

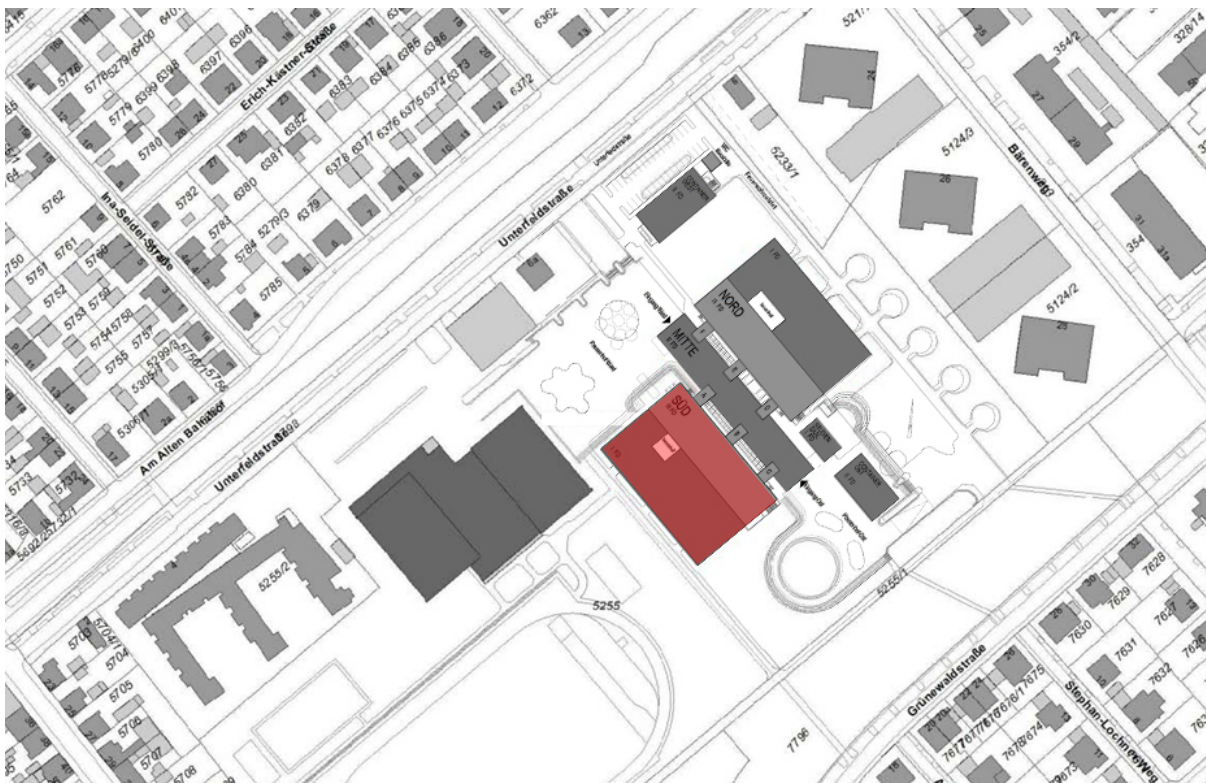
Schulzentrum Neureut (SZN), Unterfeldstraße 6, Karlsruhe, #545.1 Modernisierung Gebäude Süd – Technische Ausrüstung HLS

Aufgabenbeschreibung



Das Schulzentrum Neureut wurde in zwei Bauabschnitten im Zeitraum 1970-1975 in Massivbauweise und Stahlbetonfertigteilen erbaut. Im Schulgebäude sind das Gymnasium Neureut und die Realschule Neureut untergebracht. Beide Schulen sind dreizügig.

Das Schulgebäude hat eine BGF von 14.650 m² und besteht aus drei Gebäudeteile und sechs Treppenhäusern die von beiden Schulen gemeinsam genutzt werden. Im Gebäude Nord befindet sich im Erdgeschoss die Mensa, Schullehrküche und Fachräume sowie Klassenräume im 1.+2.Obergeschoss. Im Mittelbau / Zwischengebäude ist der Eingangsbereich / Foyer, Fachräume und Verwaltung. Im Gebäude Süd sind im Erdgeschoss weitere Verwaltungsräume, Lehrerzimmer und naturwissenschaftliche Fachräume sowie Klassenräume im 1.+2.Obergeschoss. Auf dem Schulareal befinden sich noch weitere Gebäude; östlich angrenzend der Studiensaal (Ganztagesbetreuung), südwestlich die Sporthalle und westlich das Hausmeisterhaus. Für die Teilauslagerung während der Baumaßnahmen wurden zwei 2-geschossige Interimsgebäude (Container West und Container Ost) errichtet.



