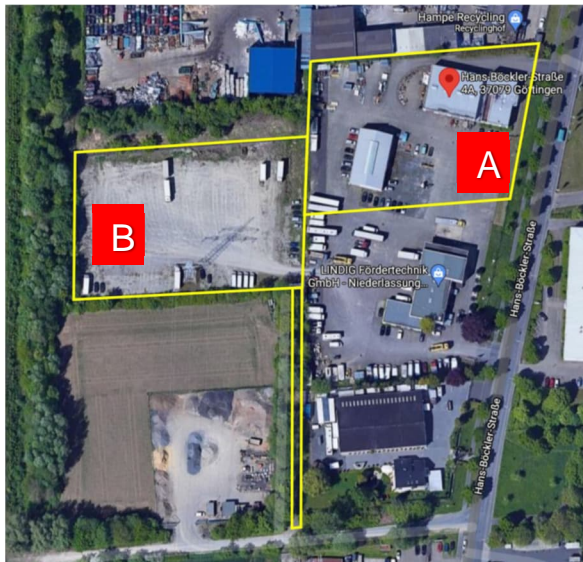
Hinsichtlich der vom Auftrag umfassten Kostengruppen nach DIN 276 wird auf die Machbarkeitsstudie vom 14.12.2021 (im Weiteren: „Machbarkeitsstudie“) verwiesen, die dieser Leistungsbeschreibung als **Anlage 1** beigelegt ist.

## **4 Projektgrundlagen**

### **4.1 Standort, Gebäudelage, Bebaubarkeit, Erschließung**

Die EAM Netz hat das Grundstück Hans-Böckler-Straße 4a, bestehend aus zwei Grundstückseinheiten und einer Zufahrt, als neuen Standort Göttingen erworben. Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet Elliehausen Ost mit guter Anbindung an die Bundesautobahn A 7 über den Autobahnzubringer Göttingen Nord. Das östliche Grundstück A (Flurstück 35/26 und Flurstück 27/12) als Projektgrundstück mit einer Größe von 7.050 m<sup>2</sup> ist direkt an die Hans-Böckler-Straße angebunden und derzeit mit einem Verwaltungsgebäude mit angeschlossener Werkhalle und einer zweiten freistehenden Werkhalle bebaut (vgl. nachstehende Abbildung). Das auf der nachstehenden Abbildung dargestellte Grundstück B ist nicht Gegenstand der

vorliegenden Generalplanervergabe. Die Auftraggeberin beabsichtigt nach derzeitigem Planungsstand, auf dem Grundstück B ein Umspannwerk zu errichten.



Weitere Angaben und Informationen zu den Projektgrundlagen können der Machbarkeitsstudie entnommen werden.

Nach erfolgter Auswertung der Luftbilder für die betreffenden Flächen wird keine Kampfmittelbelastung durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vermutet, vgl. das als **Anlage 2** beiliegende Schreiben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 05.06.2020.

Informationen zur vorliegenden Belastungssituation können dem Schadstoffgutachten vom 08.11.2021 entnommen werden, welches dieser Leistungsbeschreibung als **Anlage 3** beigelegt ist.

#### 4.2 Eckdaten des zu errichtenden Gebäudes

Die von der Auftraggeberin für das zu errichtende Gebäude angestrebten Eckdaten sind ebenfalls aus der Machbarkeitsstudie ersichtlich. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass die in der Machbarkeitsstudie enthaltenen Eckdaten / Lösungsvorschläge lediglich einen ersten Ansatz darstellen, der von den Wettbewerbsteilnehmern aufgegriffen und weiterentwickelt werden kann.

#### **4.3 Weitere Eigenschaften des zu errichtenden Gebäudes**

Des Weiteren gehen aus der Machbarkeitsstudie auch Ansätze für weitere angestrebte Eigenschaften des zu errichtenden Gebäudes hervor. Diese in der Machbarkeitsstudie dargestellten Ansätze sind dabei als Ausgangspunkt für weitergehende planerische Überlegungen zu erachten. Sollen beispielsweise auch Aspekte wie „New-Work“ oder die Cafeteria als Multifunktionsraum für Verpflegung, Treffen und Besprechungen planerisch weitergehend betrachtet werden. In diesem Rahmen können etwa auch moderne Arbeitswelten mit Einbindung von Homeoffice-Strukturen und / oder neue Arbeitsplatzlösungen, wie Flexible-Office oder Open-Space, zu untersuchen sein.

Auch ist insoweit im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen, dass die Auftraggeberin zukünftig von einem hohen Mitarbeiterzuwachs, d. h. in Höhe von bis zu 30 Mitarbeitenden, ausgeht.

#### **5 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Planung**

Ein für die Auftraggeberin zentraler Gesichtspunkt im Rahmen des Neubaus ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. Insoweit sind bei den zu erbringenden Generalplanungsleistungen auch die Maßgaben des Papiers „Strategie zur Erreichung eines treibhausgasneutralen Gebäudebestandes der städtischen Gebäude Göttingens“ der Stadt Göttingen vom 11.05.2022 (**Anlage 4**) zu berücksichtigen. Denn der verantwortungsbewusste, nachhaltige Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen ist das Leitbild der zukünftigen Energieversorgung. Dieser Anspruch wird auch an das zu errichtende neue Betriebsverwaltungsgebäude gestellt. In der Planung soll deshalb eine hohe Nachhaltigkeit des Gebäudes angestrebt werden. Dies umfasst insbesondere den ressourcenschonenden Einsatz von Materialien, die Energieeffizienz im Betrieb, die gesundheitsschonenden und produktivitätsfördernden Arbeitsbedingungen sowie die Wirtschaftlichkeit im Lebenszyklus.

Weiter Aspekte zu den Themenbereichen „Nachhaltiges Bauen“ und „Energetisches Konzept“ können der Machbarkeitsstudie entnommen werden.

Des Weiteren ist das Verwaltungsgebäude nach den Maßgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. zu errichten, um eine Zertifizierung von mindestens „Silber“ zu erhalten. Der aktuelle Kriterienkatalog der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. liegt dieser Leistungsbeschreibung als

**Anlage 5** bei. Es wird darauf hingewiesen, dass u. a. auch Aspekte des zirkulären Bauens und der Barrierefreiheit Kriterien im Rahmen der DGNB-Zertifizierung darstellen.

## **6 Fördermittel**

Die Inanspruchnahme von Bundesförderung für effiziente Gebäude (im Weiteren: „BEG“) ist grundsätzlich angestrebt. Sollte eine Förderung nach der BEG nicht möglich sein, soll eine Unterstützungsfinanzierung durch andere Fördermittelprogramme erfolgen.

### **Anlagen:**

1. Machbarkeitsstudie vom 14.12.2021
2. Schreiben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 05.06.2020
3. Schadstoffgutachten der Firma AWIA vom 08.11.2021
4. Strategie zur Erreichung eines treibhausgasneutralen Gebäudebestandes der städtischen Gebäude Göttingens“ der Stadt Göttingen vom 11.05.2022
5. Kriterienkatalog der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.

\* \* \*