Offenes Verfahren gemäß § 15 VgV

Neubau Grundschule Södingstraße – Fachplanungen TWP, TGA und Objektplanung Freianlagen

Leistungsbeschreibung

(Stand: 05.11.2026)

Inhalt

A. Beschreibung des Vorhabens 2
1. Anlass und allgemeine Ziele des Vorhabens 2
2. Örtliche Gegebenheiten 2
3. Stand der Vorbereitung 2
4. Konkrete Planungs- und Überwachungsziele des Auftraggebers 3
5. Finanzierung des Vorhabens 3
B. Leistungen des Auftragnehmers 4
1. Beauftragte Leistungsbilder 4
2. Stufenweise Beauftragung von Leistungsphasen 5
3. Grundleistungen 5
4. Besondere Leistungen 5
C. Kosten 6
D. Zeitliche Vorgaben 6
Anlagen 6

A. Beschreibung des Vorhabens

1. Anlass und allgemeine Ziele des Vorhabens

Die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG) plant den Neubau einer Grundschule mit integrierter Sporthalle an der Södingstraße.

Der Rat der Stadt Hagen hat die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mit dem Neubau einer 2 zügigen Grundschule beauftragt.

2. Örtliche Gegebenheiten

Im Stadtteil Wehringhausen soll eine zweizügige Grundschule mit einer Einfeld-Sporthalle entstehen.

Die aus dem beigefügten Lageplan (Anlage B01-2) hervorgehenden und markierten Grundstücke an der Södingstraße samt aufstehender Immobilien sind im Besitz der HEG.

Für den Vorentwurf wird das Flurstück 244 mit einer Fläche von rund 3.165 m² betrachtet und beplant. Das Solitärgebäude Södingstr. 24, die Doppelgarage auf der Grenze Södingstr. 22/24 sind bereits zurückgebaut. Die bestehende Villa Södingstr. 20 soll ebenfalls zurückgebaut werden.

Die eingeschossige Hinterhofbebauung an der Södingstraße 18 muss noch bis zur Geschossdecke Keller zurückgebaut werden. Die Betondecke zur Kellerebene soll erhalten bleiben und in den Schulhof integriert werden.

Das zur Verfügung stehende Baufeld beträgt nach Abbruch 2.584 m² (einschließlich der Fläche auf der Kellerdecke von Haus 18).

Die Planung integriert sich in die bestehende Blockrandbebauung und nutzt die innerstädtische Baulücke optimal, so dass die Belange der Schule und die umliegende Wohnbebauung miteinander harmonieren können.

Die zur Verfügung stehende Baumaske ergibt sich aus den seitlich einzuhaltenden Abstandsflächen zur Nachbargrenze, dem seitlichen Mindestabstand zur Villa der straßenbegleitenden Baufluchtlinie sowie der rückseitigen Baufluchtlinien bezogen auf die Bestandsbebauung der Nachbarschaft.

Der zukünftige Baukörper wird straßenbegleitend positioniert setzt die Blockrandbebauung in halboffener Bauweise weiter fort. Im Blockinneren soll ein großer, zusammenhängender und klar definierter Außenbereich als Pausenhoffläche entstehen.

3. Stand der Vorbereitung

Die Vorplanung von Lindner Lohse Architekten BDA entwickelt die Ideen aus der Machbarkeitsstudie (Anlage B01-3) für die zweizügige Grundschule mit integrierter Einfeldsporthalle weiter und sieht ein fünfgeschossiges Schulgebäude mit den Maßen von ca. 36m x 25m vor, welches sich mit dem Erdgeschoss in den Hang schiebt. Der Haupteingang ist auf dem unteren Niveau an der Nord-West Ecke vorgesehen, der Nebeneingang im 1. OG an der Nord-Ost-Ecke. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

werden für die Verwaltung und den Ganztag genutzt, im 2. und 3. OG befinden sich die Jahrgangscluster. Das Dachgeschoss wird durch die Sporthalle mit den Nebenräumen gebildet.

Es liegt ein Baugrundgutachten (Anlage B01-4) vor, in dem chemische Analysen des Baufeldes aufgeführt werden, die Profile der Rammkernsondierungen, bodenmechanische Kennwerte enthalten sind und eine Gründungsempfehlung ausgesprochen wird.

Für das Bauwerk nebst technischen Anlagen sowie den raumbezogenen Standards und den Außenanlagen mit zugehöriger Technik werden die Hagener Immobilien Standards (HAGIS) (Anlage B01-5) zur Verfügung gestellt. Dieser Katalog ist verbindlich einzuhalten.

4. Konkrete Planungs- und Überwachungsziele 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.

5. Finanzierung des Vorhabens

Das Vorhaben wird nach derzeitiger Planung aus eigenen Haushaltmitteln finanziert.

