



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

Anhang 1 Leistungsbeschreibung Los 4 – Objektplanung Gebäude (Architekt) Sporthalle

1. Gegenstand des Auftrags

Gegenstand dieses Loses sind die Leistungen der Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33 ff. HOAI für den Neubau der erforderlichen Sporthalle in Viernheim für das Bildungszentrum.

Die Planungsaufgabe umfasst die Entwicklung eines wirtschaftlichen, nachhaltigen und funktionalen Sporthallengebäudes auf Grundlage des genehmigten Raumbedarfs sowie der weiteren Vergabeunterlagen. Ziel ist die Planung eines zukunftsfähigen Sporthallengebäudes in Holz- oder Hybridbauweise, das den funktionalen, gestalterischen, wirtschaftlichen und energetischen Anforderungen des Kreises Bergstraße entspricht.

Die derzeitige Planung und Realisierung umfasst zunächst eine **3-Feld-Sporthalle als ersten Bauabschnitt**. Bei der Planung des ersten Bauabschnitts ist zu berücksichtigen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine **zusätzliche 2-Feld-Sporthalle unmittelbar an die 3-Feld-Sporthalle angebaut werden soll**. Die Gebäudeanordnung und das Planungskonzept des ersten Bauabschnitts sind daher so zu entwickeln, dass dieser spätere Anbau funktional und wirtschaftlich sinnvoll möglich bleibt. Die Planung und Realisierung der späteren 2-Feld-Sporthalle ist nicht Bestandteil dieses Loses.

2. Leistungsumfang

Im Rahmen dieses Loses sind insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33 ff. HOAI in den ausgeschriebenen Leistungsphasen.
- Entwicklung des architektonischen Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen aus dem berechneten Raumbedarf sowie der schulischen und betrieblichen Abläufe.
- Planung des Sporthallengebäudes einschließlich der Bedarfe für Vereine sowie der erforderlichen Erschließungsflächen.
- Entwicklung eines wirtschaftlichen Gebäudekonzeptes mit einem hohen Vorfertigungsgrad sowie einer modularen und rasterbasierten Bauweise unter Berücksichtigung der vorgesehenen Holz- oder Hybridkonstruktion.
- Berücksichtigung der Anforderungen an Nachhaltigkeit, Lebenszykluskosten, Energieeffizienz (KfW-Effizienzhausstandard 40 Plus bzw. entsprechend der zum Zeitpunkt der Planung geltenden Förder- und Energiestandards) sowie des konstruktiven Holzschutzes.
- Planung unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen, insbesondere der Vorgaben für Sonderbauten.
- Mitwirkung bei der Erarbeitung und Abstimmung des Brandschutzkonzeptes mit den zuständigen Fachplanern und Behörden.
- Integration der Anforderungen der Fachplanungen (Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung, Freianlagenplanung, Verkehrsplanung sowie weiterer Fachgutachter) in die Objektplanung sowie Koordination der planerischen Schnittstellen.
- Abstimmung der Planung mit dem Auftraggeber, den zukünftigen Nutzern sowie den beteiligten Behörden.



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

- Mitwirkung bei der Kosten-, Termin- und Qualitätssteuerung im Rahmen der Leistungen der Objektplanung.
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die Mehrfachnutzung der Sporthalle durch den Schul- und Vereinssport unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungszeiten, Nutzerströme und Betriebsabläufe.
- Planung einer funktionalen Trennung von Schul- und Vereinsbetrieb, soweit betrieblich erforderlich, insbesondere hinsichtlich Zugänge, Erschließung, Umkleiden, Sanitärbereichen sowie der Möglichkeit einer getrennten Nutzung außerhalb der Schulzeiten.
- Berücksichtigung der Anforderungen der örtlichen Sportvereine an Trainings-, Wettkampf- und Veranstaltungsbetrieb, soweit diese durch den Auftraggeber vorgegeben werden.
- Planung geeigneter Lager- und Geräteräume für den Schul- und Vereinssport unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Betriebsorganisation.
- Entwicklung eines flexiblen Hallenkonzeptes mit teilbaren Hallenbereichen entsprechend den Vorgaben des Raumprogramms sowie der Anforderungen an parallele Nutzungen.
- Berücksichtigung der Anforderungen an Barrierefreiheit, Besucherführung, Sicherheit sowie Einbruchschutz für den eigenständigen Vereinsbetrieb außerhalb der Schulzeiten.
- Mitwirkung bei der Abstimmung der Planung mit Vertretern der Schule, der Sportvereine und dem Auftraggeber.
- Berücksichtigung der vorgesehenen späteren Erweiterung der 3-Feld-Sporthalle um eine unmittelbar anschließende 2-Feld-Sporthalle bei der Gebäudeanordnung und dem Planungskonzept des ersten Bauabschnitts.

Die Fachplanungsleistungen der Tragwerksplanung, Technischen Ausrüstung, Freianlagenplanung, Verkehrsplanung sowie weiterer erforderlicher Fachgutachter sind nicht Bestandteil dieses Loses und werden in gesonderten Vergabeverfahren vergeben. Der Auftragnehmer hat die hierfür erforderlichen planerischen Schnittstellen im Rahmen seiner Koordinierungsaufgaben gemäß HOAI zu berücksichtigen und die Fachplanungen in seine Objektplanung zu integrieren.

