Aufgabenstellung

Sanierung Haus II des Dr.-Sulzberger-Gymnasiums in Bad Salzungen

Inhalt

1. Ausgangssituation 1
2. Ziel der Planung 2
3. Vorgesehene Beauftragungsart 3
4. Weitere Anforderungen und Kostenrahmen 4
5. Zeitplan 5
6. Besondere Anforderungen an die Planung/Durchführung der Sanierungsmaßnahmen 5



1. Ausgangssituation

Der Wartburgkreis beabsichtigt die umfassende Sanierung und Modernisierung des Hauses 2 des Staatlichen Gymnasiums „Dr. Sulzberger“ in Bad Salzungen, Otto-Grotewohl-Straße 79. Das Gebäude wird derzeit von ca. 400 Schülerinnen und Schülern genutzt.

Das auf dem Flurstück 1582/126, Flur 0, gelegene Schulgebäude wurde in den 1980er Jahren als Plattenbau des Schultyps „Atrium Erfurt“ errichtet. Die Nettogrundfläche beträgt ca. 3.860 m². Im Jahr 2000 wurde an der Außenseite des Verbindungsbaus eine Aula mit bogenförmiger Dachkonstruktion und großflächigen Verglasungen angebaut.

Seit Errichtung des Gebäudes wurden bereits verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen insbesondere die Zusatzdämmung der Fassade mittels Wärmedämmverbundsystem, die Erneuerung der Dachabdichtung einschließlich zusätzlicher Dämmung, der Einbau von Kunststofffenstern mit Wärmeschutzverglasung, der Anbau eines Aufzuges, der Einbau von Türen mit Brandschutzfunktion sowie die Modernisierung einzelner Innenbereiche, insbesondere von Innentüren, Fußböden und Wandoberflächen.

Ein Brandschutzkonzept für das Gebäude liegt vor. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und in die Objekt- und Fachplanungen zu integrieren. Hierzu ist eine enge Abstimmung zwischen der Objektplanung, den Fachplanungen der Technischen Ausrüstung und der Brandschutzplanung erforderlich.

Trotz der bereits durchgeführten Einzelmaßnahmen besteht insbesondere im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Ziel des Wartburgkreises ist es daher, durch einen ganzheitlichen und integralen Planungsansatz die vorhandenen baulichen und technischen Defizite zu beseitigen und das Schulgebäude langfristig als modernen und nachhaltig nutzbaren Bildungsstandort zu sichern.

2. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung und Umsetzung eines ganzheitlichen, wirtschaftlichen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Sanierungskonzeptes für Haus II des Staatlichen Gymnasiums „Dr. Sulzberger“ im Rahmen einer umfassenden Generalsanierung.

Die Sanierung soll insbesondere dazu beitragen, den Schulstandort langfristig zu sichern, bestehende bauliche, funktionale und technische Defizite zu beseitigen sowie das Gebäude an die heutigen und zukünftigen Anforderungen eines modernen Schulbetriebs anzupassen. Hierzu gehören insbesondere die Modernisierung der Unterrichts- und Fachräume, die bedarfsgerechte Optimierung der Raumstrukturen sowie die Schaffung zeitgemäßer, funktionaler und flexibler Lern- und Aufenthaltsbedingungen für Schülerinnen, Schüler und Lehrkräfte.

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes. Hierzu sind die Gebäudehülle und die technische Gebäudeausrüstung unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Gegebenheiten energetisch zu modernisieren. Ziel ist es, den Energieverbrauch und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen deutlich zu reduzieren sowie einen langfristig wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Gebäudebetrieb sicherzustellen.

Die Barrierefreiheit soll entsprechend den geltenden gesetzlichen und funktionalen Anforderungen weiterentwickelt werden. Die sich aus dem derzeit in Erstellung befindlichen Brandschutzkonzept ergebenden Anforderungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen und umzusetzen. Darüber hinaus sind die Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Feuchteschutz sowie an Nachhaltigkeit und Klimaanpassung in die Planung einzubeziehen.