Lageplan

Ausgangssituation und Anlass:

Im Schulgebäude besteht an verschiedenen Stellen Modernisierungsbedarf. Ergänzend dazu ist der Brandschutz im Gebäude zu ertüchtigen. Hierzu wurde 2018 über ein VgV-Verfahren ein Planerteam beauftragt.

Aktueller Projektstand:

Die Leistungsphasen 2-7 nach HOAI § 34 sind für alle Gebäudeteile erbracht. Im Gebäude Nord und Mittelbau sowie in allen Treppenhäusern wird die Leistungsphase 8 bis Ende 2026 fertig gestellt. Durch das neue VgV-Verfahren wird für das Gebäude Süd ein geeignetes Planungsbüro gesucht, das für diesen Gebäudeteil die Leistungsphase 8-9 sowie Teilleistungen der Leistungsphasen 5-7 HOAI § 55 bearbeiten soll. Auf die vorhandene Planung ist dabei zwingend aufzubauen.

Bauabschnitte:

Die Arbeiten erfolgen im laufenden Betrieb in 2 Teilabschnitten. Für die Teilauslagerung während der Bauzeit stehen der Container West mit 8 Klassenräumen und der Container Ost mit 6 Fach- / Verwaltungsräumen zur Verfügung.

Schadstoffe:

Im Gebäudeteil Süd sind an mehreren Stellen die bauzeitlich üblichen Schadstoffe vorhanden. Für die fachliche Betreuung der Schadstoffsanierung ist ein Fachplaner beauftragt.

Maßnahmen Objektplanung Gebäude Süd:

- Untergeschoss Süd: Erweiterung der Zugänge zum Kriechkeller
- Erdgeschoss Süd Foyer: Herstellung der Lehrer-WCs, inkl. Schadstoffsanierung, Abhangdecken
- Erdgeschoss Süd NWT + Verwaltung: Umbau und Modernisierung der Bereiche Naturwissenschaften und Verwaltung inkl. der Schadstoffsanierung und Erneuerung der Haustechnik
- Erdgeschoss Süd Dachfläche Flachbau: Modernisierung Flachdach mit Sheddach-Verglasungen
- 1.+2. Obergeschoss Süd: Herstellen von Verbindungsfluren, Ertüchtigung Brandschutz, Erneuerung der Haustechnik

Maßnahmen Technische Ausrüstung Gebäude Süd:

Die Haustechnik wird im Zuge der Baumaßnahmen umfangreich modernisiert. Eine enge Abstimmung und Koordination mit der Objektplanung, Fachplanung Schadstoff und Fachplanung Brandschutz ist erforderlich.

Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

- Untergeschoss Süd: Erneuerung Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Inlinersanierung Grundleitung
- Erdgeschoss Süd Foyer: neues Lehrer-WC
- Erdgeschoss Süd NWT + Verwaltung: Erneuerung Anbindung, Waschbecken, Gasanschluss
- Erdgeschoss Süd Dachfläche Flachbau: Erneuerung Dachentwässerung
- 1.+2. Obergeschoss Süd Klassenräume: Erneuerung Steigleitungen und Waschbecken
- Rückbau Gasleitung

Wärmeversorgungsanlagen:

- Untergeschoss Süd: Erneuerung Zuleitungen Heizkörper ab Hauptleitung
- Erdgeschoss Süd Foyer: neue Heizkörper für neues Lehrer WCs
- Erdgeschoss Süd NWT + Verwaltung: Außenfassade neue Zuleitung an bestehende Heizkörper, innenliegende Räume: neue Heizkörper
- 1.+2. Obergeschoss Süd: Anpassungen aufgrund neuer Verbindungsflure

Lufttechnische Anlagen + Gebäudesteuerung

- Untergeschoss Süd: Demontage und neue Lüftungsanlage mit Fort- und Zuluft
- Erdgeschoss Süd Foyer: Zu-/Abluft neue Lehrer-WCs
- Erdgeschoss Süd NWT + Verwaltung: Demontage und neue Zu-/Abluft in den Bereichen Naturwissenschaften und Verwaltung
- Steuerung: Volumenstromregler, Brandschutzklappen, CO2-Fühler

Termine:

Beginn Einarbeitung + Planung ca. September 2026

Beginn Ausführung Gebäude Süd 1.BA ca. April 2027

Ende Ausführung Gebäude Süd ca. Dezember 2028

Grundleistungen:

