Heuss-Stadt Brackenheim
Größte Weinbaugemeinde Württembergs

Leistungsbeschreibung

EU-Vergabeverfahren

Umbau und Erweiterung Henry-Miller-Schule

Vergabe von Fachplanungsleistungen HLS

Nicht offenes Verfahren mit Teilnahmewettbewerb

Gliederung

I. Projekt ... 3
II. Auftraggeber ... 3
III. Leistungsbild ... 4
IV. Beschreibung ... 4
1. Erschließung ... 5
2. Baurechtliche Einflussfaktoren ... 5
3. Verkehrserschließung ... 5
4. Förderung ... 6
V. Objektbeschreibung ... 7
1. Vorhandene Unterlagen zum Bauvorhaben ... 7
2. Beschreibung und Nutzung An- bzw. Neubau ... 7
3. Beschreibung und Nutzung Umbau ... 8
4. Schnittstellen zur bestehenden technischen Gebäudeausrüstung ... 9
VI. Kostenschätzung und Vergütungsregelungen ... 9
1. Kostenschätzung ... 9
2. Angaben des Auftraggebers zum Honorar ... 9
2.1 Neubau ... 10
2.1.1 Anrechenbare Kosten netto (Schätzgrundlage für Honorarangebot) ... 10
2.1.2 Honorarzone ... 10
2.2 Umbau ... 10
2.2.1 Anrechenbare Kosten netto (Schätzgrundlage für Honorarangebot) ... 10
2.2.2 Honorarzone ... 10
2.2.3 Umbauzuschlag ... 10
2.3 Nebenkosten ... 10
2.4 Stundensätze ... 11
VII. Projektleitung und Stellvertretung ... 11
VIII. Mitwirkung und Termine ... 11
IX. Fachplanerleistung ... 12
X. Vorläufiger Projektzeitplan ... 12

I. Projekt

Der Anbau an die Henry-Miller-Schule in Brackenheim wurde im Jahr 1991 errichtet und entspricht trotz verschiedener Sanierungsmaßnahmen nicht mehr den aktuellen energetischen Anforderungen. Daher beabsichtigt die Stadt Brackenheim, einen Neubau zu planen und zu errichten, sowie Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude vorzunehmen.

Auf der Basis einer Variantenuntersuchung durch die Re2area GmbH wurde die nun vorliegende Variante 8 zur Umsetzung beschlossen. Das vorliegende Raumprogramm wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart anerkannt und war die Grundlage für die Fördermittelanmeldung im November 2025.

Die Variante 8 sieht vor, dass in dem neu geplanten Anbau elf Klassenräume, Räume für die Ganztagsbetreuung, ein Ruheraum, ein Bewegungsraum sowie die sanitären Einrichtungen erstellt werden. Darüber hinaus wird es einen Mehrzweckraum geben. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, einen Teil der Kinder der Henry-Miller-Schule im Gebäude mit Essen zu versorgen, um die Mensa zu entlasten. Über das Versorgungskonzept ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden. Die Rahmenbedingungen hierfür werden jedoch geschaffen.

Auch im bestehenden Gebäude der Henry-Miller-Schule werden entsprechende Umbaumaßnahmen vorgenommen, sodass dort neben der Schulleitung und Verwaltung insbesondere die Fachräume untergebracht werden.

Der geplante Neu- bzw. Anbau ist zweigeschossig vorgesehen. Die Möglichkeit für eine Dreigeschossigkeit soll gleichfalls geschaffen werden. Hierbei ist vorgesehen, die Planungen so zu fertigen, dass die Umsetzung sowohl in konventioneller Bauweise als auch in einer Modulbauweise möglichwäre.

Zu weiteren Einzelheiten wird auf die in Kap. V.1 genannten Unterlagen verwiesen.

