



Schul- und Bildungszentrum Ost, Viernheim Walter-Gropius-Allee

Anhang 1 Leistungsbeschreibung Los 2 – Objektplanung Gebäude (Architekt) Alexander-von-Humboldt-Schule, gemäß §§ 33 ff. HOAI (Leistungsphasen 1–2)

1. Gegenstand des Auftrags

Gegenstand dieses Loses sind die Leistungen der Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33 ff. HOAI für den Ersatzneubau der Alexander-von-Humboldt-Schule in Viernheim. Beauftragt werden die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung).

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines wirtschaftlichen, nachhaltigen und funktionalen Schulgebäudes auf Grundlage des genehmigten Raumprogramms, des im Rahmen der Leistungsphase 0 erarbeiteten Raumfunktionsbuches (RFB) sowie der weiteren Vergabeunterlagen. Die Planung soll ein zukunftsfähiges Schulgebäude entwickeln, das den funktionalen, wirtschaftlichen, gestalterischen, energetischen und nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen des Kreises Bergstraße entspricht.

Dem Auftragnehmer obliegt die Entwicklung eines schlüssigen Gesamtkonzeptes, das die Anforderungen des Auftraggebers unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen erfüllt.

2. Leistungsumfang

Im Rahmen dieses Loses sind insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33 ff. HOAI in den Leistungsphasen 1 und 2.
- Entwicklung eines architektonischen Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen des Raumfunktionsbuches sowie der schulischen und betrieblichen Abläufe.
- Planung des Schulgebäudes entsprechend dem genehmigten Raumprogramm einschließlich Unterrichts-, Fachunterrichts-, Verwaltungs-, Mensa-, Mediotheks- sowie der erforderlichen Erschließungs-, Technik- und Aufenthaltsflächen.
- Entwicklung eines wirtschaftlichen Gebäudekonzeptes unter Berücksichtigung von Baukosten, Bauzeit, Nachhaltigkeit, Flexibilität, Vorfertigungsmöglichkeiten und Lebenszykluskosten.
- Entwicklung einer für den vorgesehenen Holz- oder Hybridbau geeigneten Konstruktion unter Berücksichtigung der Anforderungen an Dauerhaftigkeit, Wirtschaftlichkeit und konstruktiven Holzschutz.
- Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen einschließlich der Vorgaben für Sonderbauten und der Gebäudeklasse 5.
- Mitwirkung bei der Erarbeitung und Abstimmung des Brandschutzkonzeptes.
- Integration der Anforderungen der Fachplanungen (Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung, Freianlagenplanung, Infrastrukturplanung sowie weiterer erforderlicher Fachgutachter) in die Objektplanung.
- Abstimmung der Planung mit dem Auftraggeber, den zukünftigen Nutzern und den beteiligten Behörden.
- Mitwirkung bei der Kosten-, Termin- und Qualitätssteuerung im Rahmen der Objektplanung.
- Erstellung der Kostenschätzung nach DIN 276.



Schul- und Bildungszentrum Ost, Viernheim Walter-Gropius-Allee

Die Fachplanungsleistungen der Tragwerksplanung, Technischen Ausrüstung, Infrastrukturplanung sowie weiterer erforderlicher Fachgutachter sind nicht Bestandteil dieses Loses und werden in gesonderten Vergabeverfahren vergeben. Der Auftragnehmer hat die planerischen Schnittstellen zu koordinieren und die Ergebnisse der Fachplanungen in die Objektplanung zu integrieren.

3. Grundlagen der Planung

Grundlagen der Planung sind insbesondere:

- Raumfunktionsbuch (Leistungsphase 0) einschließlich Anlagen,
- genehmigtes Raumprogramm,
- Standards des Kreises Bergstraße,
- weitere Bestandteile der Vergabeunterlagen.

