

Aufgabenbeschreibung für die Neuvergabe der Architektenleistung

Neubau eines Schulgebäudes mit Unterrichtsräumen sowie Neben-, Funktions- und Aufenthaltsräumen am Schulzentrum Satrup (Bernstorff-Gymnasium)

Ausgangslage und Zielsetzung

Bauherr ist der Schulverband Mittelangeln. Der Schulverband hat bereits 2022 Planungsleistungen beauftragt. Es wurden dabei Leistungen bis Leistungsphase 6 erbracht, wobei die Leistungen der Leistungsphase 5 und 6 weitestgehend, aber nicht vollständig erbracht wurden. Der gegenwärtige Planungsstand bedarf vor Beginn der Vergabe und Bauausführung einer partiellen Überarbeitung und Vervollständigung. Gegenstand dieser Ausschreibung ist die kosten-, termin- und qualitätsgesicherte Überprüfung, Bewertung, Überarbeitung, Fortsetzung und Umsetzung der bereits vorhandenen Objektplanung des Oberstufengebäudes am Schulzentrum Satrup.

Das architektonische Konzept und die Grundrissstruktur sind aufgrund der bereits vorhandenen Planung gesetzt und sollen ohne grundlegende Änderungen realisiert werden. Durch die Übernahme der vorhandenen Planung bedarf es einer besonderen Aufmerksamkeit auf deren Überprüfung. Dem Bauherrn ist daran gelegen, dass der Auftragnehmer sich der technischen Anforderungen an das Gebäude genauso bewusst ist, wie wenn er die Planungsleistungen selbst erbracht hätte. Aus diesem Grund wird der Auftragnehmer im Rahmen der ersten Auftragsstufe mit der besonderen Leistung des Planungsreviews beauftragt. Der Sinn und Zweck der Beauftragung des Planungsreviews ist, dass neben der Vervollständigung der bisherigen Planung und der Identifizierung von Optimierungs- und Einsparpotential bei den Kosten, etwaige noch nicht bekannte Planungsfehler erkannt werden und Planungsfehler, wie Probleme in der Abdichtung, oder im Hinblick auf Qualität, Sicherheit und Standfestigkeit, nicht übernommen werden (siehe hierzu näher den Abschnitt zum Leistungsumfang).

Die fachplanerischen Leistungen sind beauftragt und korrespondierend zur vorhandenen Objektplanung weitestgehend erbracht worden.

Fördermittel

Die Planung wurde im Förderprogramm Impuls 2030 gefördert. Weitere Mittel hieraus sind nicht zu erwarten. Dennoch sind die Förderkriterien weiterhin einzuhalten. Des Weiteren wird das Bauvorhaben durch das Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude „Klimafreundlicher Neubau – Kommunen (499)“ gefördert (sog. QNG-Förderung) gefördert. Der Bauherr hat die QNG-Zertifizierung gesondert beauftragt (QNG-Auditor). Der Auftragnehmer hat die Sicherstellung der Fördermittel aktiv zu unterstützen. Für die QNG-Zertifizierung hat der Auftragnehmer den QNG-Auditor in die Planungsprozesse im erforderlichen Umfang einzubinden und sich mit diesem abzustimmen. Sollte im Zusammenhang mit den Fördermitteln die Beauftragung besonderer Leistungen erforderlich sein, hat der Auftragnehmer den Bauherrn frühestmöglich darauf hinzuweisen.

Urheberrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass an den bisher erbrachten Planungsleistungen ein Urheberrecht Dritter bestehen kann. Der Auftragnehmer hat die vertraglich geschuldeten Leistungen so zu erbringen, dass diese im Einklang mit einem etwaig bestehenden Urheberrecht stehen. Eingriffe oder Beeinträchtigungen in ein etwaig bestehendes Urheberrecht bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bauherrn.

