



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

Anhang 1 Leistungsbeschreibung Los 3 – Objektplanung Gebäude, neue Grundschule 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 Neubau einer Grundschule einschließlich einer Einfeld-Turnhalle in Viernheim.

Beauftragt werden grundsätzlich die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) gemäß HOAI. Die Leistungen sind jedoch unter der besonderen Maßgabe zu erbringen, dass für die zu planende Grundschule eine bereits für eine andere Grundschule entwickelte und sich bereits in der baulichen Umsetzung befindliche Planung als verbindliche Planungsgrundlage zur Verfügung steht.

Das mit dem Auftraggeber abzustimmende Ziel besteht darin, die neue Grundschule **auf Grundlage dieser bestehenden Planung weitestgehend identisch bzw. planungsgleich zu realisieren**. Die vorhandene Planung ist daher nicht lediglich als Anregung oder Referenz, sondern als wesentliche und maßgebliche Grundlage für die Planung der neuen Grundschule zu übernehmen.

Der Auftraggeber verfügt über die Zustimmung des beteiligten Unternehmens bzw. des für die Referenzplanung verantwortlichen Planungs- bzw. Ausführungsbeteiligten, die betreffende Grundschule nach dem dort erreichten Planungsstand – insbesondere auf Grundlage der bis einschließlich Leistungsphase 3 vorliegenden Planung – als Grundlage für die Planung der neuen Grundschule zu verwenden.

Ziel des Auftrags ist somit insbesondere:

- die Übernahme der bestehenden Planung der Referenzgrundschule,
- die Prüfung der Übertragbarkeit auf das Grundstück in Viernheim,
- die Anpassung der Planung an die örtlichen, öffentlich-rechtlichen, funktionalen und technischen Rahmenbedingungen des neuen Standortes,
- die weitestgehende Beibehaltung des bestehenden architektonischen, funktionalen und konstruktiven Konzeptes,
- die Vermeidung unnötiger planerischer Abweichungen von der Referenzplanung sowie
- die wirtschaftliche und technisch belastbare Umsetzung des bestehenden Planungskonzeptes.

Die Planung der neuen Grundschule soll sich daher in Architektur, Baukörper, Grundrissorganisation, Raumbeziehungen, Erschließung, Konstruktion, Fassadenkonzept, Materialität und wesentlichen technischen sowie funktionalen Grundzügen an der bestehenden Referenzplanung orientieren.

Eine eigenständige Neuentwicklung eines abweichenden architektonischen Konzeptes ist nicht Gegenstand dieses Loses. Abweichungen von der Referenzplanung sind nur vorzunehmen, soweit diese aufgrund der Grundstücksverhältnisse, des genehmigten Raumprogramms, öffentlich-rechtlicher Anforderungen, technischer Erfordernisse, geänderter



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

Nutzeranforderungen, wirtschaftlicher Optimierungen oder sonstiger zwingender Rahmenbedingungen erforderlich und mit dem Auftraggeber ausdrücklich abgestimmt sind.

Die bestehende Planung ist dabei unter Berücksichtigung der für das neue Bauvorhaben geltenden Anforderungen und Rahmenbedingungen auf ihre Übertragbarkeit und Aktualität zu prüfen.