Technische Ausrüstung Gebäude Süd Teilleistungen der Lph 5-7 §55 HOAI

Lph 5: „Überarbeitung und Fortschreiben der Ausführungsplanung“

6,0 % nur e) Fortschreiben der Ausführungsplanung 2,0 % f) Prüfen und Anerkennen der Montagepläne 4,0 %

Lph 6: „Vorbereitung der Vergabe durch Überprüfen und Ergänzen bestehender Leistungsbeschreibungen“

4,0 % b) anteilig Aufstellen LV (Abzug 2%), ohne e) Vergleich zu Kostenberechnung (Abzug 0,50%), ohne f) Zusammenstellen Vergabeunterlagen (Abzug 0,5%)

Lph 7: „Mitwirkung bei der Vergabe noch nicht ausgeschriebener bzw. zusätzlicher und geänderten Leistungen.“

4,25 % ohne c) Führen von Bietergesprächen (Abzug 0,50%), ohne f) Zusammenstellen der Vertragsunterlagen (Abzug 0,25%),
Anrechenbare Kosten: auf Grundlage der Kostenfeststellung

Technische Ausrüstung Gebäude Süd Lph 8-9 §55 HOAI

Lph 8: „Objektüberwachung und Dokumentation“: 35%

Lph 9: „Objektbetreuung“: 1,75% ohne 9c) Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen (Abzug 0,25%)

Anrechenbare Kosten: auf Grundlage der Kostenfeststellung

Besondere Leistungen

BL 1: „Einarbeitung und Prüfung“

Einarbeitungsaufwand in Anlehnung an §8 HOAI

Plausibilisierung Auftragslage: Sichtung und Einarbeitung in vorhandene Ausführungsplanung, vorhandene Leistungsverzeichnisse, vorhandene Aufträge, noch nicht ausgeschriebener Leistungen, erforderlichen Nachträgen, Ausführungsstand

Pauschal

BL 2: „Aufstellen eines aktuellen Terminplans“

Entwickeln einer optimierten / verdichteten Bauzeit im laufenden Schulbetrieb und mit mehreren Bauabschnitten unter Nutzung von Ferienzeiten bzw. Nutzung der vorhandenen Containeranlagen in Anlehnung an Teilleistungen „Erstellen und Fortschreiben des Terminplans“ Lph 2,3,5 §34 HOAI

Pauschal

Kosten:

Auf Grundlage der fortgeschriebenen Kostenberechnung vom 27.11.2025 ergibt sich folgender voraussichtlicher Kostenstand:

Technische Ausrüstung Gebäude Süd Teilleistungen, Lph 5-7

Die Kosten der Kostenfeststellung werden Vertragsgrundlage.

KG 410 ca. 610.000 € brutto (512.605,04 € netto)

KG 420 ca. 70.000 € brutto (58.823,53 € netto)

KG 430 ca. 1.095.000 € brutto (920.168,07 € netto)

Technische Ausrüstung Gebäude Süd Lph 8+9

Die Kosten der Kostenfeststellung werden Vertragsgrundlage.

KG 410 ca. 610.000 € brutto (512.605,04 € netto)

KG 420 ca. 70.000 € brutto (58.823,53 € netto)

KG 430 ca. 1.095.000 € brutto (920.168,07 € netto)

Gesamtkosten Gebäude Süd + barrierefreie Erschließung: ca. 8.700.000 € brutto

KG 300 ca. 4.400.000 € brutto (3.697.478,99 € netto)

KG 400 ca. 2.400.000 € brutto (2.016.806,72 € netto)

KG 600 ca. 150.000 € brutto (126.050,42 € netto)

KG 700 ca. 1.750.000 € brutto (1.470.588,24 € netto)