Der Auftraggeber behält sich die Einwerbung öffentlicher Fördermittel ausdrücklich vor, sofern sich hierfür geeignete Förderprogramme ergeben sollten. Im Falle einer entsprechenden Förderung hat der Auftragnehmer die entsprechenden Förderbescheide und/oder Förderverträge, insbesondere deren Auflagen und sonstige Nebenbestimmungen, bei der Planung, Ausschreibung und Überwachung des Vorhabens zu beachten und im Rahmen seiner Leistungsverantwortung für deren Einhaltung Sorge zu tragen.

B. Leistungen des Auftragnehmers

1. Beauftragte Leistungsbilder

Gegenstand des Auftrags sind die zur Umsetzung des in Teil A beschriebenen Vorhabens erforderlichen Fachplanungsleistungen für die Tragwerksplanung (Los 1) und die technische Ausrüstung in den Anlagegruppen 1 bis 3 (Los 2) und in den Anlagengruppen 4 bis 6 (Los 3), sowie die Objektplanung Freianlagen (Los 4). Diese Planungsleistungen werden in vier verschiedene Lose aufgeteilt, die nachfolgend beschrieben werden. Weitere Planungsleistungen werden – soweit erforderlich – separat zu einem späteren Zeitpunkt vergeben und sind daher nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Los 1: Fachplanung Tragwerksplanung

Das Los 1 entspricht dem Leistungsbild **Fachplanung Tragwerksplanung** gemäß Teil 4 Abschnitt 1 der HOAI i. V. m. Anlage 14 zur HOAI in den **Leistungsphasen 1 bis 6.**

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

Los 2: Fachplanung TGA HLS

Das Los 2 entspricht dem Leistungsbild **„Technische Gebäudeausrüstung“** gemäß Teil 4 Abschnitt 2 der HOAI i. V. m. Anlage 15 zur HOAI **für die Anlagengruppen 1 bis 3** in den **Leistungsphasen 1 bis 9.**

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

Los 3: Fachplanung TGA ELT

Das Los 3 entspricht dem Leistungsbild **„Technische Gebäudeausrüstung“** gemäß Teil 4 Abschnitt 2 der HOAI i. V. m. Anlage 15 zur HOAI **für die Anlagengruppen 4 bis 6** in den **Leistungsphasen 1 bis 9.**

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

Der Auftragnehmer hat nur die Anlagengruppen zu bearbeiten, die einem an ihn beauftragten Los (siehe § 1.2 des Ingenieurvertrags) zugeordnet sind.

Der Auftragnehmer hat alle Anlagen zu planen, die einer von ihm zu bearbeitenden Anlagengruppe 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.

Los 4: Objektplanung Freianlagen

Das Los 4 entspricht dem Leistungsbild **Objektplanung Freianlagen** gemäß Teil 3 Abschnitt 2 der HOAI i. V. m. Anlage 11 zur HOAI in den **Leistungsphasen 1 bis 9.**

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

Weitere Architektenleistungen, insbesondere die Objektplanung zum Leistungsbild Gebäude und Innenräume, werden separat beauftragt und sind 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 bis 9 bzw. 5 und 6 (Los 1 TWP).

Die Einzelheiten zu dieser optionalen Beauftragung, insbesondere zur Art und Weise einer möglichen Weiterbeauftragung, sind in § 3 des Architekten-/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 zu den gemäß Abschnitt 2 jeweils stufenweise beauftragten Leistungsphasen sämtliche Grundleistungen gemäß den Anlagen 11, 14 und 15 zur HOAI 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 in den beigefügten Teilleistungsverzeichnissen für die beauftragten Leistungsbilder (Anlagen B01-1.1, B01-1.2 und B01-1.3) ausdrücklich gestrichen sind.

4. Besondere Leistungen

Darüber hinaus werden dem Auftragnehmer die in den Anlagen B01-1.1, B01-1.2 und B01-1.3 jeweils ausdrücklich aufgeführten besonderen Leistungen übertragen, und zwar jeweils mit Beauftragung der Leistungsphase (Beauftragungsstufe), welcher die besondere Leistung zugeordnet ist.

C. Kosten

Der Auftraggeber hat für das in Teil A beschriebene Vorhaben einen **Kostenrahmen** in Höhe von **10.785.715 EUR** ohne MwSt. vorgesehen, der die **Kostengruppen 200 bis 500** gemäß DIN 276:2018-12 umfasst und dem der **Kostenstand November 2024** 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 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 Vorplanung ..... 8 Wochen nach Zuschlagserteilung
- Einreichung des Bauantrags 01.05.2027
- Baubeginn 01.08.2027
- bezugsfertige Fertigstellung des Vorhabens 31.05.2029

Anlagen

B01-1.1 Teilleistungsverzeichnis Tragwerksplanung

B01-1.2 Teilleistungsverzeichnis Gebäude und Innenräume

B01-1.3 Teilleistungsverzeichnis Freianlagen

B01-2 Lageplan

B01-3 Machbarkeitsstudie

B01-4 Baugrund Gutachten

B01-5 HAGIS Schulen 1.1 inkl. Anlagen