II. Auftraggeber

Stadt Brackenheim
Fachbereich 2
Marktplatz 1

74336 Brackenheim

III. Leistungsbild

Neubau

Fachplanungsleistungen für die technische Ausrüstung (Heizung/Lüftung/Sanitär § 55 HOAI) für die Anlagengruppen 1/2/3 (§ 53 HOAI)

- LPH 1-9
- Stufenweise Beauftragung: zunächst LPH 1 bis 3

Umbau

Fachplanungsleistungen für die technische Ausrüstung (Heizung/Lüftung/Sanitär § 55 HOAI) für die Anlagengruppen 1/2/3 (§ 53 HOAI)

- LPH 1-9
- Stufenweise Beauftragung: zunächst LPH 1 bis 3

Bitte beachten Sie zudem den folgenden Hinweis.

Im Rahmen des Planungsprozesses wird entschieden, ob und inwieweit die Gewerke einzeln oder zusammengefasst vergeben werden (u.a. Modul- oder Systembauweise), die teilweise integrierte Planungsanteile – insbesondere aus den Leistungsphasen 5 – 7 umfassen und ggfs. (teil-)funktional ausgeschrieben werden. Soweit Planungsleistungen auf ausführende Unternehmen übertragen werden, kann sich der vom Auftragnehmer zu erbringende Leistungsumfang entsprechend reduzieren. bzw. auf die Koordination, Prüfung und Integration dieser Planungsleistungen beschränken. Vor diesem Hintergrund kann es dazu kommen, dass nicht alle Leistungsphasen bzw. für einzelne Leistungsphasen nicht alle Teilleistungen vollständig beauftragt werden.

IV. Beschreibung

Die Henry-Miller-Schule ist ein SBBZ mit dem Förderschwerpunkt Lernen in Brackenheim. Unsere Schule besuchen ca. 110 Schülerinnen und Schüler von Klasse 1-9. Aktuell unterrichten an unserer Schule 25 Lehrkräfte. Die Ganztagesbetreuung wird an drei Tagen angeboten.

Durch die stetig steigenden Schülerzahlen und die verpflichtende Ganztagesbetreuung ab September 2026 benötigt die HMS dringend mehr Platz.

Gemäß dem Leitbild der Henry-Miller-Schule wird die Schule als Ort des Lebens und Lernens in einer vertrauten und wertschätzenden Atmosphäre gesehen. Der Unterricht orientiert sich an den individuellen Lernvoraussetzungen der Schüler. Neben den Kulturtechniken nehmen dabei Bildungsbereiche wie selbstständige Lebensführung, Umgang mit anderen, Leben in der Gesellschaft, Arbeit, Anforderungen und Lernen sowie Identität und Selbstbild einen großen

Platz im Schulalltag ein. Verlässliche, gemeinsame Aktivitäten und Projekte spielen dabei eine wichtige Rolle.

Daraus ergibt sich ein Klassenraumkonzept, dass u.a. für Differenzierung geeignet sein muss.

1. Erschließung

Die Grundstückserschließung ist gesichert und im Bestand vorhanden.

Wärmeversorgung: Anschluss an bestehende Nahwärmeversorgung.

Erschließung mit Wasser /Abwasser/Strom und Telekommunikation: Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen.

Eine Abstimmung mit den Versorgern/Projektbeteiligten und die Beantragung der Anschlüsse hat zu erfolgen.

2. Baurechtliche Einflussfaktoren

Genehmigungsfähigkeit:

Bebauungsplan (siehe Anlage Schulhausgebiet_II_Plan_mit_Textteil.pdf).

Grundlage der Planung sind die Regelungen des BauGB, der Baunutzungsverordnung sowie alle einschlägigen EU- und Landesrechte, insbesondere die LBO Baden-Württemberg in aktueller Fassung und das GEG.

Zudem gelten die einschlägigen, gültigen Normen und technischen Vorschriften in geltender Fassung und sind zu berücksichtigen.