Einen wesentlichen Schwerpunkt der Maßnahme bildet die umfassende Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung. Vorgesehen sind die Erneuerung der Hausanschlussstation, die umfassende Modernisierung der Heizungsanlage einschließlich Rohrleitungsnetz, Regelung, Dämmung und Heizkörper sowie die Einführung einer zentralen Raumtemperaturregelung mit Einzelraumregelung. Die bestehende zentrale Warmwasserbereitung wird zurückgebaut und bedarfsgerecht durch eine dezentrale Lösung ersetzt.

Zudem sollen das Lüftungssystem der Aula energetisch optimiert, der sommerliche Wärmeschutz verbessert und an deren Ostfassade ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen werden. Die Beleuchtungsanlagen und ihre Steuerung werden umfassend modernisiert. Nicht weiterzuverwendende Bestandsanlagen sind zurückzubauen und durch zeitgemäße, energieeffiziente und bedarfsgerecht regelbare Systeme zu ersetzen. Dabei sind auch die Anforderungen an eine moderne digitale Infrastruktur zu berücksichtigen.

Im gesamten Gebäude ist der Einbau von Mineralfasereinlegedecken vorgesehen. Die im Zusammenhang mit der Generalsanierung erforderlichen baulichen Anpassungs-, Erneuerungs-, Wiederherstellungs- und Ergänzungsmaßnahmen sind in die Planung einzubeziehen.

Grundlage der weiteren Planung bilden eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse des Gebäudes sowie die Überprüfung und Bewertung der vorliegenden Planungsgrundlagen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der baulichen, technischen, energetischen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen integral und fachübergreifend zwischen Objektplanung, Technischer Ausrüstung und den weiteren erforderlichen Fachplanungen aufeinander abzustimmen und weiterzuentwickeln.

Bei der Entwicklung des Sanierungskonzeptes sind neben den Investitionskosten insbesondere die langfristigen Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten sowie die Lebenszykluskosten angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Belange des laufenden Schulbetriebs bereits im Planungsprozess einzubeziehen. Die Sanierungsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer baulichen Umsetzung, zeitlichen Abfolge und organisatorischen Anforderungen so zu planen, dass Beeinträchtigungen des Schulbetriebs während der Bauausführung möglichst gering gehalten werden.

Ziel ist die Entwicklung einer technisch, funktional und gestalterisch abgestimmten, wirtschaftlich tragfähigen und dauerhaft funktionsfähigen Gesamtlösung, die den langfristigen Erhalt und die zukunftsfähige Nutzung des Schulgebäudes sicherstellt.

3. Vorgesehene Beauftragungsart

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist die Vergabe der erforderlichen Planungsleistungen in drei separaten EU-weiten Vergabeverfahren vorgesehen:

Objektplanung Gebäude:
Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß HOAI, optional Leistungsphasen 5 bis 9

Fachplanung Technische Ausrüstung – HLS:
Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß HOAI, optional Leistungsphasen 5 bis 9

Fachplanung Technische Ausrüstung – Elektrotechnik / IT:
Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß HOAI, optional Leistungsphasen 5 bis 9

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. In einer ersten Beauftragungsstufe sollen grundsätzlich die Leistungsphasen 1 bis 4 beauftragt werden. Die Beauftragung der weiteren Leistungsphasen 5 bis 9 erfolgt optional und stufenweise nach Maßgabe des weiteren Projektverlaufs, der Finanzierung, der Fördermittelbereitstellung sowie der Entscheidung des Auftraggebers. Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung

der optionalen Leistungen bzw. weiterer Leistungsstufen besteht nicht. Weitere für die Gesamtmaßnahme erforderliche Planungs- und Beratungsleistungen, beispielsweise für Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Brandschutz oder Schallschutz, werden durch den Auftraggeber gesondert vergeben. Von den beauftragten Planungsbüros wird eine enge und kontinuierliche fachübergreifende Zusammenarbeit mit sämtlichen am Projekt beteiligten Fachplanern, Gutachtern und sonstigen Projektbeteiligten erwartet.

Als besondere Leistungen werden definiert:
- die Erstellung eines digitalen Aufmaßes
- ggf. eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in LP 2 für den Fördermittelgeber

4. Weitere Anforderungen und Kostenrahmen

Für die Gesamtmaßnahme steht nach derzeitigem Stand ein vorläufiger Kostenrahmen von 5.000.000,00 € brutto für die Kostengruppen 100 bis 700 gemäß DIN 276 zur Verfügung.

