

Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV



Fachplanung Technische Ausrüstung

Umbau und Erweiterung Von-Galen-Schule

Leistungsbeschreibung

(Stand: 20.05.2026)

Inhalt

A. Beschreibung des Vorhabens.....	2
1. Anlass und allgemeine Ziele des Vorhabens	2
2. Örtliche Gegebenheiten	2
3. Stand der Vorbereitung.....	3
4. Konkrete Vorhabenziele und Anforderungen des Auftraggebers.....	3
5. Finanzierung des Vorhabens	4
B. Leistungen des Auftragnehmers	4
1. Beauftragtes Leistungsbild und Anlagengruppen	4
2. Stufenweise Beauftragung von Leistungsphasen.....	5
3. Grundleistungen	5
4. Besondere Leistungen	5
C. Kosten	6
D. Zeitliche Vorgaben	6
Anlagen	7

A. Beschreibung des Vorhabens

1. Anlass und allgemeine Ziele des Vorhabens

Nach Aufbau und Modernisierung der Gesamtschule Gescher und der anschließend umgesetzten Erneuerung des Grundschulverbundes Hand in Hand (Hauptstandort) soll zur weiteren Stärkung der Glockenstadt Gescher als Schulstandort auch die Von-Galen-Grundschule an die aktuellen baulichen und pädagogischen Anforderungen angepasst werden.

Dazu hat der Rat der Glockenstadt Gescher am 10.11.2021 den Beschluss gefasst, die von-Galen Grundschule zeitnah zu ertüchtigen und auf Stand zu bringen. Hierzu wurde die Durchführung eines Architekturwettbewerbs beschlossen.

Ziel des Wettbewerbs war die Erarbeitung einer identitätsstiftenden, städtebaulich und funktional anspruchsvollen Planung. Auf dem circa 2,1 Hektar großen Wettbewerbsgebiet sollten zukunftsweisende, innovative und nachhaltige Konzepte zur Um- bzw. Neugestaltung der vorhandenen Schule und des sie umgebenden Areals entwickelt werden.

2. Örtliche Gegebenheiten

Die Von-Galen-Schule ist eine alternierend drei- bis fünfzünftig geführte Gemeinschaftsgrundschule mit derzeit rund 350 Schülerinnen und Schülern. Im Rahmen gemeinsamer Lernformen werden Schülerinnen und Schüler integrativ unterrichtet.

Im Bereich der Übermittagsbetreuung (ÜMI) werden rund 100 Schülerinnen und Schüler verlässlich bis mindestens 13:00 Uhr betreut. Die Offene Ganztagschule (OGS) wird von rund 75 Schülerinnen und Schülern genutzt. Das schulische Team besteht aus 20 Lehrkräften sowie insgesamt 16 Betreuungskräften.

Das Schulgelände umfasst eine Gesamtfläche von mehr als 16.000 m². Auf dem Gelände befinden sich folgende Bestandsgebäude:

- das sogenannte Nebengebäude als Ursprungsgebäude aus dem Jahr 1938, zuletzt 2019 teilrenoviert; es umfasst ein aufgrund der geringen Geschosshöhe nicht für Aufenthaltsräume nutzbares Untergeschoss, das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie den nicht gedämmten Dachraum des Satteldachs,
- das Hauptgebäude aus dem Jahr 1956 mit drei schulisch genutzten Geschossen (Untergeschoss bis 1. Obergeschoss) sowie einem nicht gedämmten Dachraum des Satteldachs,
- ein würfelförmiger, nicht unterkellelter Anbau aus dem Jahr 2003 mit Erd- und Obergeschoss zur Erweiterung des Hauptgebäudes,
- zwei Turnhallen,
- das derzeit durch die Musikschule genutzte Hausmeistergebäude.

Ein Lageplan ist dieser Leistungsbeschreibung als Anlage B01-2 und ein Luftbild als Anlage B01-3 beigefügt.