2. Leistungsumfang

Im Rahmen dieses Loses sind insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33 ff. HOAI in den Leistungsphasen 1 und 2 unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen besonderen Planungsgrundlage.
- Prüfung und strukturierte Übernahme der vorliegenden Planung der Referenzgrundschule.
- Einarbeitung in die vorhandenen Planungsunterlagen und Abstimmung des vorhandenen Planungsstandes mit dem Auftraggeber.
- Prüfung der Planung auf Übertragbarkeit auf das Grundstück der neuen Grundschule in Viernheim.
- Übernahme des bestehenden architektonischen und funktionalen Grundkonzeptes.
- Übernahme der wesentlichen Grundrissorganisation, Raumbeziehungen, Erschließungsstrukturen und Funktionszuordnungen.
- Übernahme der wesentlichen Baukörper-, Fassaden- und Gestaltungselemente.
- Übernahme des bestehenden Konstruktions- und Holzbaukonzeptes, soweit dieses für den neuen Standort geeignet und wirtschaftlich sowie technisch umsetzbar ist.
- Abgleich der bestehenden Planung mit dem genehmigten Raumprogramm und das Raumfunktionsbuch der neuen Grundschule.
- Anpassung der Planung an die Grundstücksgegebenheiten, insbesondere Grundstückszuschnitt, Topografie, Erschließung, Abstandsflächen, Baugrenzen und sonstige örtliche Rahmenbedingungen.
- Prüfung und erforderliche Anpassung der Gebäudeorientierung und Gebäudestellung auf dem Grundstück.
- Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Freianbindung und der äußeren Erschließung.
- Übernahme der in der Referenzplanung enthaltenen Planung der Einfeld-Turnhalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume entsprechend den schulischen Anforderungen.
- Integration der Anforderungen der Fachplanungen in die übernommene und angepasste Objektplanung.
- Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen einschließlich der Anforderungen an die Gebäudeklasse 3.
- Mitwirkung bei der Abstimmung und gegebenenfalls Anpassung des Brandschutzkonzeptes.
- Prüfung der bestehenden Planung hinsichtlich der aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz, sommerlichen Wärmeschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit.
- Abstimmung der erforderlichen Anpassungen mit Auftraggeber, zukünftigen Nutzern, Behörden und Fachplanern.



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

- Mitwirkung bei der Kosten-, Termin- und Qualitätssteuerung im Rahmen der Objektplanung.
- Erstellung der Kostenschätzung nach DIN 276.
- Dokumentation der aus der Übertragung der Referenzplanung resultierenden Anpassungen und Abweichungen.

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

Die Leistungen sind so zu erbringen, dass die Planung der neuen Grundschule möglichst weitgehend mit der bereits geplanten und im Bau befindlichen Referenzgrundschule übereinstimmt. Änderungen sind auf das technisch, rechtlich, funktional oder wirtschaftlich notwendige Maß zu beschränken.

3. Grundlagen der Planung

Grundlagen der Planung sind insbesondere:

- die bestehende Planung der Referenzgrundschule bis einschließlich Leistungsphase 3,
- sämtliche dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten Planunterlagen der Referenzgrundschule,
- Grundriss-, Schnitt-, Ansichts- und Detailplanungen der Referenzgrundschule,
- vorhandene Planungs- und Ausführungsbeschreibungen,
- vorhandene Konstruktions- und Materialkonzepte,
- vorhandene Angaben zum Holzbau- und Fassadenkonzept,
- vorhandene Erkenntnisse aus der bereits laufenden Bauausführung der Referenzgrundschule,
- das genehmigte Raumprogramm der neuen Grundschule,
- das Raumfunktionsbuch (Leistungsphase 0) einschließlich Anlagen,
- die Standards des Kreises Bergstraße,
- die Grundstücks- und Standortbedingungen des neuen Baugrundstücks in Viernheim,
- sonstige Bestandteile der Vergabeunterlagen sowie
- die jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen, technischen und normativen Anforderungen.

Die Planung der Referenzgrundschule ist hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit auf das neue Bauvorhaben systematisch zu prüfen.

Der Auftragnehmer hat zu Beginn seiner Tätigkeit eine Abgleich- und Übertragbarkeitsprüfung zwischen der Referenzplanung und den Anforderungen des neuen Bauvorhabens vorzunehmen. Dabei sind insbesondere Abweichungen hinsichtlich Flächen, Raumprogramm, Grundstück, Erschließung, Baurecht, Brandschutz, Tragwerk, Technischer Ausrüstung, Baugrund, Freianlagen und sonstiger standortbezogener Anforderungen festzustellen und mit dem Auftraggeber abzustimmen.



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

4. Besondere Planungsanforderungen

4.1 Übernahme der Referenzplanung

Das wesentliche Planungsziel ist die **weitestgehende Übernahme und Umsetzung der bestehenden Planung der Referenzgrundschule.**

Der Auftragnehmer hat die vorhandene Planung zunächst vollständig zu erfassen und hinsichtlich ihrer Übertragbarkeit auf das neue Bauvorhaben zu bewerten.