Das zu errichtende Gebäude wird gem. § 2 Abs. 4 LBO in die folgenden Gebäudeklassen eingestuft: Gebäudeklasse 4

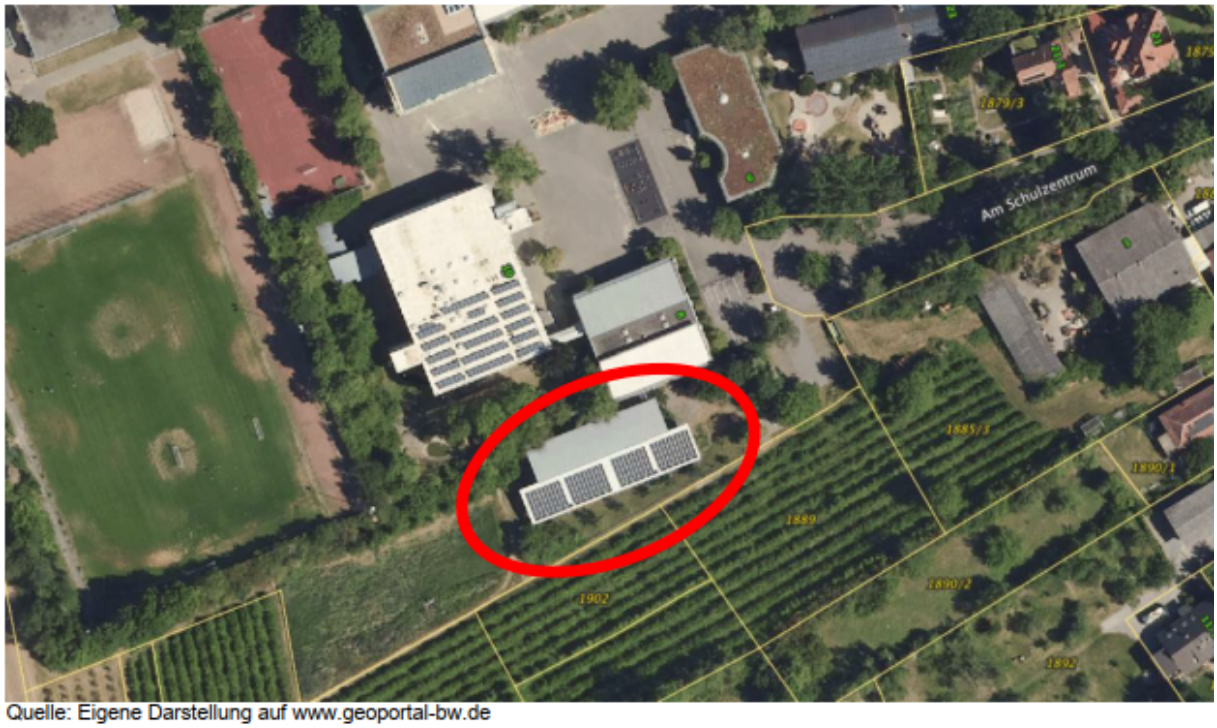
Dementsprechende Bauvorschriften sind zu beachten.

3. Verkehrserschließung

Im Zuge einer Ablaufplanung sind vom Auftragnehmer die erforderlichen Erschließungs- und Rettungswege sowohl für den Betrieb der Einrichtung und den Bauablauf wie auch für die Baustelleeinrichtungsplanung zu konkretisieren und unter anderem mit den Behörden abzustimmen.

Der Schulbetrieb findet während der Baumaßnahmen in den Räumen der Theodor Heuss Schule Brackenheim sowie des Zabergäu- Gymnasiums Brackenheim auf dem Schulcampus statt. Die Einzelheiten zum Bauablauf und der Koordination sind rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen.

Die Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen ausschließlich über die Schloßstraße/und der Straße Am Schulzentrum.



Quelle: Eigene Darstellung auf www.geoportal-bw.de

4. Förderung

Für die angestrebte Baumaßnahme der Landesberufsschule wurde eine Förderung nach

- Schulbauförderung VwV SchulBau BW

beantragt.

