Leistungsbeschreibung

für die Vergabe der Bedarfsplanung („Phase Null“) und der Beratung zur Standort- und Grundstücksfrage für den Neubau der Grundschule Sandkrug

1. Gegenstand und Abgrenzung der Leistung

Gegenstand des Auftrags ist eine Bedarfsplanung in Anlehnung an DIN 18205 (Bedarfsplanung im Bauwesen) einschließlich des dafür erforderlichen Beteiligungsverfahrens sowie eine daran anschließende Untersuchung möglicher Standorte.

Der Rat der Gemeinde Hatten hat die Realisierung der Grundschule (GS) Sandkrug als Neubau an einem Einzelstandort beschlossen. Vorangegangen war eine Machbarkeitsstudie, die im Jahr 2019 erstellt und 2025 aktualisiert wurde, die alle drei Grundschulstandorte im Bestand betrachtet hat. Untersucht wurden je Standort verschiedene Realisierungsvarianten; der Rat der Gemeinde Hatten hat sich für den Neubau der GS Sandkrug an einem Standort entschieden, d.h. dass die bisherigen Grundschulstandorte Sandkrug und Streekermoor zusammengeführt und in dem zu realisierenden Neubau gemeinsam untergebracht werden. So soll eine vierzügige Grundschule entstehen, mit einem derzeit geschätzten Investitionsvolumen von ca. 20 Mio. € (brutto).

Die Gemeinde Hatten beabsichtigt daher in diesem Zusammenhang, die Bedarfsplanung („Phase Null“) und die daran anschließende Beratung zur Standort- und Grundstücksfrage für den Neubau der GS Sandkrug an einen Auftragnehmer zu vergeben.

Zur Klarstellung des Leistungsumfangs:

- Es werden **keine** Leistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vergeben. Objekt- und Fachplanungsleistungen sind nicht Gegenstand dieses Auftrags.
- Es wird **keine** Projektsteuerung und keine Umsetzungsbegleitung vergeben.
- Es werden **keine** Bauleistungen vergeben.
- Der Auftragnehmer erarbeitet den Bedarf des Auftraggebers und dokumentiert ihn. Ein Entwurf, eine Vorplanung oder eine zeichnerische Lösung des Bauvorhabens ist ausdrücklich **nicht geschuldet und wird nicht gewertet.**

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Ein Anspruch auf Abruf der Stufe 2 besteht nicht. Die Entscheidung über den Abruf trifft der Auftraggeber nach Vorlage und Beratung der Ergebnisse der Stufe 1 in den politischen Gremien.

2. Übersicht über die Aufgabenstellung

Folgende Leistungen soll das Büro in zwei Stufen erbringen:

- Stufe 1: Bedarfsplanung („Phase Null“) – Entwicklung eines tragfähigen inhaltlichen und räumlichen Konzeptes für den Neubau unter Einbeziehung der Schulgemeinschaft, Ergebnis ist ein abgestimmter Bedarfsplan mit Raum- und Funktionsprogramm.
- Stufe 2: Ermittlung des Grundflächenbedarfs und Beratung bei der Standort- und Grundstücksfrage, Ergebnis ist eine bewertete Standortuntersuchung mit Rangfolge.

Die einzelnen Leistungen werden nachfolgend beschrieben.

Am Ende jeder Stufe steht eine Vorstellung der Ergebnisse in den politischen Gremien der Gemeinde Hatten und – soweit in der Stufenbeschreibung aufgeführt – auch gegenüber der Schulgemeinschaft. Die politischen Gremien entscheiden abschließend über das Ergebnis. Daraus resultierende Änderungsanforderungen sind in der Kalkulation des Angebotes zu berücksichtigen.

3. Stufe 1: Bedarfsplanung („Phase Null“)

3.1 Ziel und Ergebnis

Ziel der Stufe 1 ist die Entwicklung eines tragfähigen inhaltlichen und räumlichen Konzeptes für den Neubau, das Bedarfsgerechtigkeit, Wirtschaftlichkeit im Betrieb und Zukunftsfähigkeit sicherstellt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des beschlossenen Raumprogramms bilden hierfür eine erste Grundlage; sie sind zu überprüfen und fortzuschreiben.