Dabei sind insbesondere folgende Elemente möglichst unverändert zu übernehmen:

- städtebauliche und räumliche Grundidee,
- Gebäudestellung, soweit die Grundstücksverhältnisse dies zulassen,
- Baukörperkonzeption,
- Grundrissorganisation,
- Raumzuordnungen und Funktionsbeziehungen,
- Erschließungssystem,
- wesentliche Raumgrößen und Raumproportionen,
- Treppen- und Erschließungskonzept,
- Fassadenkonzept,
- wesentliche Material- und Farbkonzepte,
- Konstruktionsprinzip,
- Holzbaukonzept,
- Dachkonzept,
- wesentliche Ausstattungs- und Gestaltungselemente sowie
- sonstige für die architektonische Identität des Gebäudes wesentliche Merkmale.

Die neue Grundschule soll dadurch in ihrem Erscheinungsbild und ihrer funktionalen sowie konstruktiven Grundstruktur, der bereits im Bau befindlichen Referenzgrundschule entsprechen.

4.2 Erforderliche Anpassungen

Erforderliche Anpassungen sind insbesondere dann vorzunehmen, wenn sich aus den abweichenden Standortbedingungen oder den Anforderungen des neuen Bauvorhabens zwingende Änderungen ergeben.

Hierzu gehören insbesondere:

- Grundstücksgeometrie und Grundstücksgröße,
- Baugrenzen und Abstandsflächen,
- Erschließung und Feuerwehrezufahrt,
- Geländeverhältnisse,
- Baugrundverhältnisse,
- Entwässerung,
- örtliche städtebauliche Anforderungen,
- öffentlich-rechtliche Anforderungen,



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

- Anforderungen des Brandschutzes,
- eventuell geänderte Anforderungen des Raumprogramms,
- Anforderungen der Fachplanungen,
- technische Anforderungen,
- Anforderungen aus der Genehmigungsfähigkeit sowie
- sonstige standortbedingte Rahmenbedingungen.

Soweit Anpassungen erforderlich werden, ist stets zunächst zu prüfen, ob diese durch eine möglichst geringe Abweichung von der Referenzplanung umgesetzt werden können.

4.3 Umgang mit Abweichungen

Alle wesentlichen Abweichungen von der Referenzplanung sind nachvollziehbar zu dokumentieren und hinsichtlich ihrer Ursache zu begründen.

Dabei ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen:

1. zwingend erforderlichen Abweichungen aufgrund rechtlicher, technischer oder standortbezogener Anforderungen,
2. durch das Raumprogramm oder Nutzeranforderungen erforderlichen Abweichungen,
3. wirtschaftlich sinnvollen Optimierungen und
4. gestalterischen oder planerischen Änderungen.

Eigenständige gestalterische Änderungen ohne sachliche Erforderlichkeit oder vorherige Abstimmung mit dem Auftraggeber sind nicht vorgesehen.

5. Sommerlicher Wärmeschutz, Energieeffizienz und Klimaanpassung

Die bestehende Planung der Referenzgrundschule ist hinsichtlich ihrer Anforderungen an sommerlichen Wärmeschutz, Energieeffizienz und Klimaanpassung zu überprüfen.

Grundsätzlich soll das bereits entwickelte energetische und bauphysikalische Konzept der Referenzgrundschule übernommen werden, soweit dieses den Anforderungen des neuen Bauvorhabens entspricht.

Erforderliche Anpassungen sind insbesondere hinsichtlich folgender Aspekte zu untersuchen:

- Gebäudeorientierung,
- Baukörper,
- Fassadengestaltung,
- Verglasungsanteile,
- Verschattung,
- natürliche Lüftung,
- sommerliche Nachtauskühlung,
- Dachgestaltung,
- Dachbegrünung,
- Photovoltaik,
- regenerative Energien,



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

- konstruktiver Holzschutz,
- thermische Speicherwirkung,
- technische Gebäudeausrüstung sowie
- zukünftige klimatische Entwicklungen.

Ziel ist es, die energetischen und bauphysikalischen Qualitäten der Referenzplanung möglichst vollständig zu erhalten und erforderlichenfalls standortbezogen weiterzuentwickeln.

Die Planung ist mit den Fachplanungen Tragwerksplanung, Bauphysik und Technische Gebäudeausrüstung abzustimmen.

6. Wirtschaftlichkeit und Kosten

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Nutzung der bereits vorhandenen Planungserkenntnisse und der damit verbundenen Synergieeffekte.