3. Stand der Vorbereitung

Der Auftraggeber hat einen Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 für die Architektur durchgeführt. Die Dokumentation der Wettbewerbsergebnisse ist als Anlage B01-4 beigefügt. Das Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern des Wettbewerbs über die Auftragsvergabe ist noch nicht abgeschlossen.

Das zur Beauftragung der Objektplanung erforderliche Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern des Wettbewerbs findet derzeit statt.

4. Konkrete Vorhabenziele und Anforderungen des Auftraggebers

Für das Vorhaben gelten die folgenden fachlich-inhaltlichen (insbesondere die Qualitäten und Quantitäten betreffenden) Planungs- und Überwachungsziele. Die finanziellen und zeitlichen Planungs- und Überwachungsziele ergeben sich aus den Teilen C und D dieser Leistungsbeschreibung.

Die Stadt Gescher verfolgt im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Von-Galen-Schule das Ziel, ein funktionales und wirtschaftliches Schulgebäude zu schaffen, das den Anforderungen eines modernen Schulbetriebs langfristig gerecht wird. Das Gebäude soll den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer entsprechen sowie die geltenden gesetzlichen Vorgaben, einschlägigen DIN-Normen und Anforderungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes erfüllen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Gebäudekonzeptes. Ziel ist ein möglichst CO₂-freier Gebäudebetrieb sowie die Anpassung der technischen Gebäudeausrüstung an zukünftige klimatische Anforderungen. Darüber hinaus sollen die Herstellungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduziert werden. Hierzu sind langlebige, robuste und wartungsarme Materialien sowie wartungsfreundliche Konstruktionen vorzusehen, die spätere Reparaturen und Anpassungen erleichtern.

Durch den Einsatz intelligenter Steuerungs- und Regelungssysteme, insbesondere für Heizung, Lüftung und Beleuchtung, soll der Energieverbrauch optimiert und die Betriebskosten langfristig gesenkt werden. Bereits in der Planungsphase ist eine ganzheitliche Betrachtung der Lebenszykluskosten vorzunehmen, die neben den Investitionskosten auch die langfristigen Betriebs- und Unterhaltungskosten berücksichtigt.

Das Gebäude ist weitgehend barrierefrei zu planen. Darüber hinaus sind pädagogische, funktionale, gestalterische, technische und wirtschaftliche Anforderungen in einem integralen Gesamtkonzept zusammenzuführen. Ziel ist die Entwicklung eines nachhaltigen, identitätsstiftenden und flexibel nutzbaren Schulstandortes.

Bestandteil der Planung sind zudem die teilweise Freimachung des bebauten Grundstücks sowie die Planung der Freianlagen. Die Interimsunterbringung des Schulbetriebs während der Bauzeit ist nicht Gegenstand des Planungsauftrags.

5. Finanzierung des Vorhabens

Das Vorhaben soll nach bisherigem Stand mit Mitteln des „NRW-Infrastrukturgesetzes 2025 bis 2036 – Sondervermögen“ gefördert und im Übrigen aus eigenen Haushaltsmitteln finanziert werden.

Der Auftragnehmer hat die Bedingungen dieses Förderprogramms sowie eventueller künftig für das Vorhaben ergehender und ihm vom Auftraggeber übermittelter Zuwendungsbescheide, insbesondere deren Auflagen und sonstige Nebenbestimmungen, bei der Erbringung seiner Leistungen für das Vorhaben zu beachten und im Rahmen seiner Leistungsverantwortung für deren Einhaltung Sorge zu tragen.