Als derzeitige Orientierungswerte werden insbesondere folgende Kostenansätze zugrunde gelegt:
KG 300 – Baukonstruktionen: ca. 2.500.000,00 € brutto,
KG 400 – Technische Anlagen: ca. 1.250.000,00 € brutto.

Die Kostenansätze sind im Rahmen der Planung zu überprüfen, zu konkretisieren und fortlaufend fortzuschreiben. Die Einhaltung des zur Verfügung stehenden Kostenrahmens stellt ein wesentliches Projektziel dar. Der Auftragnehmer hat deshalb bereits ab den frühen Planungsphasen ein belastbares Kostenmanagement sicherzustellen. Dazu gehören insbesondere eine kontinuierliche Kostenberechnung und Kostenkontrolle entsprechend dem jeweiligen Planungsstand, die frühzeitige Identifikation von Kostenrisiken, die transparente Darstellung kostenrelevanter Planungsentscheidungen, die Prüfung wirtschaftlicher Varianten und Alternativen, die frühzeitige Information des Auftraggebers bei sich abzeichnenden Kostenabweichungen sowie die Entwicklung geeigneter Gegensteuerungsmaßnahmen zur Sicherstellung des vorgegebenen Budgets. Neben den Investitionskosten sind bei wesentlichen Planungsentscheidungen auch die Folgekosten des Gebäudebetriebes und die Lebenszykluskosten zu berücksichtigen.

5. Zeitplan

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens und die anschließende Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist nach derzeitigem Stand folgender Rahmenterminplan vorgesehen:

Ende Oktober 2026	Veröffentlichung und Teilnahmewettbewerb
November – Dezember 2026	Angebotsphase, Präsentations- und Verhandlungsgespräche
März 2027	Zuschlagserteilung und Vertragsabschluss und Planungsbeginn
August/September 2028	Geplanter Baubeginn
2028 - 2030	Bauausführung
Spätestens Dezember 2030	Fertigstellung und Inbetriebnahme

6. Besondere Anforderungen an die Planung/Durchführung der Sanierungsmaßnahmen

Bei der Planung und Umsetzung der Sanierung sind insbesondere folgende projektspezifische Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Entwicklung des Bauablaufes sind die Belange des Schulbetriebes besonders zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen des Unterrichts sind soweit wie möglich zu minimieren. Soweit Arbeiten bei laufendem oder teilweise laufendem Schulbetrieb erforderlich werden, sind insbesondere Anforderungen an Sicherheit, Lärm-, Staub- und Emissionsschutz, Baustellenlogistik, Wegeführung und die Trennung von Schul- und Baustellenbereichen zu berücksichtigen. Erforderliche Bauabschnitte, Interimslösungen oder zeitliche Verlagerungen von Arbeiten sind im Rahmen der Planung frühzeitig mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Das Brandschutzkonzept für das Gebäude befindet sich derzeit in Erstellung. Die Objekt- und Fachplanungen sind im weiteren Projektverlauf eng mit der Brandschutzplanung abzustimmen. Die sich aus dem Brandschutzkonzept ergebenden Anforderungen sind in die jeweilige Planung zu integrieren und bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen. Insbesondere sind Schnittstellen und Auswirkungen auf die architektonische, konstruktive und technische Planung frühzeitig zwischen Objektplanung, Fachplanungen der Technischen Ausrüstung und Brandschutzplanung abzustimmen. Soweit sich im Zuge der weiteren Planung Änderungen ergeben, die brandschutztechnische Belange berühren, sind diese ebenfalls frühzeitig mit der Brandschutzplanung abzustimmen.

Neben der Reduzierung des Heizenergiebedarfs sind auch der sommerliche Wärmeschutz und ein angemessenes Raumklima zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Aula mit ihren großflächigen Verglasungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Lüftungsoptimierung und zum außenliegenden Sonnenschutz.

Die geplante Einbindung von Fördermitteln ist während des gesamten Planungs- und Umsetzungsprozesses zu berücksichtigen. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber bei der Erstellung der erforderlichen technischen, kostenbezogenen und terminlichen Grundlagen und Nachweise zu unterstützen.