Ergebnis der Stufe 1 ist ein mit der Schulgemeinschaft – insbesondere dem pädagogischen Personal – abgestimmter Bedarfsplan. Er beschreibt die Anforderungen des Auftraggebers als Nutzerbedarfsprogramm und umfasst mindestens ein fortgeschriebenes Raum- und Funktionsprogramm, die Funktionszusammenhänge sowie einen Anforderungskatalog. Trotz der vom Auftraggeber geforderten partizipativen Beteiligung von Schülerinnen und Schülern, Eltern und Personal des Schulträgers steht die pädagogische Expertise im Hauptfeld der Erarbeitung.

Hinweis: Die in der Machbarkeitsstudie getroffenen Annahmen zur Raumgestaltung dienten seinerzeit der Vereinfachung. Sie haben keinen Einfluss auf das Ergebnis der Stufe 1 und sind keine vorgreifende Vorgabe für ein mögliches Ergebnis.

3.2 Vorbereitung und Zieldefinition

Vor dem Start des Verfahrens sind die grundlegenden Rahmenbedingungen zu klären. Dazu gehören insbesondere:

- Nutzergruppen: Neben der Schulgemeinschaft soll der Neubau weiteren Nutzergruppen offenstehen. Es ist zu klären, welche Gruppen dies sind und welche Anforderungen sie an die Nutzung stellen.
- Anforderungen an das Grundstück: Es ist herauszuarbeiten, welche Flächen und welche infrastrukturellen Voraussetzungen für den Betrieb einer vierzügigen Grundschule erforderlich sind. Diese Anforderungen sind die Schnittstelle zur Stufe 2.
- Vorliegende Unterlagen: Die bisherigen Unterlagen sind zu sichten, auf Vollständigkeit zu prüfen und – soweit erforderlich – zu ergänzen.
- Zieldefinition: Gemeinsam mit dem Auftraggeber sind die Projektziele in den Dimensionen Schulentwicklung, Pädagogik und Abläufe, Flächen, Kosten und Termine zu benennen und gegeneinander abzuwägen.

3.3 Beteiligungsfahrplan und Projektgruppen

Für die Übertragung der Abläufe der bestehenden Standorte in den Neubau ist ein klarer Fahrplan zur Beteiligung erforderlich. Vorzusehen sind thematische Projektgruppen, die eigenständig arbeiten und

dabei die vorhandenen Prozesse der Schulorganisation berücksichtigen. Der Bewerbende beschreibt, wie er die Projektgruppen zuschneidet, besetzt und anleitet und wie er die Ergebnisse zusammenführt.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass zwei bestehende Standorte zusammengeführt werden sollen.

3.4 Workshops zum pädagogisch-räumlichen Konzept

Die Erarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms erfolgt in moderierten Workshops mit den Beteiligten. Teilnehmen sollen mindestens:

- Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung
- die Schulleitung
- wesentliche Vertreterinnen und Vertreter der Schulgemeinschaft
- gegebenenfalls weitere Nutzergruppen nach Ziffer 4.2

Vorzusehen sind mindestens drei Workshops. Sie sollen nach Möglichkeit in den Räumen der bestehenden Standorte stattfinden, damit eine Begehung möglich ist und der Austausch vor Ort erfolgen kann. Die Moderation obliegt dem Auftragnehmer. Ziel ist es, die relevanten Informationen zu erheben und die Bedürfnisse aller Beteiligten zu berücksichtigen.

Für eine vierzügige Grundschule sind dabei insbesondere zu behandeln: Ganztag und Betreuung einschließlich der Verpflegung, Inklusion und Differenzierung, die Organisation der Jahrgänge in Cluster- oder Lernhausstrukturen, Fach- und Mehrzweckflächen, Verwaltungs- und Personalflächen, Sport- und Außenflächen, Schulwegsicherheit und Erschließung sowie der Übergang von der Kindertagesstätte in die Grundschule.