B. Leistungen des Auftragnehmers

1. Beauftragtes Leistungsbild und Anlagengruppen

Gegenstand des Auftrags sind die zur Umsetzung des in Teil A beschriebenen Vorhabens erforderlichen Ingenieurleistungen zum Leistungsbild **Technische Ausrüstung** gemäß Teil 4 Abschnitt 2 der HOAI i. V. m. Anlage 15 zur HOAI für folgende Anlagengruppen gemäß § 53 Abs. 2 HOAI:

- Anlagengruppe 1:..... Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
- Anlagengruppe 2:..... Wärmeversorgungsanlagen
- Anlagengruppe 3:..... Lufttechnische Anlagen
- Anlagengruppe 4:..... Starkstromanlagen
- Anlagengruppe 5:..... Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- Anlagengruppe 6: Fördertechnik
- Anlagengruppe 8:..... Gebäudeautomation

Der Auftragnehmer hat dabei alle Anlagen zu planen, die einer der genannten Anlagengruppen zuzuordnen sind, und zwar einschließlich der in den Außenanlagen befindlichen Anlagen (z. B. Leitungen, Außenbeleuchtungen) – auch soweit sie mehr als 1 m außerhalb des Gebäudes liegen – bis zum jeweiligen Anschlusspunkt an das Abwasser- bzw. Versorgungsnetz des Ver-/Entsorgers bzw. Netzbetreibers, mit dem die genaue Lage des jeweiligen Anschlusspunktes abzustimmen ist.

Die Fachplanung der **nutzungsspezifischen Anlagen** (Anlagengruppe 7, hier: Küchentechnik) wird **separat vergeben** und ist nicht Gegenstand dieses Auftrages; der Auftragnehmer hat seine Leistungen aber mit denen des Fachplaners für die Küchentechnik zu koordinieren und ist insbesondere für die Definition und Überwachung der Schnittstellen zwischen seinen Leistungen und den Leistungen für die Küchentechnik verantwortlich.

Die Beauftragung der einzelnen Leistungsphasen erfolgt stufenweise (siehe Abschnitt 2). Der genaue Leistungsumfang der zu erbringenden Grundleistungen und besonderen Leistungen ist in den Abschnitten 3 und 4 erläutert.

Weitere Architekten- und Ingenieurleistungen, insbesondere die Objektplanung zum Leistungsbild Gebäude und Innenräume, die Fachplanung zum Leistungsbild Technische Ausrüstung sowie Beratungsleistungen zu den Leistungsbildern Bauphysik und Brandschutz, werden – soweit erforderlich – separat vergeben und sind daher nicht Gegenstand dieses Auftrages.

2. Stufenweise Beauftragung von Leistungsphasen

Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Es werden mit Vertragsabschluss zunächst nur die **Leistungsphasen 1 bis 4** beauftragt (Beauftragungsstufe 1).

Die weiteren Leistungsphasen sollen optional (stufenweise) später beauftragt werden, wobei folgende weitere Beauftragungsstufen vorgesehen sind:

Beauftragungsstufe 2: Leistungsphasen 5 und 6;

Beauftragungsstufe 3: Leistungsphasen 7 bis 9.

Die Einzelheiten zu dieser optionalen Beauftragung, insbesondere zur Art und Weise einer möglichen Weiterbeauftragung, sind in § 3 des Ingenieurvertrages geregelt. Ein Anspruch auf Folgebeauftragung besteht nicht. Die Folgebeauftragung ist für den Fall, dass das Vorhaben ohne grundlegende Veränderungen und im Rahmen der kalkulierten Kosten weiter durchgeführt werden kann, aber beabsichtigt.

3. Grundleistungen

Der Auftragnehmer hat für die von ihm gemäß Abschnitt 1 zu bearbeitenden Anlagengruppen zu den gemäß Abschnitt 2 jeweils stufenweise beauftragten Leistungsphasen sämtliche in Anlage 15 zur HOAI aufgeführten Grundleistungen zu erbringen, und zwar unabhängig davon, ob ihre Erbringung aus Sicht des Auftragnehmers für den vertraglich geschuldeten Erfolg notwendig ist oder nicht.

Von der Leistungspflicht des Auftragnehmers ausgenommen sind nur diejenigen Grundleistungen, die im beigefügten Teilleistungsverzeichnis (Anlage B01-1) ausdrücklich gestrichen sind.