4. Besondere Planungsanforderungen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 659 sowie westlich der Bahnstrecke Mannheim–Weinheim. Die hieraus resultierenden Verkehrslärmeinwirkungen sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich, funktional und wirtschaftlich überzeugenden Schulgebäudes, das den standortbedingten Immissionen angemessen Rechnung trägt und eine hohe Aufenthaltsqualität für Schülerinnen und Schüler sowie Beschäftigte gewährleistet.

Hierzu sind geeignete architektonische, städtebauliche, freiraumplanerische und gegebenenfalls technische Maßnahmen zu entwickeln und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu bewerten. Die Planung hat insbesondere eine angemessene Anordnung der Gebäude- und Freiraumfunktionen sowie eine wirksame Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen auf lärmsensible Nutzungen zu berücksichtigen.

Das Gebäude ist in Holz- oder Hybridbauweise zu planen.

Im Rahmen der Vorplanung ist ein wirtschaftliches und dauerhaft tragfähiges Gebäudekonzept zu entwickeln. Dabei sind insbesondere

- Wirtschaftlichkeit,
- Nachhaltigkeit,
- Ressourceneffizienz,
- Vorfertigungsmöglichkeiten,
- Flexibilität,
- Anpassungsfähigkeit,
- Dauerhaftigkeit,
- Lebenszykluskosten,
- geringer Betriebs- und Unterhaltungsaufwand sowie
- langfristige Nutzbarkeit

angemessen zu berücksichtigen.

Nicht ausdrücklich benannte Ausstattungsmerkmale sind entsprechend den aktuellen Planungs- und Ausführungsstandards des Kreises Bergstraße vorzusehen.



Schul- und Bildungszentrum Ost, Viernheim Walter-Gropius-Allee

5. Sommerlicher Wärmeschutz, Energieeffizienz und Klimaanpassung

Bereits in den Leistungsphasen 1 und 2 ist ein integrales Konzept zur Sicherstellung der sommerlichen thermischen Behaglichkeit, der Energieeffizienz und der Klimaanpassung zu entwickeln.

Ziel ist die dauerhafte Minimierung des Energiebedarfs sowie die Begrenzung aktiver Kühlmaßnahmen durch ein ausgewogenes Zusammenwirken architektonischer, konstruktiver und gebäudetechnischer Maßnahmen.

Hierbei sind geeignete Lösungen insbesondere hinsichtlich

- Gebäudeorganisation,
- Baukörper,
- Fassadengestaltung,
- Verglasungsanteilen,
- Verschattung,
- natürlicher Lüftung,
- sommerlicher Nachtauskühlung,
- Dachgestaltung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Nutzung regenerativer Energien,
- thermischer Speicherwirkung,
- konstruktivem Holzschutz,
- technischer Gebäudeausrüstung sowie
- Anpassung an zukünftige klimatische Entwicklungen

zu untersuchen, zu bewerten und in den Vorentwurf zu integrieren.

Die Planung ist mit den Fachplanungen Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik und Tragwerksplanung abzustimmen. Ziel ist ein wirtschaftliches Gesamtkonzept, das Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Klimaanpassung, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen berücksichtigt.

6. Besondere Leistungen

Neben den Grundleistungen sind folgende Besondere Leistungen im Honorarblatt aufgeführt:

- **Erarbeitung einer alternativen Vorentwurfsplanung in Modulbauweise** als Alternative zur im Hauptvorentwurf vorgesehenen Holz- bzw. Hybridbauweise. Die Leistung umfasst die Anpassung des Gebäudeentwurfs einschließlich der wesentlichen konstruktiven, funktionalen und technischen Parameter sowie die Darstellung der Auswirkungen auf Bauablauf und Terminplanung. Zur Sicherstellung einer belastbaren Vergleichbarkeit ist die alternative Vorentwurfsplanung in einer Detaillierung auszuarbeiten, die einen qualifizierten Vergleich mit dem Vorentwurf ermöglicht. Hierzu gehören insbesondere:

Schul- und Bildungszentrum Ost, Viernheim Walter-Gropius-Allee

- eine **Kostenschätzung nach DIN 276** auf derselben Bearbeitungstiefe wie für der Vorentwurf,
- die Gegenüberstellung der technischen, wirtschaftlichen und terminlichen Auswirkungen,
- die Darstellung der wesentlichen Vor- und Nachteile beider Varianten sowie
- eine nachvollziehbare Bewertungsgrundlage für die Entscheidung des Auftraggebers.
- **Erarbeitung eines Fassaden- und konstruktiven Holzschutzkonzeptes** mit Variantenuntersuchung hinsichtlich Dauerhaftigkeit, Wartungsaufwand, Austauschbarkeit der Fassadenelemente und Lebenszykluskosten.
- **Erstellung hochwertiger 3D-Visualisierungen** des geplanten Schulgebäudes einschließlich Außenanlagen zur Verwendung für: Präsentationen des Auftraggebers, Öffentlichkeitsarbeit, Bauschild, Internetauftritt (Homepage), Social-Media-Kanäle sowie sonstige Informations- und Kommunikationsmaßnahmen des Auftraggebers.
Die Visualisierungen sind in einer für Print- und Digitalmedien geeigneten Auflösung bereitzustellen. Erforderliche Nutzungsrechte für den Auftraggeber sind einzuräumen.
- **Erstellung einer 3D-Gebäudeanimation** mit einer Laufzeit von ca. **3 Minuten** zur Präsentation des Planungskonzeptes. Die Animation soll Innen- und Außenperspektiven sowie die wesentlichen funktionalen Bereiche des Gebäudes darstellen und für Präsentationen, Öffentlichkeitsarbeit sowie digitale Medien des Auftraggebers geeignet sein. Die Animation ist in einem gängigen digitalen Videoformat (z. B. MP4, Full-HD oder höher) einschließlich der erforderlichen Nutzungsrechte zu übergeben.

7. Terminrahmen

- **Leistungsbeginn**
Der Auftragnehmer hat die beauftragten Leistungen unverzüglich nach Zuschlagserteilung aufzunehmen. Der Leistungsbeginn hat jedoch spätestens innerhalb von **5 Werktagen nach Zuschlagserteilung** zu erfolgen.
- **Bearbeitungs- und Fertigstellungsfrist**
Die beauftragten Leistungen der Leistungsphasen 1 und 2 einschließlich der vereinbarten Besonderen Leistungen sind spätestens **6 Monate nach Zuschlagserteilung** vollständig zu erbringen und abzuschließen.
Der Fertigstellungstermin ist als verbindlicher Vertragstermin einzuhalten.
- **Terminplan**
Innerhalb von **10 Werktagen nach Zuschlagserteilung** hat der Auftragnehmer einen detaillierten Termin- und Ablaufplan für die von ihm zu erbringenden Leistungen vorzulegen und mit dem Auftraggeber abzustimmen.
Der Terminplan hat mindestens folgende Meilensteine auszuweisen:
 - o Abschluss der Grundlagenermittlung, LPH 1
 - o Vorlage der Planungs- und Konzeptvarianten,
 - o Abstimmung und Entscheidung über die Vorzugsvariante,
 - o Abschluss der Vorplanung, LPH 2
 - o Übergabe sämtlicher geschuldeter Planungsunterlagen und Dokumentationen.
- **Meilensteine**
Die im abgestimmten Terminplan festgelegten Meilensteine sind verbindlich. Der



Schul- und Bildungszentrum Ost, Viernheim Walter-Gropius-Allee

Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu koordinieren, dass die jeweiligen Arbeitsergebnisse rechtzeitig für die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse zur Verfügung stehen.

- **Koordination und Abstimmung**

Der Auftragnehmer hat die erforderlichen Abstimmungen mit dem Auftraggeber sowie den übrigen Projektbeteiligten eigenständig zu koordinieren und rechtzeitig vorzubereiten. Die für Entscheidungen des Auftraggebers erforderlichen Unterlagen sind so frühzeitig vorzulegen, dass der vereinbarte Gesamttermin eingehalten werden kann.