Die Abwicklung der Maßnahme ist von den förderrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt, die bei der Planung und Durchführung zu beachten sind.

Die von den Fördermittelgebern vorgegebenen Fristen und Auflagen sind zu beachten, d.h. der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass die in Aussicht gestellten Zuwendung wegen Nichteinhaltung von Fristen nicht gefährdet werden.

V. Objektbeschreibung

1. Vorhandene Unterlagen zum Bauvorhaben

Der Auftraggeber verweist auf folgende Unterlagen zum Bauvorhaben. Diese Unterlagen sind für die Leistungserbringung durch den Auftragnehmer maßgeblich und werden Vertragsbestandteile:

- Gebäudeuntersuchung vom 26.06.2026
- Erweiterung Henry-Miller-Schule Brackenheim – Untersuchung Variante VIII überarbeitet (Stand 28.03.2025)
- Kostenrahmen Neubau/Anbau und Umbau Bestand Stand 09.07.2026
- Raumprogramm vom 28.03.2025
- Anlage Schulhausgebiet_II_Plan_mit_Textteil.pdf
- Projektzeitplan

2. Beschreibung und Nutzung An- bzw. Neubau

Bei dem geplanten An- bzw. Neubau handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude, wobei bei der Planung eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss mitberücksichtigt werden soll.

Der Neubau/ Anbau ist als zweigeschossiges langgestrecktes quaderförmiges Gebäude konzipiert, dass über einen rechtwinklig kurzen L- Schenkel über zwei Geschosse südlich an die Bestandsschule aus den 1960 er Jahren anschließt.

Der Neubau ersetzt den bisherigen Anbau aus dem Jahr 1991 und nimmt das erweiterte Raumprogramm der Schule auf.

Im Erdgeschoß sind 6 Klassenzimmer mit den entsprechenden Zusatzräumen sowie der Bewegungsraum, Lagerräume und die Sanitärräume untergebracht.

Die Erschließung der Klassenzimmer erfolgt über einen Mittelflur, der über drei Lichtschächte natürlich belichtet wird.

Im südlichen Bereich mit der Verbindung zum Altbau ist der Mensabereich angeordnet. Er besteht aus zwei abtrennten Essbereichen, einer Essensausgabe und einem Lager.

Bereiche der Mensa sollen über mobile Trennwände zu einem Mehrzweckraum abgetrennt werden können.

Die Mensa erhält im Bereich zwischen Alt- und Neubau eine Außenterrasse.

Die Grundriss- Struktur im 1.OG ist weitestgehend identisch mit dem Erdgeschoß.

Hier sind neben 6 Klassenräumen mit den entsprechenden Zusatzräumen die Räume für die Ganztagesbetreuung, sowie im Übergang zum Altbau das NWT- Labor und ein Mehrzweckraum untergebracht. Vor dem NWT- Labor ist eine kleine Dachterrasse vorgelagert.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Altbau und einem zusätzlichen Treppenhaus am westlichen Ende des Neubaus. Hier ist auch der Aufzug angeordnet, der die barrierefreie Erschließung des Alt- und Neubaus gewährleistet.

Das Gebäude ist so konzipiert das eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss möglich ist.

Das Dach ist als Flachdach mit den entsprechenden PV- Flächen und den Lichtkuppeln der Lichtschächte geplant.

3. Beschreibung und Nutzung Umbau

Die Bestandschule ist ein Bauwerk aus den 60er Jahren und als Stahlbetonskelett- Konstruktion mit einem aussteifenden Kern ausgebildet. Das 1.OG ist eine spätere Aufstockung und besteht aus zwei Pultdächern und einem mittleren Flachdachabschnitt . Die Dachkonstruktion in Holz.ausgeführt.

Die Fläche im Obergeschoß wird nur zur Hälfte von der Henry- Miller- Schule genutzt. Die andere Hälfte ist einer anderen Schule zugeordnet und wird über eine Brücke extern erschlossen.