3.5 Profil und Leitbild des neuen Schulstandorts

Für den neuen Standort ist ein Profil zu entwickeln, das eine klare Identität und Ausrichtung schafft. Dabei sind die bestehenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Bestandsanalyse: Analyse der aktuellen Standorte mit Stärken, Schwächen und Potenzialen, die für den Neubau nutzbar gemacht werden können.
- Kooperationspartner: ggf. Gespräche mit Kooperationspartnern, um zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten am neuen Standort zu erkennen.

Aus diesen Grundlagen ist gemeinsam mit den Beteiligten ein Leitbild zu entwickeln, das Vision, Werte und Ziele des neuen Schulstandorts abbildet. Das Leitbild dient als Orientierung und Maßstab für alle weiteren Schritte des Verfahrens.

3.6 Entwicklungsszenarien und Funktionszusammenhänge

Auf Grundlage des Leitbilds sind mögliche Entwicklungsszenarien zu erarbeiten und die bisherigen Anforderungen daran zu spiegeln. Zu betrachten sind mindestens:

- Schulentwicklung: Zügigkeit, Schüler- und Personalzahlen, Ganztag, Kooperationen, räumliche oder organisatorische Redundanzen sowie etwaige Interimsmaßnahmen bis zur Inbetriebnahme.
- Flächen: Flächenbilanz, Vergleich mit dem beschlossenen Raumprogramm, Mehrfachnutzung und Flexibilitätsreserven.
- Kosten und Termine: Auswirkungen der Szenarien auf Investition und Betrieb, Zwischenmeilensteine und Vorlauffristen bis zur Fertigstellung einschließlich Einzug.
- Pädagogik und Abläufe: Auswirkungen der gewählten Didaktik auf die räumlichen Anforderungen.

Die Funktionszusammenhänge sind gemeinsam mit den Beteiligten zu erarbeiten und geeignet zu visualisieren, damit die Beziehungen zwischen den Bereichen nachvollziehbar werden und sich Entwicklungsszenarien daraus ableiten lassen.

3.7 Anforderungskatalog

Aus den Ergebnissen ist ein Anforderungskatalog abzuleiten, der die inhaltlichen und räumlichen Festlegungen des Auftraggebers dokumentiert. Der Auftragnehmer unterstützt die Schule dabei, indem

er auf Erfahrungen aus vergleichbaren Vorhaben zurückgreift, geeignete Beispiele zur Veranschaulichung einbringt und diese an die pädagogischen Anforderungen der Grundschule anpasst. Die Festlegungen sind gemeinsam mit den Beteiligten zu treffen und sorgfältig zu dokumentieren.

Die Projektgruppen bearbeiten dabei mindestens die folgenden Themenfelder:

- Pädagogisch genutzte Räume: Prozesse und Funktionen, die aus der gewählten Didaktik folgen; allgemeine Unterrichtsräume, Fach- und Differenzierungsflächen; wechselnde Arbeitsformen von Einzel- bis Gruppenarbeit; räumliche, organisatorische und infrastrukturelle Flexibilität; Zuordnung und Belegung; Sicht- und Akustikbeziehungen.
- Verwaltungs-, Personal- und Betreuungsräume: Funktionen und Nutzungen; Besprechungen, Konferenzen und Gremien nach Anzahl, Häufigkeit, Dauer und Vertraulichkeit; Einbindung externer Partner; Prioritäten der räumlichen Nähe; zentrale oder dezentrale Anordnung; Standards für Ausstattung und Gestaltung.

3.8 Dokumentation und Abschlussbericht

Die Ergebnisse der Workshops sind fortlaufend zu dokumentieren, um die Nachvollziehbarkeit sicherzustellen. Die Dokumentation hat Werkstattcharakter und enthält mindestens Fotos des Arbeitsprozesses, Funktionsschaubilder zur Darstellung der erarbeiteten Flächen und Funktionen sowie eine tabellarische Übersicht der Ergebnisse.

Die Zwischenergebnisse sind in einem Konsensworkshop mit einer vom Auftraggeber zu benennenden Lenkungsgruppe vorzustellen und nach Möglichkeit einvernehmlich zu verabschieden; verbleibender Klärungsbedarf ist als Arbeitsauftrag festzuhalten.

