

# Projektbeschreibung für Vergabeverfahren

## Neubau Max-von-der-Grün-Schule (Förderzentrum), Stadt Flensburg

### 1. Projektbezeichnung

#### **Neubau Max-von-der-Grün-Schule (MvdG)**

Förderzentrum mit dem Schwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung

Standort: Elbestraße 10, 24943 Flensburg

---

### 2. Projektziel

Die Stadt Flensburg beabsichtigt die Vergabe eines Totalunternehmerauftrages für die Planung, Genehmigung, Errichtung und Inbetriebnahme eines barrierefreien Schulneubaus mit ca. 2.600 m<sup>2</sup> BGF für das Förderzentrum Max-von-der-Grün-Schule. Das Projekt umfasst sämtliche Leistungen der Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276 einschließlich technischer Gebäudeausrüstung, Dokumentation und Inbetriebnahme. Die Leistung wird als schlüsselfertige Gesamtmaßnahme auf Grundlage einer Funktionalen Leistungsbeschreibung europaweit ausgeschrieben.

Das Gebäude ist auf eine Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren auszulegen und entsprechend den Anforderungen eines Sonderbaus sowie den besonderen Bedürfnissen eines Förderzentrums für körperliche und motorische Entwicklung zu errichten.

Der Neubau soll die derzeit genutzten Flächen im Fördegymnasium und die vorhandenen Containeranlagen ersetzen und eine langfristig tragfähige Lern-, Therapie- und Betreuungsumgebung schaffen. Die Fertigstellung ist bis spätestens Ende 2027 vorgesehen.

---

### 3. Gegenstand der Vergabe

Gegenstand der Ausschreibung ist die Vergabe an einen **Totalunternehmer (TU)** für:

- sämtliche Planungsleistungen ab Leistungsphase 3 HOAI,
- Genehmigungsplanung einschließlich Bauantrag,
- Ausführungsplanung,
- Werk- und Montageplanung,
- Errichtung des Gebäudes,
- technische und verkehrliche Erschließung,
- Inbetriebnahme,
- Dokumentation,

- schlüsselfertige und betriebsbereite Übergabe.

Die Vergabe erfolgt auf Grundlage einer Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB).

---

## 4. Wesentliche Projektdaten

<b>Merkmal</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>Nutzung</b>	Förderzentrum körperliche und motorische Entwicklung
<b>Schülerzahl</b>	ca. 65 Schülerinnen und Schüler
<b>Lerngruppen</b>	9 Lerngruppen
<b>Lehrkräfte / Personal</b>	ca. 23–24 Mitarbeitende
<b>Gebäudegröße</b>	ca. 2.600 m <sup>2</sup> BGF
<b>Geschosse</b>	2
<b>Betrieb</b>	Halbtagschule mit Offenem Ganztagesbereich
<b>Nutzungsdauer</b>	mindestens 50 Jahre
<b>Bauweise</b>	hoher Vorfertigungsgrad vorgesehen
<b>Barrierefreiheit</b>	vollständig nach DIN 18040-1

---

## 5. Raum- und Funktionsprogramm

Der Neubau umfasst insbesondere:

### Unterrichtsbereiche

- 9 Klassenräume à ca. 60 m<sup>2</sup>
- Differenzierungsräume à ca. 20 m<sup>2</sup>

### Therapie- und Pflegebereiche

- Physiotherapieräume
- Ergotherapieräume
- Pflegebäder
- barrierefreie Sanitäreanlagen

### Gemeinschaftsbereiche

- Aula
- Musikraum
- Offener Ganzttag

## Fachräume

- Lehrküche
- Werkraum

## Verwaltung

- Schulleitung
- Sekretariat
- Lehrerzimmer
- Besprechungsräume

## Nebenflächen

- Lagerflächen
  - Technikflächen
  - Verkehrsflächen
  - Aufzugsanlage
- 

## 6. Besondere Anforderungen

### Barrierefreiheit

Das Gebäude ist vollständig barrierefrei zu errichten und beinhaltet unter anderem:

- Aufzugsanlage
- visuelles Leitsystem
- kontrastreiche Gestaltung
- Pflegebäder
- rollstuhlgerechte Bewegungsflächen
- barrierefreie WC-Anlagen

### Nachhaltigkeit und Energie

Vorgesehen sind:

- Wärmepumpentechnik
  - Photovoltaikanlage
  - energieeffiziente Gebäudehülle
  - KNX-Gebäudeautomation
  - LED-Beleuchtung
  - Einzelraumregelung
  - wirtschaftlicher Gebäudebetrieb
-

## 7. Standort und Rahmenbedingungen

Das Baugrundstück befindet sich auf dem Schulcampus des Fördegymnasiums in Flensburg und umfasst einen Teilbereich des kommunalen Grundstücks (Flurstück 613, Gesamtfläche 53.275 m<sup>2</sup>).