Durch die neue südliche Schulerweiterung werden kleinere Umbaumaßnahmen und neue Raumordnungen notwendig.

Im EG muss im südlichen Bereich ein neuer Anschluss an den Neubau hergestellt werden und der bisherige Übergang geschlossen werden. Hierfür wird der Bereich der Schulküche und des Musikzimmers neugeordnet.

Im OG wird eine zusätzliche Verbindung zum Neubau hergestellt. Das sich dort befindliche Rektorat wird in den nördlichen Bereichen verlagert.

Durch die Stahlbetonskelett- Konstruktion und der weitspannenden Dachkonstruktion im 1.OG sind keine Eingriffe in tragende Bauteile erforderlich.

4. Schnittstellen zur bestehenden technischen Gebäudeausrüstung

Bei der Planung sind die Schnittstellen zur bestehenden technischen Ausrüstung zu berücksichtigen.

Der Anschluss der Heizung erfolgt an das bestehende Nahwärmenetz, das über die Heizzentrale auch die weiteren Gebäude (Zabergäu-Gymnasium/Theodor-Heuss-schule/Sporthallen/Hallenbad) auf dem Campus versorgt. Die Heizzentrale besteht aus einem Holzpelletskessel sowie zwei Gas-Spitzenlastkessel. Zusätzlich ist noch ein Gas- BHKW vorhanden das im Grundlastbedarf betrieben wird.

VI. Kostenschätzung und Vergütungsregelungen

1. Kostenschätzung

Siehe Anlagen Kostenrahmen Neubau/Anbau und Umbau Bestand Stand 09.07.2026

Es ist auf wirtschaftliches Bauen und auf eine nachhaltige Bauweise zu achten. Die in der Kostenschätzung genannten Werte geben die entsprechenden Zielwerte für Die hier ausgeschriebene Baumaßnahme. Der Auftragnehmer hat unter Berücksichtigung dieses Zielwertes die weiteren Planungen vornehmen und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Der Auftragnehmer hat darauf hinzuwirken, dass die künftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten des Objekts in Abhängigkeit von den funktionalen Nutzungszielen möglichst geringgehalten werden. Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die absehbaren Betriebs-, Verbrauchs- und Instandhaltungskosten so steigen, dass Einsparungen dadurch ausgeglichen werden.

2. Angaben des Auftraggebers zum Honorar

Der Auftraggeber geht bei der Vergabe des Auftrages für die Leistungen der Planung von folgenden Grundbedingungen aus und gibt folgende Honorarparameter verbindlich vor:

2.1 Neubau

2.1.1 Anrechenbare Kosten netto (Schätzgrundlage für Honorarangebot)

KG 410	Abwasser, Wasser-, Gasanlagen	243.865,29 €
KG 420	Wärmeversorgungsanlagen	334.690,35 €
KG 430	Raumlufttechnische Anlagen	95.517,69 €

2.1.2 Honorarzone

Honorarzone 2 gemäß Anlage 15.1 (Objektliste Gebäude) zu § 56 HOAI.

2.2 Umbau

2.2.1 Anrechenbare Kosten netto (Schätzgrundlage für Honorarangebot)

KG 410	Abwasser, Wasser-, Gasanlagen	32.256,89 €
KG 420	Wärmeversorgungsanlagen	44.270,63 €
KG 430	Raumlufttechnische Anlagen	12.634,45 €

2.2.2 Honorarzone

Honorarzone 2 gemäß Anlage 15.1 (Objektliste Gebäude) zu § 56 HOAI.

2.2.3 Umbauzuschlag

Es wird ein Umbauzuschlag gemäß Angebot vergütet.

2.3 Nebenkosten

Sämtliche weiteren Aufwände sind mit der Nebenkostenpauschale abgegolten.

2.4 Stundensätze

Stundensätze: Leistungen des Auftragnehmers werden nur dann nach Zeitaufwand vergütet, wenn sie vorher schriftlich durch den Auftraggeber beauftragt worden sind und nicht von den Grundleistungen oder Besonderen Leistungen des abzuschließenden Vertrages erfasst sind. In diesem Fall ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Zeitaufwand durch Stundenbelege nachzuweisen. Werden Leistungen des Auftragnehmers oder seines Mitarbeiters nach Zeitaufwand berechnet, gelten die im Honorarangebot angegebenen Stundensätze.

VII. Projektleitung und Stellvertretung

Der Auftragnehmer hat als ProjektleiterIn und StellvertreterIn für die Bearbeitung des Auftrags die Personen zu benennen, die dem Auftraggeber direkt als AnsprechpartnerIn zur Verfügung stehen.

Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass der ProjektleiterIn bzw. dessen StellvertreterIn während der Laufzeit dieses Vertrages erreichbar und nach Erfordernis vor Ort präsent sind.

Das Projekt wird durch das im Angebot namentlich benannte Projektteam durchgeführt. Sofern einzelne Teammitglieder aus unumgänglichen Gründen (z. B. auf Grund von Krankheit oder Wechsel zu einem anderen Arbeitgeber) für die Projektdurchführung nicht mehr zur Verfügung stehen sollten, darf der Auftragnehmer die Personen austauschen. Er hat sicherzustellen, dass die Nachfolger über eine vergleichbare Qualifikation und Erfahrung verfügen. Der Wechsel ist dem Auftraggeber in Textform (§ 126b BGB) rechtzeitig mitzuteilen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen des Auftraggebers rechtzeitig vor Aufnahme der Tätigkeiten eine Verpflichtungserklärung gemäß Verpflichtungsgesetz v. 02.03.1974 (BGBl. I S. 469ff./547) in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung abzugeben. Er hat dafür zu sorgen, dass ggfs. auch seine, mit den Leistungen fachlich betrauten Beschäftigten und Subunternehmer ebenfalls eine solche Erklärung gegenüber dem Auftraggeber vor Aufnahme der Tätigkeiten abgeben.

VIII. Mitwirkung und Termine

Bis zur Fertigstellung des Vorhabens werden voraussichtlich bis zu 4 Planungs-Jour-Fixe monatlich mit persönlicher Beteiligung und Anwesenheit des Auftragnehmers an der Henry-Miller-Schule oder im Rathaus Brackenheim stattfinden. Zeitpunkt und Rhythmus dieser Besprechungen werden mit dem Auftraggeber nach jeweils aktuellem Erfordernis festgelegt. Soweit im Einzelfall keine persönliche Anwesenheit erforderlich erscheint oder nur kurze Besprechungen stattfinden sollen, können diese per Video-Konferenz durchgeführt werden.

Baubesprechungen finden in der Regel zusätzlich zu dem Planungs-Jour-Fix min. 1x wöchentlich statt.

Für die Objektüberwachung (Bauüberwachung) sind pro Woche mindestens 2 Baustellenbesichtigungen vor Ort wahrzunehmen, bei Bedarf auch mehr.

Der Bauablauf ist im Vorfeld, als auch während der Bauphase engmaschig mit dem Nutzer (Schule) abzustimmen. Die Koordination mit dem Nutzer erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben in einem Zug umgesetzt wird.

IX. Fachplanerleistung

Der Auftraggeber wird die weiteren Fachplanungsleistungen gesondert beauftragen.

Folgende Fachplanungen sind bereits vom Auftraggeber beauftragt:

- Brandschutz AG H. Holger Feil (FBK Brandschutzkonzepte Sulmstr. 4/1 in 74235 Erlenbach)

X. Vorläufiger Projektzeitplan

Angebotsabgabe:	vorauss. Ende Februar 2027
Zuschlag:	vorauss. April 2027
Planungsbeginn AN:	Umgehend nach Zuschlagserteilung
Baubeginn	Ende 2027/Anfang 2028

Siehe im Weiteren hierzu die Anlage Projektzeitplan (2026-08)