- **Mitwirkung des Auftraggebers**

Soweit die Leistungserbringung von erforderlichen Entscheidungen, Freigaben, Unterlagen oder sonstigen Mitwirkungen des Auftraggebers abhängig ist, hat der Auftragnehmer den jeweiligen Bedarf rechtzeitig und nachvollziehbar anzumelden. Der Auftragnehmer hat dabei insbesondere darauf hinzuwirken, dass erforderliche Entscheidungen des Auftraggebers rechtzeitig getroffen werden können.

- **Personelle Kapazitäten**

Der Auftragnehmer hat während der gesamten Bearbeitungszeit die erforderlichen personellen und organisatorischen Kapazitäten vorzuhalten, um die beauftragten Leistungen innerhalb des vorgegebenen Terminrahmens vollständig und fachgerecht zu erbringen.

8. Kostenziel

Als verbindliches Planungsziel wird die Einhaltung des vom Auftraggeber vorgegebenen Kostenrahmens festgelegt. Die Planung ist so zu entwickeln und fortzuschreiben, dass die im Rahmen der Vorplanung zu erstellende Kostenschätzung **innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens liegt**.

Absehbare Kostenüberschreitungen sind dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen und hinsichtlich ihrer Ursachen und Auswirkungen zu erläutern. Gleichzeitig sind geeignete Optimierungs- bzw. Einsparmaßnahmen vorzuschlagen.

Der Kostenrahmen für den Ersatzneubau der Alexander-von-Humboldt-Schule in Viernheim

Kostenrahmen netto:

KG 300:	31.314.565,00 € (inkl. KG 200)
KG 400:	13.420.528,00 €



Schul- und Bildungszentrum Ost, Viernheim Walter-Gropius-Allee

Ergänzung für die Objektplanung (alle drei Gebäude)

*Der sommerliche Wärmeschutz ist **nicht in erster Linie eine TGA-Aufgabe**, sondern beginnt bei der Objektplanung. Die TGA sollte erst dann aktiv kühlen, wenn die architektonischen Maßnahmen ausgeschöpft sind. Gerade bei einem Holz- oder Hybridbau nach KFN-/Effizienzstandard ist das ein wesentlicher Planungsgrundsatz.*

Es kommen mehrere Faktoren zusammen:

- *Holz- bzw. Hybridbauweise (geringere thermische Speichermasse als massive Bauweisen),*
- *große Glasflächen,*
- *Ganztagsbetrieb,*
- *steigende Sommertemperaturen,*
- *KFN-/Nachhaltigkeitsziele,*
- *geplante Nutzung bis mindestens 2080.*

*Heute wird in Wettbewerben und VgV-Verfahren zunehmend erwartet, dass die Objektplanung bereits in LPH 1–2 zeigt, **wie Überhitzung vermieden wird**, bevor technische Kühlung vorgesehen wird. Das entspricht dem Grundsatz „**Passive Maßnahmen vor aktiver Technik**“ und schafft eine klare Schnittstelle zwischen Architektur, Bauphysik und TGA. So werden die Verantwortlichkeiten sauber verteilt und die Planungsziele für alle Beteiligten eindeutig beschrieben.*

6. Zuschlagsrelevante Qualitätsmerkmale

Im Rahmen der Angebotswertung werden insbesondere bewertet:

- *Qualität des architektonischen Gesamtkonzeptes,*
- *Funktionalität der vorgeschlagenen Lösung,*
- *Qualität des Umgangs mit den standortbedingten Schallemissionen,*
- *Wirtschaftlichkeit des Gebäudekonzeptes,*
- *Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz,*
- *Qualität des Holz- bzw. Hybridbaukonzeptes,*
- *Flexibilität und Zukunftsfähigkeit,*
- *Plausibilität der Kosten- und Terminansätze,*
- *Qualität der Zusammenarbeit mit den Fachplanungen.*