

Projektbeschreibung Neubau Gesamtschule Berliner Straße

1. Vertragsgegenstand und Projektüberblick

Die Gesamtschule Mitte soll von vier auf sechs Züge erweitert werden und ist Teil des Schulbauprogramms der Stadt Bochum. Im Rahmen dieser Erweiterung wird der Standort der Gesamtschule zur Berliner Straße verlagert. In den Räumlichkeiten der Gesamtschule soll zudem die Musikschule Bochum Wattenscheid mit untergebracht werden. Das Projekt umfasst die Errichtung der Schulgebäude sowie die für einen Schulbetrieb erforderlichen Ausstattungen und nutzerspezifischen Einbauten innen wie außen.

Zur Herrichtung der Grundstücke zählt die Erschließung des angrenzenden Umfelds; überdies erstreckt sich der Leistungsumfang über das unmittelbare Baugrundstück hinaus auf alle Flächen, die für den geschuldeten Werkerfolg erforderlich sind – insbesondere die verkehrlichen Anbindungen über angrenzende Flächen mit Eingriffen in den öffentlichen Straßenraum sowie sämtliche Medien- und Versorgungsanschlüsse innerhalb und außerhalb des Grundstücks.

Die Gesamtschule bildet den Großteil des Projekts. Die Musikschule nimmt weniger als 10 % der Gesamtfläche des Projekts ein und ist als eigenständiger, funktional zugehöriger Gebäudeteil mit separatem, ebenerdigen Hauptzugang zu planen. Sie ist räumlich von der Gesamtschule abgegrenzt, bleibt jedoch in direkter räumlicher Beziehung zu den Musikräumen und dem Forum der Gesamtschule, um pädagogische Synergien zu ermöglichen.

Das Projekt ist als hochfunktionales, robustes und gestalterisch zurückhaltendes Schulbauwerk zu verstehen. Maßgeblich sind dabei sichere und nachvollziehbare Betriebsabläufe, Dauerhaftigkeit, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Investition und Betriebskosten.

Neben der dauerhaften Nutzbarkeit ist die Anpassungsfähigkeit des Projekts an zukünftige Anforderungen eines Schulbetriebs über die gesamte Nutzungsdauer ein weiteres Ziel.

2. Standort und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücke des Projekts liegen im Westen der Stadt Bochum im Bezirk Wattenscheid an der Berliner Straße. Der Leistungsraum umfasst die ehemalige Sportanlage, eine aktuell als Tankstelle genutzte Fläche, die angrenzende Zufahrtsstraße sowie ggfls. den Parkplatz der benachbarten Dreifachsporthalle. Das Gelände der ehemaligen Sportanlage weist ein variierendes Höhenniveau auf, das in der Planung angemessen zu berücksichtigen ist. Die Tankstellenfläche wird vor Baubeginn geräumt und altlastenfrei übergeben. Für den Projektstandort befindet sich der Bebauungsplan 1001 „Gesamtschule Berliner Straße“ derzeit in der Verabschiedung. Der aktuelle Stand des Bebauungsplans wird mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe als Grundlage bereitgestellt.

3. Vorhabeninhalt und Nutzungsstruktur

Die Gesamtschule ist für ca. 1.400 Schüler ausgelegt. Die allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereiche der Sekundarstufe I und der Sekundarstufe II sind als wesentliche Funktionsbereiche räumlich voneinander zu trennen, z. B. in separaten Gebäudeteilen bzw. auf separaten Geschossen. Die jeweiligen Unterrichtsräume für die Regelunterrichts- und offenen Lernbereiche sind dabei auf jahrgangsbezogene Cluster aufgeteilt.

Naturwissenschaftliche Fachräume (Chemie, Biologie/Physik), Technik- und Werkräume, Kunst- und Musikräume (der Gesamtschule) sowie Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche (Forum/Mensa mit Küche, Cafeteria, Bibliothek/Mediathek und Räume für Darstellen und Gestalten) – teils mit Außenzugang zum Schulhof, sind weitere Funktionsbereiche. Hinzu kommen Funktionsbereiche der Schulverwaltung mit Sekretariat und Beratungsbereichen, die Teamstationen der Lehrkräfte sowie Technik- und Lagerräume.

Die Musikschule umfasst unter anderem Instrumental- und Gesangsunterricht, Elementare Musikpädagogik und Tanz, Proberäume, ein Tonstudio, ein Instrumentenlager sowie Verwaltungsbereiche.