Leistungsumfang

Der Auftragnehmer wird stufenweise beauftragt. Die erste Auftragsstufe umfasst die Einarbeitung in das Vorhaben und die bisherige Planung sowie deren Überprüfung, Bewertung und Überarbeitung .

Im Rahmen der Überprüfung sind die vorliegenden bis zur Leistungsphase 6 erstellten Unterlagen, insbesondere die Planunterlagen, Raumbücher und Leistungsverzeichnisse, auf Vollständigkeit, Widerspruchsfreiheit und Vergabetauglichkeit zu untersuchen. Hierbei ist vor allem festzustellen, ob und inwieweit Restleistungen und Planungsdefizite vorliegen, die nach den Vergabeunterlagen nicht bereits bekannt sind. Soweit dem Schulverband Planungsdefizite bereits bekannt sind, wird den Teilnehmern, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden, eine entsprechende Auflistung zur Verfügung gestellt. Die Teilnehmer haben zum Schutz der bisher beteiligten Planer eine Vertraulichkeitserklärung mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

Bei der Bewertung der bestehenden Planung ist insbesondere in planerischer, funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht die Ausführung der noch erforderlichen Restleistungen und die Beseitigung sämtlicher Planungsdefizite zu erarbeiten.

Die Überarbeitung umfasst die Fortschreibung der bestehenden Planung auf Grundlage der zuvor erfolgten Bewertung, sodass daran anknüpfend die bauliche Umsetzung und Ausführung erfolgen kann. Die weiteren Auftragsstufen umfassen die Vorbereitung und Begleitung der baulichen Umsetzung zur Erreichung des Vertragsgegenstandes.

Für die Erbringung der Leistungen der ersten Auftragsstufe erhält der Auftragnehmer ein Pauschalhonorar (vgl. § 12 Abs. 3 des Vertrages). Soweit dem Auftragnehmer Planungsdefizite bei Abschluss des Vertrages nicht bekannt sind, ist deren Beseitigung (jedoch nicht deren vorausgegangene Untersuchung und Identifizierung im Rahmen der Überprüfung) nicht von der vereinbarten Pauschale umfasst, sondern zusätzlich zu vergüten (vgl. § 12 Abs. 3 S. 5 des Vertrages). Die zusätzliche Vergütung bemisst sich nach § 12 Abs. 3 S. 6 bis 9 des Vertrages.

Schnittstellen zu den beauftragten Fachplanern werden koordiniert, Normkonformität und Genehmigungsstand abgesichert. Anpassungen erfolgen nur, wenn technisch oder rechtlich notwendig, terminverträglich und mindestens kostenneutral. Die Vergabeunterlagen werden finalisiert, Bieterkommunikation betreut und Zuschlagsempfehlungen vorbereitet. In der Ausführung werden Qualität, Termine und Kosten verlässlich gesteuert, Werk- und Montagepläne geprüft, Nachträge bewertet,

Mängel strukturiert abgearbeitet sowie Inbetriebnahme, Abnahmen und die Übergabe vorbereitet.

Nutzung, Räume und Gestaltung

Das Raumprogramm wird entsprechend der bestehenden Planung umgesetzt. Barrierefreiheit, IT- und Medientechnik sowie Lehrer- und Verwaltungsbereiche folgen den festgelegten Standards. Die Material- und Gestaltungsleitlinien werden qualitätssichernd fortgeführt; Präzisierungen dienen der Ausführbarkeit, Akustik, Tageslicht, Sonnenschutz und Raumklima orientieren sich an den geplanten Zielwerten.