Einordnung Honorarzone und Honorarsatz

Honorarsatz ist frei wählbar

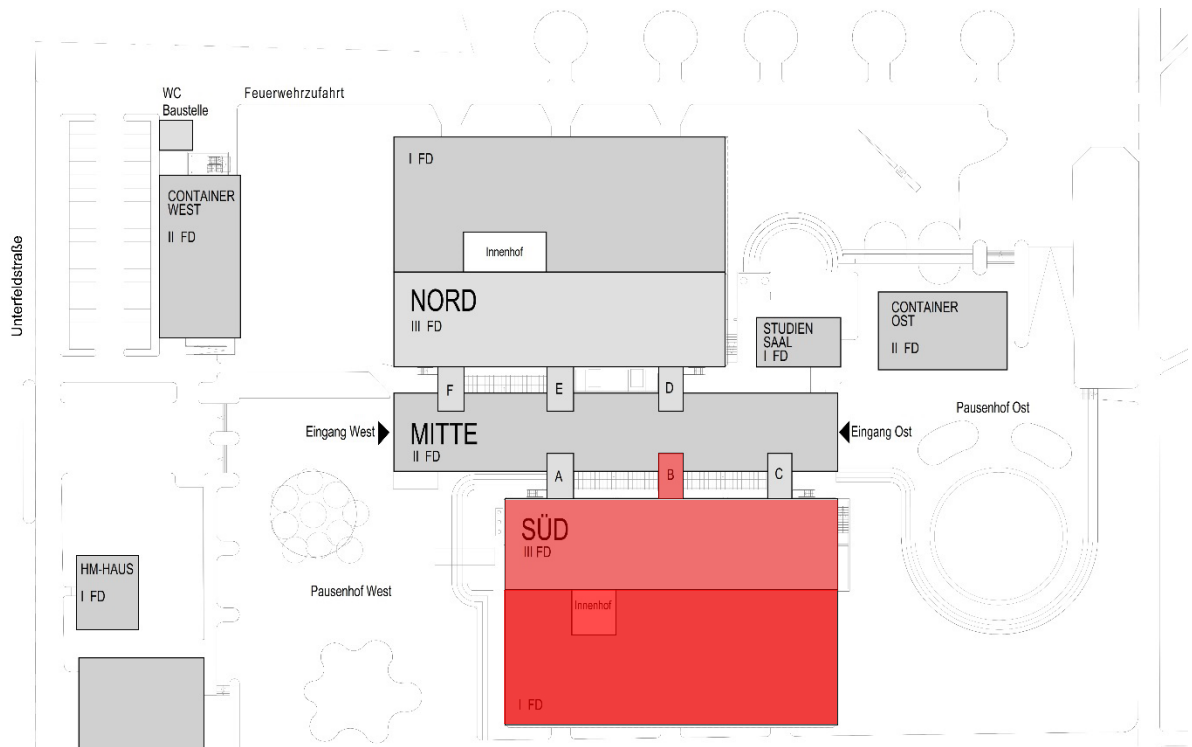
Umbauzuschlag und Mitzuverarbeitende Bausubstanz (mvB)

Der Umbauzuschlag ist frei wählbar.

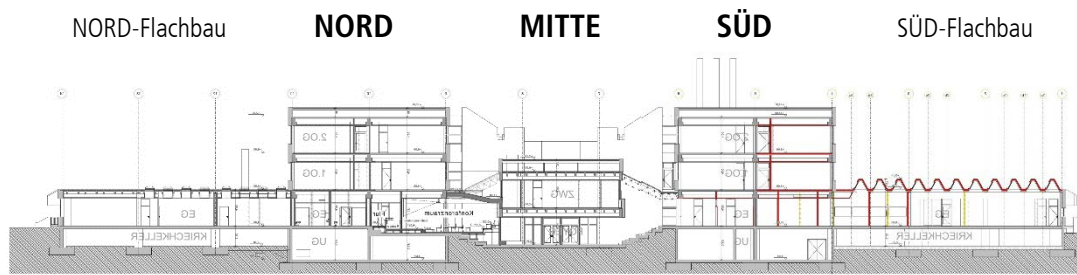
Die mvB ist über den Umbauzuschlag abgegolten