Besondere Rahmenbedingungen:

- Bauen im laufenden Schulbetrieb
  - Schülertransporte
  - angrenzende Schulen bleiben uneingeschränkt in Betrieb
  - eingeschränkte Baustellenlogistik
  - Waldschutzabstand von 25 m
- 

## Darstellung der Kostengruppen nach DIN 276

---

### KG 200 Vorbereitende Maßnahmen

Die Kostengruppe 200 umfasst sämtliche vorbereitenden Maßnahmen zur Herrichtung des Baufeldes und zur Erschließung des Neubaus. Hierzu gehören insbesondere die Baustelleneinrichtung, Bauzaun- und Sicherungsmaßnahmen, notwendige Freimachungsarbeiten, Erdarbeiten zur Herstellung eines dauerhaft bebaubaren Baugrunds sowie sämtliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit während der Bauzeit. Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Schulcampus sind besondere Anforderungen an die Baustellenlogistik, die Trennung von Baustellen- und Schulbetrieb sowie an den Schutz der bestehenden Gebäude und Freiflächen zu berücksichtigen. Darüber hinaus beinhaltet die Kostengruppe die Übernahme aller erforderlichen Medienanschlüsse und Leitungsinfrastrukturen für Strom, Telekommunikation, Wasserver- und -entsorgung sowie die Regenwasserbewirtschaftung ab 1 Meter vor dem Gebäude.

- Baustelleneinrichtung
  - Herrichten des Baufeldes
  - Baugrundvorbereitung
  - Baumschutzmaßnahmen
  - Verkehrssicherungsmaßnahmen
  - Baustellenlogistik
-

## KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen

Die Kostengruppe 300 umfasst sämtliche Baukonstruktionen des zweigeschossigen Schulneubaus einschließlich der Gründung, des Tragwerks sowie der kompletten Gebäudehülle. Hierzu gehören sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten, Außen- und Innenwände, Decken- und Dachkonstruktionen, Fassaden, Fenster- und Türanlagen sowie alle Maßnahmen zum Wärme-, Schall-, Feuchte- und Brandschutz. Weiterhin beinhaltet die Kostengruppe sämtliche Innenausbauleistungen einschließlich Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Malerarbeiten, akustischer Maßnahmen, Feste Einbauten sowie der barrierefreien Gebäudeerschließung.

- Gründung und Rohbau
  - Außenwände
  - Dachkonstruktion
  - Innenwände
  - Fenster und Außentüren
  - Innenausbau
  - Boden-, Wand- und Deckenoberflächen
  - Brandschutzmaßnahmen
  - Schallschutzmaßnahmen
  - Aufzugsschacht
- 

## KG 400 Technische Anlagen

Die Kostengruppe 400 umfasst sämtliche technischen Anlagen des Gebäudes einschließlich der Ver- und Entsorgungssysteme, der Energieversorgung sowie aller sicherheits- und informationstechnischen Einrichtungen. Hierzu zählen die Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlagen, die Gebäudeautomation sowie die Anlagen zur Informations- und Kommunikationstechnik. Vorgesehen sind insbesondere eine energieeffiziente Wärmepumpenanlage, eine Photovoltaikanlage, moderne Regelungs- und Steuerungssysteme, strukturierte Datennetze, flächendeckende WLAN-Infrastruktur, Sicherheitsbeleuchtung sowie die Einbindung in die städtischen Standards für Gebäudeautomation. Darüber hinaus umfasst die Kostengruppe sämtliche sicherheitstechnischen Anlagen wie Brandmeldeanlage, elektroakustische Alarmierungsanlage, Notfall- und Gefahrenreaktionssystem, sowie die erforderlichen Prüfungen, Inbetriebnahmen und Funktionsnachweise.

## Sanitärtechnik

- Trinkwasseranlagen
- Entwässerung
- barrierefreie Sanitäranlagen
- Pflegebäder

## Heizungsanlagen

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wärmeverteilung

## Lüftungsanlagen

- bedarfsgerechte Luftversorgung

## Elektrotechnik

- Niederspannungsanlagen
- Sicherheitsbeleuchtung
- Datennetzwerk
- WLAN-System
- KNX-Gebäudeautomation
- DALI-Lichtsteuerung

## Sicherheitstechnik

- Brandmeldeanlage
  - ELA-Anlage
  - NGRS-System
- 

## KG 500 Außenanlagen und Freiflächen

Die Kostengruppe 500 umfasst die Herstellung eines 1 Meter Streifens um das Gebäude inkl. barrierefreier Erschließung. Die Herstellung der gesamten Außenanlagen des Schulcampus erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und ist nicht Gegenstand der Ausschreibung.

---

## KG 600 Ausstattung

Die Kostengruppe 600 umfasst die-Lose Möblierungen und IT-Endgeräte, diese werden überwiegend durch den Auftraggeber beschafft, ausgenommen die Möblierung und Geräte der Lehrküche.

---

## KG 700 Baunebenkosten

Die Kostengruppe 700 umfasst sämtliche für die Planung, Genehmigung, Koordination, Überwachung und Dokumentation erforderlichen Nebenkosten. Hierzu gehören insbesondere die vollständigen Planungsleistungen ab Leistungsphase 3 analog HOAI, die Erstellung der Genehmigungsunterlagen, Fachplanungen, Nachweise und Gutachten sowie die Koordination mit Behörden, Versorgungsträgern und Prüfstellen. Ebenfalls enthalten sind Leistungen der Bau- und Qualitätsüberwachung, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination, Inbetriebnahmeplanung, Dokumentation, Schulungen des Betreibers sowie die Erstellung sämtlicher Revisions- und Bestandsunterlagen. Die Leistungen sind bis zur vollständigen Inbetriebnahme und betriebsbereiten Übergabe des Gebäudes zu erbringen.

- Planung ab LPH 3
- Genehmigungsplanung
- Fachplanungen
- Gutachten
- Vermessung
- Dokumentation
- SiGeKo
- Qualitäts- und Baucontrolling
- Inbetriebnahme
- Prüfungen, Dokumentation und Nachweise