4. Besondere Leistungen

Darüber hinaus werden dem Auftragnehmer die im Teilleistungsverzeichnis in Anlage B01-1 aufgeführten besonderen Leistungen übertragen, und zwar jeweils mit Beauftragung der Leistungsphase (Beauftragungsstufe), welcher die jeweilige besondere Leistung zugeordnet ist.

Für die folgenden besonderen Leistungen gelten dabei die im Folgenden erläuterten konkreten Vorgaben:

Erstellen und Fortschreiben des technischen Teils eines Raumbuchs (Leistungsphasen 2 und 3):

Diese besondere Leistung umfasst das Erstellen des technischen Teils eines Raumbuchs im Zuge der Leistungsphase 2 sowie dessen Fortschreiben im Zuge der Leistungsphase 3. Der technische Teil ist im jeweiligen Bearbeitungsstand nicht nur dem Auftraggeber selbst, sondern auch

unmittelbar dem Architekten in einem offenen Dateiformat zur Integration in das von diesem erstellte Raumbuch zur Verfügung zu stellen.

Optional: Planung im 3D-Modell:

Der Auftraggeber zieht eine 3-dimensionale Planung der zu errichtenden Gebäude in Betracht. Die endgültige Entscheidung hierzu wird er in Abstimmung mit dem separat zu beauftragenden Projektsteuerer treffen. Ein weitergehender BIM-Planungsprozess ist nicht vorgesehen und daher auch nicht Gegenstand dieser besonderen Leistung.

Falls sich der Auftraggeber für eine 3-dimensionale Planung entscheidet, teilt er dies dem Auftragnehmer unverzüglich in Textform (§ 126b BGB) mit. Diese Mitteilung hat – ohne dass der Auftraggeber dies zusätzlich erklären muss – zur Folge, dass dem Auftragnehmer als besondere Leistung die Planung im 3D-Modell übertragen wird. Die Verpflichtung zur Planung im 3D-Modell gilt dabei erst ab der Entwurfsplanung (LPh 3).

Im Entscheidet sich der Auftraggeber für eine Planung im 3D-Modell, hat der Datenaustausch zwischen allen an der Planung fachlich Beteiligten im Format IFC zu erfolgen; dies gilt auch für die Datenbereitstellung an den Auftraggeber. Es steht dem Auftragnehmer allerdings frei, mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten ergänzend eine Übergabe nativer Daten zu vereinbaren, um die Arbeitsprozesse zu vereinfachen. Der Auftraggeber wird mit dem Architekten und dem Fachplaner für die Tragwerksplanung entsprechende Vorgaben vereinbaren.

C. Kosten

Der Auftraggeber hat für das in Teil A beschriebene Vorhaben einen **Kostenrahmen** in Höhe von **11,3 Mio. EUR** ohne MwSt. vorgesehen, der die **Kostengruppen 300 bis 400** gemäß DIN 276:2018-12 umfasst und dem der **Kostenstand Q IV 2025** zugrunde liegt.

Die Einhaltung dieses – unter Berücksichtigung der allgemeinen Baukostensteigerungen fortzuschreibenden – Kostenrahmens wird ausdrücklich als Planungs- und Überwachungsziel vereinbart. Die genaue Aufteilung des Kostenrahmens bleibt den weiteren Planungen und Abstimmungen zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer, Objektplaner und sonstigen Planungsbeteiligten vorbehalten.

D. Zeitliche Vorgaben

Der Auftragnehmer hat mit der Erbringung seiner Leistungen unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen. Als Planungs- und Überwachungsziele werden folgende Terminziele vereinbart:

- Vorlage der final abgestimmten Vorplanung..... 31.12.2026
- Vorlage der final abgestimmten Entwurfsplanung..... 31.05.2027
- Einreichung des Bauantrags..... 31.08.2027
- Baubeginn 01.09.2028
- bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens..... zu Beginn des Schuljahrs 2031/2032

Anlagen

- B01-1 Teilleistungsverzeichnis
- B01-2 Lageplan
- B01-3 Luftbild
- B01-4 Dokumentation der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs