Leistungsbeschreibung

EU-Vergabeverfahren

Schulzentrum Neuenburg am Rhein

Erweiterung Grundschule / Umbau

Vergabe von Planungsleistungen für die Objektplanung

Gebäude und Innenräume, LPH 1–9, stufenweise

Gliederung

I. Projekt ... 3
II. Auftraggeber ... 3
III. Leistungsbild ... 3
IV. Beschreibung ... 5
1. Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen ... 5
2. Schulbetrieb und Bauablauf ... 5
3. Förderung und Termine ... 5
V. Objektbeschreibung ... 6
1. Vorhandene Unterlagen zum Bauvorhaben ... 6
2. Beschreibung ... 6
3. Erschließung ... 6
4. Verkehrserschließung ... 7
VI. Kostenschätzung und Vergütungsregelungen ... 7
1. Kostenschätzung ... 7
2. Angaben des Auftraggebers zum Honorar ... 8
2.1 Anrechenbare Kosten ... 8
2.2 Honorarzone ... 8
2.3 Stufenweise Beauftragung ... 8
2.4 Nebenkosten ... 8
2.5 Stundensätze ... 8
VII. Projektleitung und Stellvertretung ... 9
VIII. Mitwirkung und Termine ... 9
IX. Fachplanerleistung ... 10
X. Projektzeitplan ... 11

I. Projekt

Die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt, im Bereich des Schulzentrums Neuenburg am Rhein bauliche Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen umzusetzen. Das Schulzentrum umfasst eine Grundschule, Werkrealschule, Realschule, Mensa sowie zwei Sporthallen. Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromarkt“.

Gegenstand des Vorhabens sind zum einen die Erweiterung des bestehenden Grundschulgebäudes in der Zähringerstraße durch einen dreigeschossigen Anbau mit zusätzlichen Räumen für die Grundschule und die Ganztagsbetreuung und zum anderen Umbaumaßnahmen in der Realschule sowie kleinere Umbauten im Bestandsgebäude der Grundschule.

Es besteht besonderer sehr hoher Zeitdruck, da ab dem Schuljahr 2026/2027 ein Anspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder besteht und förderrechtliche Fristen einzuhalten sind. Die Baumaßnahme ist aufgrund förderrechtlicher Fristen möglichst bis August 2029 abzuschließen. Zugleich soll der laufende Schulbetrieb durch die Baumaßnahmen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

II. Auftraggeber

Stadt Neuenburg am Rhein
Rathausplatz 5
79395 Neuenburg am Rhein

III. Leistungsbild

Objektplanung: Grundleistungen gemäß Anlage 10 zu § 34 Abs. 4 HOAI.

- LPH 1–9, stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung erfolgt stufenweise; zunächst LPH 1-5. Ein Anspruch auf die Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht nicht.

Hierzu bitten wir um Beachtung der folgenden Rahmenbedingungen:

Die Planungen sind bereits bzgl. der Leistungsphasen 1-4 weitgehend abgeschlossen. Die Stadt Neuenburg wird auf der Basis des aktuellen Planungsstandes (Anlage Pläne) den Baugnehmigungsantrag einreichen. Der aktuelle Planungsstand ist somit Grundlage für die Erbringung der weiteren Planungsleistungen.

Gleichwohl hat der Auftragnehmer die überlassenen Planungsunterlagen im Hinblick auf Richtigkeit, Qualität, Vollständigkeit und der Einhaltung von Normen und Regelwerken zu prüfen sowie die entsprechend fortgeschriebene und ggfs. optimierte Planung selbst zu verantworten. Hierzu hat der Auftragnehmer die noch nicht erbrachten Teilleistungen der Leistungsphasen 1-4 zu vervollständigen. Hierzu gehören vor allem die Erstellung der Kostenberechnung und die Terminplanung sowie die Abstimmungen mit den Fachplanern und die Integration der diesbezüglichen Planungsteile in die Objektplanung.

Vor diesem Hintergrund werden mit der Honoraranfrage die vollen Leistungsbilder der Leistungsphasen 1-4 abgefragt; aber die Bieter können unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsstandes entsprechende Rabatte anbieten.

Bitte beachten Sie zudem den folgenden Hinweis:

Es ist derzeit noch nicht abschließend entschieden, ob sämtliche Leistungsphasen ab Leistungsphase 5 für alle Leistungsbestandteile vollständig abgerufen werden. Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen und mit dem Auftraggeber abzustimmen, ob und in welchem Umfang Bauleistungen in größeren Gewerkepaketen vergeben werden können/sollen, 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.

Ebenfalls kann in diesem Szenario der Bedarf einer künstlerischen Oberbauleitung für die nicht durch den Objektplaner verantworteten Leistungs- und Gewerkepakete erfolgen.

IV. Beschreibung

Das Vorhaben umfasst den dreigeschossigen Anbau an das bestehende Grundschulgebäude in der Zähringerstraße zur Schaffung zusätzlicher Räume für die Ganztagsbetreuung sowie den Umbau der Mensa in der Realschule. Planung und Bauausführung sind so zu organisieren, dass der laufende Schulbetrieb möglichst wenig beeinträchtigt wird.

1. Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Erweiterungsfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulzentrum/Euromarkt“.

Grundlage der Planung sind insbesondere das BauGB, die BauNVO, die LBO Baden-Württemberg, das GModG sowie die einschlägigen Normen und technischen Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung.

2. Schulbetrieb und Bauablauf

Der Schulbetrieb in den angrenzenden Gebäuden wird während der Baumaßnahme fortgeführt. Bauablauf, Baustelleneinrichtung, Erschließungs- und Rettungswege sowie lärmintensive oder sonst besonders störende Arbeiten sind frühzeitig und eng mit dem Auftraggeber und den Nutzern abzustimmen.

Des Weiteren ist darauf hinzuwirken, dass der Schulbetrieb möglichst nicht bzw. gering durch die Bauarbeiten beeinträchtigt wird (lärm- und erschütterungsintensive Arbeiten sollten möglichst in außerschulischen Zeiten stattfinden bzw. möglichst vermieden werden)

3. Förderung und Termine

Die Vergaben und die Leistungserbringung sind unter Beachtung der einschlägigen Förderbedingungen, insbesondere der VwV Schulbau, der Fördervorgaben zur Ganztagsgrundschule sowie der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K), vorzubereiten und durchzuführen. Die förderrechtlichen Fristen und Auflagen sind zu beachten.

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:

Die Erweiterung der Grundschule und der Umbau im Bestand sind auf der Grundlage der vom Auftraggeber bereitgestellten Planungsunterlagen zu planen und umzusetzen. Optimierungen und ggfs. auch Tekturen sind zulässig, soweit sie funktional, gestalterisch, technisch oder wirtschaftlich sinnvoll sind und zuvor mit dem Auftraggeber abgestimmt werden.

- Aktueller Planungsstand
- Raumprogramm
- Weitere Unterlagen: Raumbuch und pädagogisches Konzept

2. Beschreibung

Der Planungsauftrag umfasst den dreigeschossigen Anbau an das bestehende Grundschulgebäude in der Zähringerstraße zur Schaffung zusätzlicher Räume für die Grundschule und die Ganztagsbetreuung sowie Umbaumaßnahmen im Bestand.

Die Planungsleistungen haben die Einbindung in den vorhandenen Gebäudebestand und das Schulgelände, die Anforderungen des Ganztagsbetriebs sowie die Belange eines sicheren und möglichst ungestörten laufenden Schulbetriebs zu berücksichtigen. Die räumlichen, funktionalen, technischen und terminlichen Schnittstellen zwischen Grundschulanbau und Mensaumbau sind zu koordinieren und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

3. Erschließung

Im Planungsbereich liegen Elektro-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen, sowie drei Regenwasserzisternen und ein Fettabscheider.

An die auf dem Grundstück vorhandenen Leitungen Wasser, Regenwasser, Abwasser, Heizung und Elektro soll angeschlossen werden. Einige der bestehenden Leitungen müssen sicher in ihrer Lage versetzt werden. Die Umplanung erfolgt unter Koordination des Auftragnehmers gemeinsam mit den Fachplanern Heizung, Sanitär und Elektro.

4. Verkehrserschließung

Die Grundschule befindet sich auf Flurstück 4215, der Gemarkung Neuenburg am Rhein.

Die Baustellenzufahrt ist durch den Architekten zu planen. Von allen Beteiligten ist die Baustellenlogistik zu optimieren und eng miteinander abzustimmen. Da es sich bei der Maßnahme um eine Erweiterung im laufenden Betrieb handelt, kann die Baustellenzufahrt nur in enger Abstimmung mit den Nutzern erfolgen. Bei der Baumaßnahme ist besondere Rücksicht auf den laufenden Schulbetrieb zu nehmen.

In der Zähringerstraße und Freiburger Straße gilt Tempolimit 30. Es ist darauf zu achten, dass alle Flächen und Verkehrswege sauber und gereinigt gehalten werden.

VI. Kostenschätzung und Vergütungsregelungen

1. Kostenschätzung

Die Gesamtbaukosten der Kostengruppen 200 bis 700 werden derzeit auf ca. **10.000.000,00 € brutto** geschätzt. Aufgrund der voraussichtlichen Auftragswerte ist davon auszugehen, dass die EU-Schwellenwerte für Bau- und Planungsleistungen überschritten werden.

Die Kostenschätzung findet sich in der Anlage.

Es ist auf wirtschaftliches Bauen und auf eine nachhaltige Bauweise zu achten. Die in der Kostenberechnung genannten Werte geben die entsprechenden Zielwerte für den Erweiterungs- und Umbau vor. Der Auftragnehmer hat unter Berücksichtigung dieses Zielwertes die weiteren Planungen vorzunehmen 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 Anrechenbare Kosten

Die anrechenbaren Kosten werden auf Grundlage des aktuellen Planungsstands und der Kostenschätzung für die Kostengruppen 200 bis 700 ermittelt. Die für das Honorarangebot maßgeblichen Beträge werden in den Vergabeunterlagen gesondert ausgewiesen.

2.2 Honorarzone

Erweiterungsbau: Honorarzone III gemäß Anlage 10 (Objektliste Gebäude) zu § 34 HOAI.

Umbau Mensa: Honorarzone III gemäß Anlage 10 (Objektliste Gebäude) zu § 34 HOAI.

2.3 Stufenweise Beauftragung

Gegenstand der Vergabe sind die Leistungsphasen 1 bis 9. Die Beauftragung erfolgt stufenweise nach Maßgabe des abzuschließenden Vertrags (zunächst LPH 1-4). Ein Anspruch auf Abruf weiterer Leistungsstufen besteht nicht.

Siehe im Übrigen oben Kap. III.

2.4 Nebenkosten

Sämtliche weiteren Aufwände sind mit der Nebenkostenpauschale abgegolten.

2.5 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 Projektleiter/In und Stellvertreter/In für die Bearbeitung des Auftrags die Personen zu benennen, die dem Auftraggeber direkt als Ansprechpartner/In zur Verfügung stehen.

Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass die/der Projektleiter/In bzw. dessen Stellvertreter/In 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 2 Planungs-Jourfixe monatlich mit persönlicher Beteiligung und Anwesenheit des Auftragnehmers am Schulzentrum oder bei der Stadt Neuenburg am Rhein stattfinden. Zeitpunkt und Rhythmus werden nach dem jeweiligen Projekterfordernis festgelegt. Soweit im Einzelfall keine persönliche Anwesenheit erforderlich ist, können Besprechungen per Videokonferenz 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 AG.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben in einem Zug umgesetzt wird. Ein Bauzeitenplan ist zu erstellen und fortzuführen.

IX. Fachplanerleistung

Der AG wird die folgenden Leistungen von Fachplanern gesondert beauftragen:

Folgende Fachplanungen werden vom Auftraggeber beauftragt:

- Tragwerksplanung
- Technische Ausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär
- Technische Ausrüstung Elektro
- Brandschutz
- Bauphysik
- Gebäudeleittechnik
- Sicherheits- und Gesundheitskoordination
- Geologe
- Vermesser
- Landschaftsarchitektur

X. Projektzeitplan

Verfahrens- und Planungsbeginn: unverzüglich nach Zuschlagserteilung

Planung und Umsetzung sind an den förderrechtlichen Fristen auszurichten.

Abschluss der Baumaßnahme: möglichst bis spätestens August 2029

Der Auftragnehmer hat einen belastbaren, mit Förderfristen, Vergaben, Bauablauf und Schulbetrieb abgestimmten Terminplan aufzustellen und fortzuschreiben.