Durch die weitestgehende Übernahme der Referenzplanung sollen insbesondere:

- Planungsaufwand reduziert,
- Planungsrisiken minimiert,
- bereits gewonnene technische und konstruktive Erkenntnisse genutzt,
- Wiederholungseffekte im Holzbau und bei der Vorfertigung ermöglicht,
- Bauabläufe standardisiert,
- Kostenrisiken reduziert und
- eine wirtschaftliche Realisierung des Bauvorhabens unterstützt

werden.

Die Planung ist daher nicht nur auf die einmaligen Baukosten, sondern auch auf Bauzeit, Vorfertigungsgrad, Wiederholbarkeit, Lebenszykluskosten sowie Betriebs- und Unterhaltungskosten auszurichten.

Die Einhaltung der genehmigten Flächenansätze von ca. 2.510 m² NUF sowie ca. 4.365 m² BGF ist sicherzustellen. Sämtliche Haupt-, Neben-, Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsflächen sind innerhalb der genehmigten Bruttogrundfläche nachzuweisen.

Die Kostenschätzung ist nach DIN 276 aufzustellen.

7. Turnhalle

Für die Einfeld-Turnhalle ist das in der Referenzplanung entwickelte Konzept zu übernehmen.

Eine eigenständige Untersuchung unterschiedlicher grundsätzlicher Anordnungsvarianten, der Turnhalle in Form von „Anbau“ oder „freistehender Baukörper“, ist nicht erforderlich, sofern die Referenzplanung bereits eine entsprechende Lösung vorgibt und diese auf das neue Grundstück übertragbar ist.



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

Sollte aufgrund der Grundstücksverhältnisse, des Raumprogramms, des Baurechts oder anderer zwingender Rahmenbedingungen eine Abweichung von der Referenzlösung erforderlich werden, ist diese mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Die Turnhalle einschließlich Nebenräumen ist hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Erschließung, Bauablauf, technischer Infrastruktur und Nachhaltigkeit in das Gesamtkonzept der Referenzplanung zu integrieren.

8. Holzbau und Konstruktion

Das in der Referenzplanung entwickelte Holzbau- und Konstruktionskonzept ist grundsätzlich zu übernehmen.

Dabei sind die in der Planung der Referenzgrundschule bereits gewonnenen Erkenntnisse aus Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Insbesondere sind:

- konstruktive Systematik,
- Raster,
- Vorfertigungsgrad,
- Bauteilaufbau,
- Anschlussdetails,
- konstruktiver Holzschutz,
- Brandschutz,
- Dauerhaftigkeit,
- Montageabläufe und
- Wirtschaftlichkeit

zu berücksichtigen und soweit möglich auf das neue Bauvorhaben zu übertragen.

Erforderliche Anpassungen aufgrund der standortbezogenen oder technischen Rahmenbedingungen sind mit den zuständigen Fachplanern abzustimmen.

10. Besondere Leistungen (optional)

Neben den Grundleistungen können folgende Besondere Leistungen stufenweise beauftragt werden:

- **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



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

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.

11. Abgrenzung des Planungsauftrages

Die Besonderheit dieses Loses besteht darin, dass der Auftragnehmer **keine vollständig eigenständige Planung von Grund auf zu entwickeln hat**.

Die bereits bis einschließlich Leistungsphase 3 entwickelte Planung der Referenzgrundschule bildet die maßgebliche Grundlage und soll für die neue Grundschule in Viernheim möglichst vollständig genutzt werden.

Das Ziel des Auftraggebers ist ausdrücklich, die neue Grundschule **nach dem bereits geplanten und im Bau befindlichen Referenzgebäude zu realisieren und dadurch ein möglichst identisches Gebäude zu erhalten**.

Abweichungen sind auf das zwingend erforderliche bzw. mit dem Auftraggeber abgestimmte Maß zu begrenzen.

12. 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



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

- o Übergabe sämtlicher geschuldeter Planungsunterlagen und Dokumentationen.
- **Meilensteine**
Die im abgestimmten Terminplan festgelegten Meilensteine sind verbindlich. Der 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.

13. 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 Neubau Grundschule in Viernheim

Kostenrahmen netto:

KG 300:	8.970.582,00 € (inkl. KG 200)
KG 400:	3.844.535,00 €



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.*