Zu- und Abschlag

Zu- und Abschlag ist frei wählbar



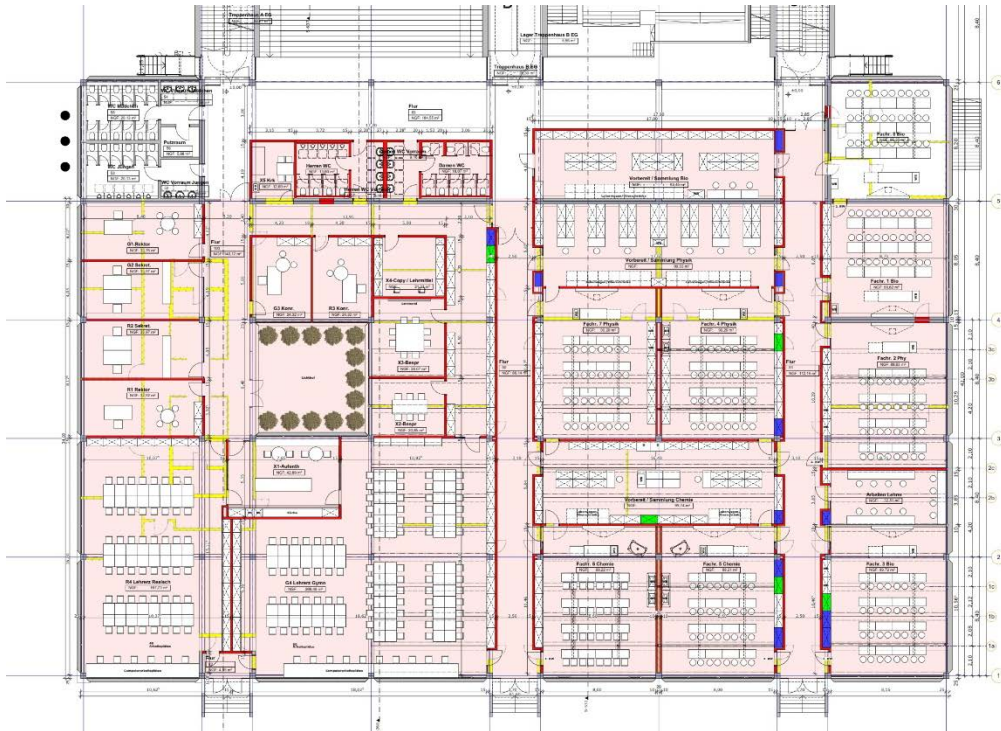
Übersichtsplan



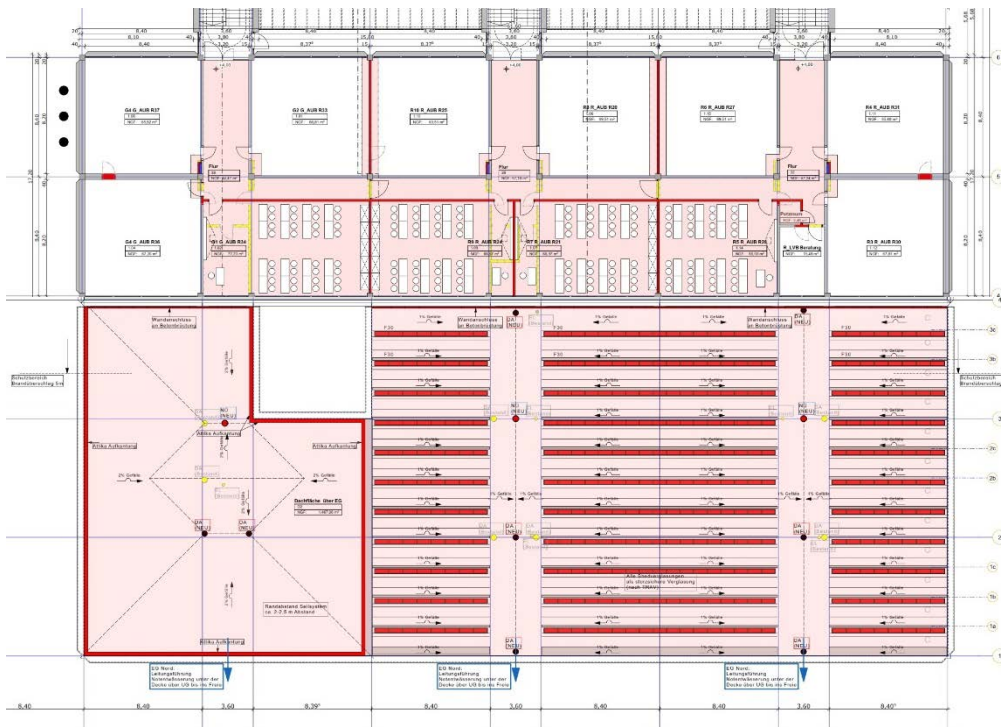