3. Grundlagen der Planung

Grundlage der Planung bilden insbesondere:

- das genehmigte Raumprogramm anhand der Berechnung der erforderlichen Hallenflächen,
- die Vorgaben des Kreises Bergstraße,
- die weiteren Bestandteile der Vergabeunterlagen,
- die Vorgabe, zunächst eine **3-Feld-Sporthalle als ersten Bauabschnitt** zu realisieren und eine spätere unmittelbar anschließende Erweiterung, um eine 2-Feld-Sporthalle bei der Planung des ersten Bauabschnitts funktional und wirtschaftlich zu berücksichtigen.

4. Besondere Planungsanforderungen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 659 sowie westlich der Bahnstrecke Mannheim–Weinheim. Aus diesen Verkehrsanlagen resultieren erhebliche



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

Schallemissionen, die bei der Gebäudeplanung und der Anordnung der Außenbereiche von Beginn an zu berücksichtigen sind.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich und funktional überzeugenden Sporthallengebäudes, das die lärmbelasteten Randbedingungen des Standortes durch geeignete Gebäudeanordnung und Freiraumgestaltung berücksichtigt. Insbesondere sind die Schulhof- und Aufenthaltsflächen so zu konzipieren, dass eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität erreicht und die Auswirkungen der Verkehrslärmbelastung minimiert werden. Hierbei sind sowohl passive als auch gestalterische Maßnahmen in die Planung einzubeziehen.

Bei der Gebäudeanordnung ist die vorgesehene spätere Erweiterung der zunächst zu errichtenden 3-Feld-Sporthalle um eine unmittelbar anschließende 2-Feld-Sporthalle zu berücksichtigen. Die Planung des ersten Bauabschnitts ist so zu entwickeln, dass die spätere Erweiterung funktional und wirtschaftlich sinnvoll möglich bleibt.

Darüber hinaus wird besonderer Wert auf eine wirtschaftliche, nachhaltige und ressourcenschonende Planung gelegt. Das Gebäude ist in Holz- oder Hybridbauweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad zu entwickeln. Erwartet werden ein modulares und flexibles Gebäudekonzept, eine wirtschaftliche Konstruktion unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten sowie robuste und langlebige Lösungen mit geringem Unterhaltungsaufwand.

Im Rahmen der Angebotswertung werden insbesondere die Qualität der architektonischen und funktionalen Lösung, der Umgang mit den standortbedingten Schallemissionen, die Nachhaltigkeit des Planungskonzeptes sowie die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Lösung bewertet.

4.1 Ergänzung bei den Planungszielen

Das Sporthallengebäude ist als multifunktionale Sportstätte zu konzipieren, die sowohl den schulischen Anforderungen des Bildungszentrums als auch den Bedürfnissen des Vereinssports gerecht wird. Hierzu sind wirtschaftliche und funktionale Lösungen für eine zeitlich getrennte oder parallele Nutzung zu entwickeln. Die Planung soll einen möglichst unabhängigen Betrieb der Sporthalle außerhalb der Schulzeiten ermöglichen und dabei einen wirtschaftlichen Gebäudebetrieb sowie geringe Betriebs- und Unterhaltungskosten sicherstellen.

4.2 Ergänzung zu den besonderen Planungsanforderungen

Bei der Planung sind die Anforderungen des Vereinssports hinsichtlich Erreichbarkeit, Erschließung, Parkierung, Fahrradabstellmöglichkeiten, Gerätevorhaltung sowie der Organisation von Trainings- und gegebenenfalls Wettkampfbetrieb zu berücksichtigen. Die Gebäudeorganisation soll einen sicheren und übersichtlichen Betrieb für unterschiedliche Nutzergruppen gewährleisten.

5. Besondere Leistungen

Neben den Grundleistungen der Objektplanung gemäß §§ 33 ff. HOAI sollen folgende Besondere Leistungen als beauftragt werden:

Los 4 OPL Neubau Sporthalle - Leistungsbeschreibung



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

- **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:
 - Abschluss der Grundlagenermittlung, LPH 1
 - Vorlage der Planungs- und Konzeptvarianten,
 - Abstimmung und Entscheidung über die Vorzugsvariante,
 - Abschluss der Vorplanung, LPH 2
 - 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.



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

- **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 Neubau Sporthalle in Viernheim

Kostenrahmen netto:

KG 300:	4.491.765,00 € (inkl. KG 200)
KG 400:	1.925.042,00 €



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

*Diese Ergänzungen haben den Vorteil, dass sie den **Betriebsablauf** in den Mittelpunkt stellen. Für eine kommunale Sporthalle ist die Nutzung durch Vereine regelmäßig ein wesentlicher Bestandteil der Aufgabenstellung. Werden diese Anforderungen bereits in der Leistungsbeschreibung eindeutig benannt, können die Architekturbüros ihre Konzepte gezielt darauf ausrichten und die Angebote werden besser vergleichbar. Zudem werden spätere Diskussionen über zusätzliche Planungsleistungen vermieden.*