Zu den Freiflächen gehören der Pausenhof, ein Schulgarten sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder; ferner ist eine Erschließung des Schulgeländes zu schaffen. Hierzu ist unter anderem südlich eine bestehende Parkplatzfläche als Erschließungsfläche mit Lichtsignalanlage im Bereich des öffentlichen Straßenraums umzubauen. Zudem ist die Anbindung an den ÖPNV mittels neu zu erstellender, beidseitiger Bushaltestellen und den dafür erforderlichen Umfeldmaßnahmen, wie Gehweganpassungen im öffentlichen Straßenraum, zu schaffen. Innerhalb des Planungsraums sind eine oder mehrere Entwässerungsmulden mit einer Gesamtgröße von 1.500 m² herzustellen, die in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren sind.

Als nutzungsspezifische Grundanforderungen gelten offene und einsehbare Raumkonzepte, barrierefreier Zugang mit kurzer Wegeführung sowie eine klare Orientierung.

4. Wesentliche Aspekte des Vergabeverfahrens

Das vom Auftraggeber durchgeführte Verfahren ist ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach Maßgabe der VOB/A 2. Abschnitt (EU), § 3a Abs. 2 Nr. 1 lit. a und lit. c VOB/A EU.

Die mit der Bekanntmachung zur Verfügung gestellten Vergabeunterlagen enthalten weitere Informationen zum Teilnahmewettbewerb, insbesondere Angaben zu Eignungs- und Reduzierungskriterien. Die Vergabeunterlagen sind von Beginn des Verfahrens an über die angegebene Internetplattform abrufbar.

Die weiteren Vergabeunterlagen, die zur Einreichung eines Teilnahmeantrags nicht erforderlich sind, werden erst mit der Angebotsaufforderung zur Verfügung gestellt. Hierzu zählen insbesondere die Angebotsbedingungen zur näheren Konkretisierung der Zuschlagskriterien, die Funktionale Leistungsbeschreibung sowie der Totalunternehmervertrag / Totalübernehmervertrag.

Im Anschluss an den Teilnahmewettbewerb werden die ausgewählten Bewerber zur Abgabe eines Angebotes auf Basis der Vergabeunterlagen aufgefordert. Der Auftraggeber behält sich vor, den Auftrag auf der Grundlage der Erstantgebote zu vergeben, ohne in Verhandlungen einzutreten.

Aufwandsersatz:

Der Auftraggeber erkennt den Aufwand, den die Erarbeitung eines Planungskonzepts für die Bieter mit sich bringt, ausdrücklich an. Insbesondere die Einarbeitung in die Grundlagen und deren Analyse wird die Bieter aller Voraussicht nach fordern. Der Auftraggeber ist daher bereit, an Bieter, die nicht den Zuschlag erhalten unter folgenden Maßgaben einen Aufwandsersatz auszukehren:

(i) Der Bieter, der den Zuschlag erhält, hat **keinen** Anspruch auf Aufwandsersatz.

(ii) Bieter, die den **zweiten bis fünften Platz** belegen, haben unter Beachtung der Ziffern (iii) und (iv) nach erfolgter Zuschlagserteilung einen Anspruch auf Aufwandsersatz in nachfolgender Höhe.

Platz 2: 130.000 EUR brutto

Platz 3: 100.000 EUR brutto

Platz 4: 100.000 EUR brutto

Platz 5: 100.000 EUR brutto

(iii) Für jeden der vorstehenden Fälle gilt, dass Aufwandsersatz nur ausbezahlt wird, wenn das eingereichte Planungskonzept von der Auftraggeberin mindestens mit der Note „befriedigend“ bewertet worden ist.

(iv) Der jeweilige Aufwandsersatz wird den Bietern gegen eine entsprechende Rechnung innerhalb eines Monats nach der Bekanntgabe der Entscheidung gezahlt.

(v) Darüber hinaus werden den Bietern keine Kosten erstattet.

Für die Bearbeitung des Angebotes wird keine Vergütung gewährt. Angebotsunterlagen sind kostenfrei zuzusenden.

5. Wesentliche Aspekte des Vertrags

Es ist der Abschluss eines marktüblichen und partnerschaftlichen Totalunternehmervertrags / Totalübernehmervertrag mit stufenweiser Beauftragung vorgesehen. Nähere - insbesondere kalkulationsrelevante - Einzelheiten sind dem Term-Sheet zu entnehmen.