Schnitt



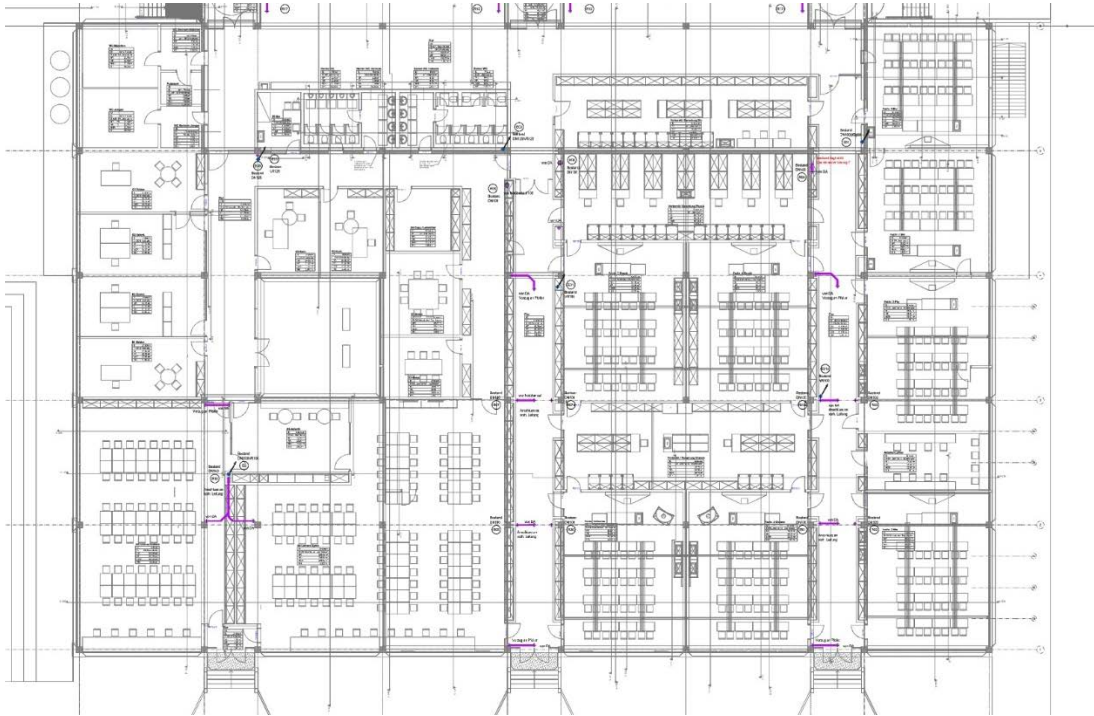
Ansicht Nordwest



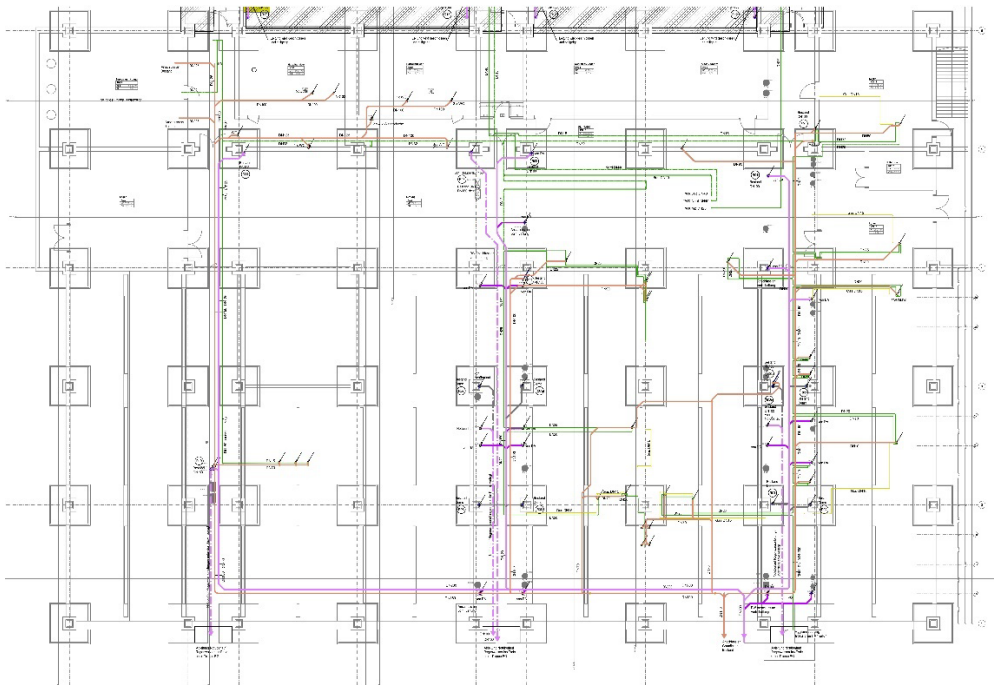