Zum Abschluss der Stufe 1 legt der Auftragnehmer das erarbeitete Raum- und Funktionsprogramm sowie einen Abschlussbericht vor und stellt beides in den politischen Gremien vor.

4. Stufe 2: Flächenbedarf und Beratung bei der Standortfrage

4.1 Ermittlung des Grundflächenbedarfs

Auf Grundlage der von den politischen Gremien beschlossenen Ergebnisse aus Stufe 1 ist der erforderliche Grundflächenbedarf zu ermitteln. Einzubeziehen sind neben den Gebäudeflächen insbesondere Sport- und Pausenflächen, Erschließung, Stellplätze, Bring- und Holverkehr sowie angemessene Entwicklungsreserven.

4.2 Untersuchung der grundstücksbezogenen Gegebenheiten

Auf dieser Grundlage ist der Auftraggeber über mögliche Standorte im Siedlungsbereich Sandkrug – möglichst im näheren Umfeld der bestehenden Standorte – zu beraten. Hierzu sind mindestens zu bearbeiten:

- Verifizierung der Grundstücksdaten
- Ortsbegehung der in Betracht kommenden Flächen
- Nutzungen, Flächen, Bauleitplanung, Abgleich mit dem Raum- und Funktionsprogramm sowie übergeordnete Planungen
- sonstige Restriktionen (z. B. Erschließung, Immissionen, Altlastenverdacht, Kampfmittel, Baugrund, Natur- und Artenschutz, Entwässerung)

Der Auftragnehmer erhält hierzu Zugriff auf die vorhandene Bauleitplanung und die beim Auftraggeber vorliegenden Unterlagen.

4.3 Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

- Abklärung möglicher Entwicklungshemmnisse
- Erfassung der aktuellen kommunalen Rahmenbedingungen
- Verifizierung von Planungs- und Baurecht sowie Darstellung gegebenenfalls erforderlicher Änderungen von Bauleitplänen einschließlich des damit verbundenen Zeitbedarfs

4.4 Nutzwertanalyse und Rangfolge

Die in Betracht kommenden Standorte sind zu vergleichen und zu gewichten. Hierzu ist eine Nutzwertanalyse durchzuführen:

- Erarbeitung und Abstimmung eines Kriterienkatalogs mit Einzelgewichtung, der neben den harten Standortfaktoren ausdrücklich auch „weiche“ Faktoren erfasst, gemeinsam mit dem Auftraggeber
- Durchführung der Nutzwertanalyse auf Grundlage der zuvor definierten Kriterien und der erarbeiteten Bewertungsmatrix
- Aufarbeitung und Interpretation der Ergebnisse sowie Darstellung als nachvollziehbare Rangfolge mit Empfehlung

Es ist somit eine Grundstücks- bzw. Lagepotenzialanalyse zu erstellen. Die Vorschläge sind ausführlich darzustellen und zu begründen.

4.5 Beteiligung und Ergebnisvorstellung

Auch in dieser Stufe ist die Schulgemeinschaft in geeigneter Weise zu beteiligen. Das Ergebnis ist den politischen Gremien der Gemeinde Hatten vorzustellen; diese entscheiden abschließend. Daraus resultierende Änderungsanforderungen sind in der Kalkulation des Angebotes zu berücksichtigen.

4.6 Angebot und Vergütung

Der Bewerbende hat den von ihm vorgeschlagenen Prozess im Angebot zu beschreiben und mit einer Pauschalangebotssumme anzugeben. Dazu zählen alle Kosten, die zur Umsetzung des beschriebenen Konzeptes zu dieser Stufe anfallen, insbesondere Reise-, Material- und Personalkosten sowie Kosten für die Hinzuziehung externer Dritter. Eventuelle Zusatzleistungen zu dieser Stufe sind, sofern in der Leistungsbeschreibung nicht berücksichtigt, gesondert anzuzeigen.

Anlagen:

- **Anlage 1:** Unterlagen zur Machbarkeitsstudie für den Standort Sandkrug
- **Anlage 2:** Raumfaktoren des Raumprogramms und daraus resultierende Berechnung für Sandkrug