Technik, Nachhaltigkeit und BIM

Die technischen Anforderungen (GEG, Brandschutz, TGA/ELT, IT) werden gemäß genehmigter Planung umgesetzt. Die QNG-Zertifizierung ist zu unterstützen, indem die relevanten Kriterien in Planung, Ausschreibung und Ausführung berücksichtigt und erforderliche Nachweise termingerecht zusammengeführt werden. Die BIM-Planung liegt für die Fachplanungen vor und wird dort fortgeführt; eine nachträgliche BIM-Umsetzung für das Hauptgewerk Architektur ist nicht vorgesehen. Der Auftragnehmer hat den Bauherrn darauf hinzuweisen, sofern er diese für erforderlich erachten sollte. Der Bauherr behält sich vor, die BIM-Umsetzung als besondere Leistung zu beauftragen. Kollisions- und Datenkoordination erfolgen in Zusammenarbeit mit den Fachplanern auf Basis der bestehenden BIM-Prozesse.

Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement

Der Auftragnehmer hat in allen Auftragsstufen ein großes Augenmerk auf die Kosten zu legen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Kostenziel gemäß § 6.3 des Vertrages aufgrund der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nicht überschritten werden kann und zwingend einzuhalten ist. Der Auftragnehmer hat im Rahmen der ersten Auftragsstufe (Planungsreview) ausdrücklich zu prüfen, ob die Planung innerhalb des Kostenziels realistisch umgesetzt werden kann. Zudem hat der Auftragnehmer die bestehende Planung auf Optimierungs- und Einsparpotentiale zu überprüfen. Der Auftragnehmer ist über das Ergebnis der Prüfung zu informieren. Der Bauherr behält sich vor, den Auftragnehmer bei festgestellten Optimierungs- und Einsparpotentialen mit einer Änderung der bestehenden Planung als besondere Leistung zu beauftragen.

Der Bauherr ist auch im Falle der Weiterbeauftragung im Rahmen der weiteren Auftragsstufen laufend über die Entwicklung der Kosten zu informieren. Der Auftragnehmer ist seiner Pflicht zur Kostenverfolgung mit besonderer Sorgfalt nachzukommen. Die Kosten werden gewerkeweise fortgeschrieben (DIN 276) und transparent gespiegelt; Abweichungen werden begründet und abgestimmt. Der Terminplan berücksichtigt Vergaben, Bauabschnitte und kritische Lieferzeiten. Zudem ist im Rahmen der Terminplanung zu berücksichtigen, dass die Geltungsdauer der

Baugenehmigung vom 28.06.2024 drei Jahre beträgt und die Verlängerung der Baugenehmigung nach Möglichkeit zu vermeiden ist. Qualitätssicherung erfolgt über klare Freigaben, Bemusterungen (z. B. Musterklasse), regelmäßige Begehungen und ein strukturiertes Mängel- sowie Nachtragsmanagement. Förderkriterien aus Impuls 2030 oder der QNG-Zertifizierung werden fortlaufend geprüft; formale Anforderungen (z. B. Dokumentation, Nachweise, Fristen, Vergabemodalitäten) werden proaktiv begleitet, um die Förderfähigkeit sicherzustellen.

Vergabe, Zusammenarbeit und Übergabe

Die Losbildung erfolgt markt- und schnittstellenorientiert; Nebenangebote können zugelassen werden, sofern Gleichwertigkeit ohne Konzeptänderung dargelegt ist. Entscheidungen, Freigaben und Berichte werden in verlässlichen Formaten bereitgestellt; die Gesamtkoordination liegt beim Auftragnehmer in enger Abstimmung mit dem Schulverbandsvorstand des Schulverbandes Mittelangeln. Abnahmen, Funktionsprüfungen und die Zusammenstellung vollständiger Revisionsunterlagen werden organisiert; Nutzer- und Betriebsunterstützung zur Inbetriebnahme wird gewährleistet.

Leitplanken

Das bestehende Konzept und die Grundrissstruktur bleiben maßgeblich. Optimierungen sind gewünscht und erfolgen maßvoll, konzepttreu, terminverträglich und mindestens kostenneutral. Es werden robuste, wirtschaftliche und wartungsfreundliche Lösungen bevorzugt, die die Zielsetzung der QNG-Zertifizierung und die Förderkriterien von Impuls 2030 zuverlässig unterstützen.

Mittelangeln, 09.07.2026