Erdgeschoss Bau Süd



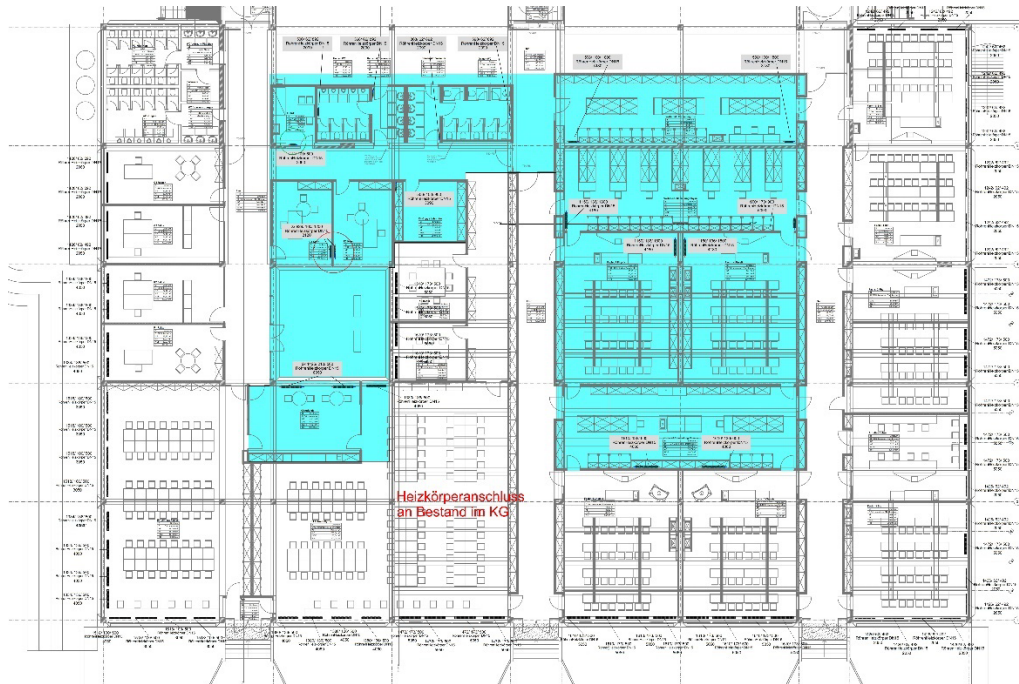
1.+2. Obergeschoss Klassenzimmer/ Dachaufsicht Flachbau mit Sheddach



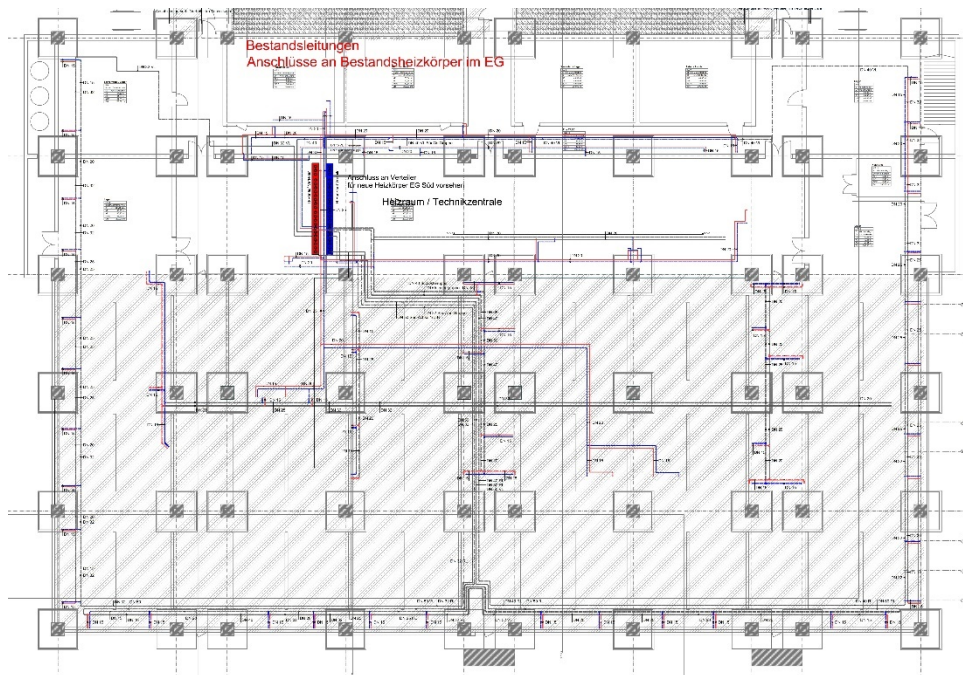
Erdgeschoss Bau Süd – Sanitär



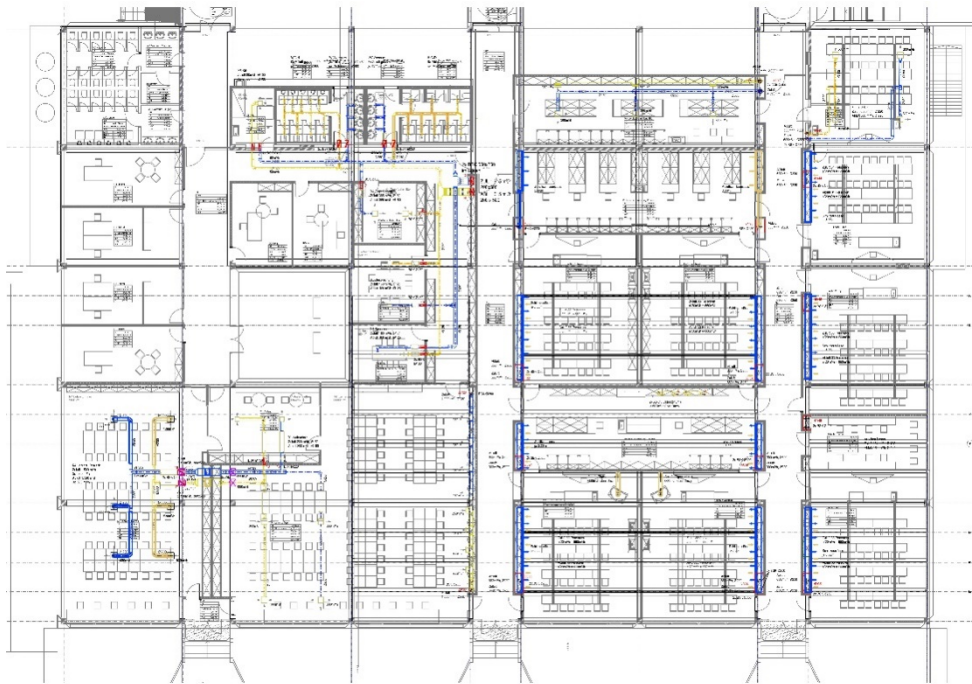
Untergeschoss Bau Süd – Sanitär



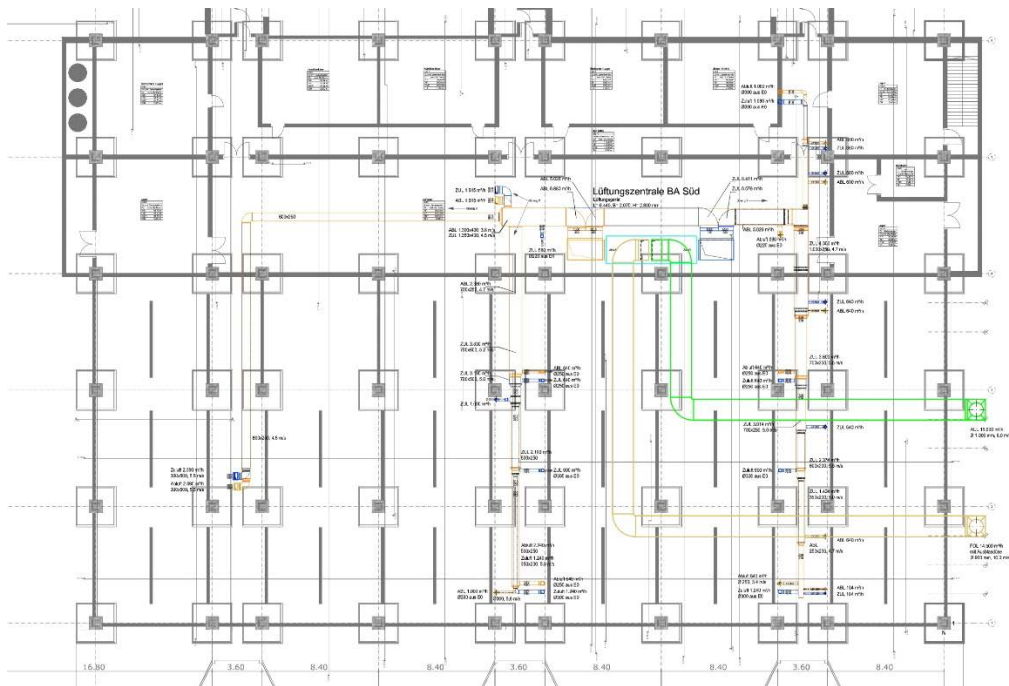
Erdgeschoss Bau Süd – Heizung



Untergeschoss Bau Süd – Heizung



Erdgeschoss Bau Süd – Lüftung



Untergeschoss Bau Süd – Lüftung