Aufgabenstellung

zum Offenen Verfahren

Campus Döbeln Ost –
Neubau einer Schule mit Förderschwerpunkt Lernen

Tragwerksplanung, LPH 1-6

Vergabenummer: 8240-04

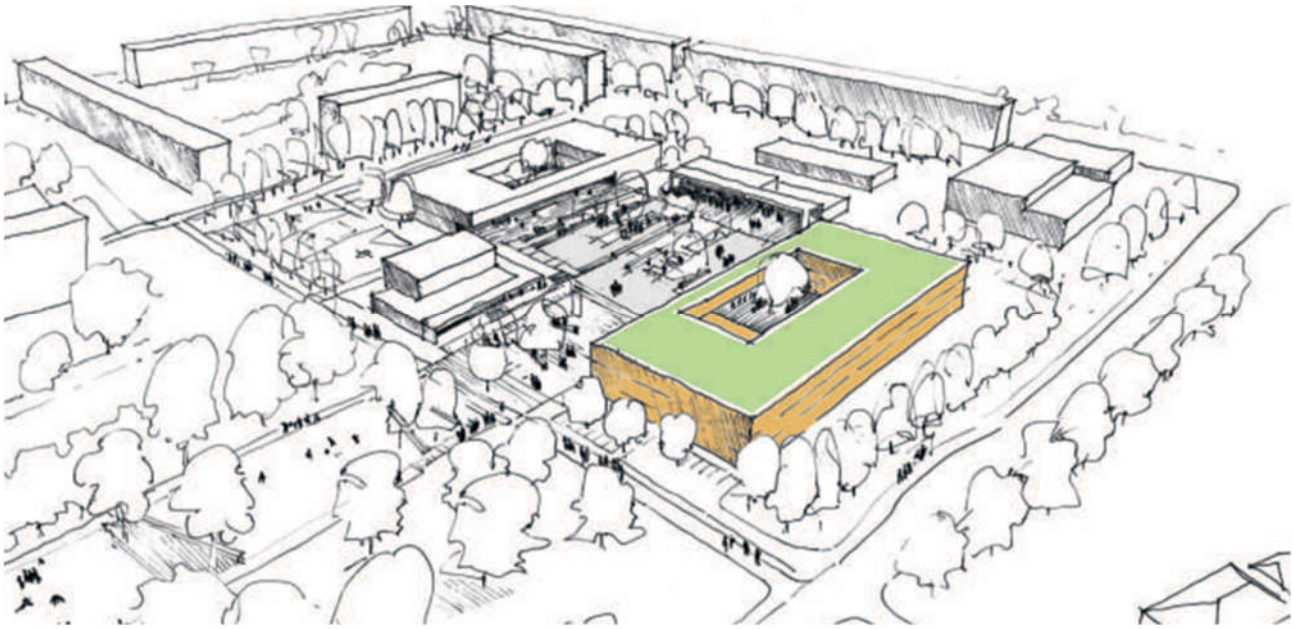

Abbildung 1: Skizze Städtebauliche Konzeption O+M Architekten GmbH

Stand: 10.11.2026

Verfahrensbetreuung
hpm Henkel Projektmanagement GmbH

Auftraggeber
Große Kreisstadt Döbeln

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis **2**

Teil A: Allgemeine Bedingungen - Verfahrenshinweise **4**

01 Allgemeine Angaben zum Bauvorhaben **4**

01.01 Status und Zweck dieses Dokuments 4

01.02 Projektnummer/Bezeichnung 4

01.03 Projektauftraggeber 4

01.04 Nutzer 4

01.05 Fördervorhaben 5

01.06 Betreuung VgV-Verfahren 5

02 Auftragsgegenstand **5**

03 Leistungsumfang **6**

03.01 Eignungskriterien 6

03.02 Arbeitsaufgabe 6

03.03 Honorarangebot 7

04 Zuschlagskriterien **8**

05 Einzureichende Unterlagen **8**

06 Termine **9**

06.01 Rückfragen 9

06.02 Besichtigung 9

06.03 Abgabetermin 9

06.04 Beauftragung 9

Teil B: Beschreibung der Planungsaufgabe **10**

01 Stammdaten sowie Anlass und Zweck **10**

01.01 Projektstammdaten 10

01.02 Anlass und Zweck des Verfahrens 10

02 Standort und Rahmenbedingungen **11**

02.01 Standorte und Eigentümer 11

02.02 Historie 11

02.03 Gebäudebestand, Wohnumfeld und weitere Planungen am Standort 12

02.04 Topografie und Baugrund 13

02.05 Achäologische Untersuchungen 13

03 Planungsrelevante Anforderungen/ zu beachtende Aspekte **13**

03.01 Bauplanungsrechtliche Anforderungen 13

03.02 Städtebauliche Belange 14

03.03 Umweltrechtliche Anforderungen 14

03.04 Barrierefreiheit 15

03.05 Verkehrliche Erschließung 15
03.06 Medienerschließung 15
04 Planungsaufgabe und Nutzerspezifische Anforderungen 16
04.01 Allgemeine Anforderungen 16
04.02 Kapazität der Schule mit Förderschwerpunkt Lernen 16
04.03 Raumprogramm pädagogisches Konzept 17
04.04 Schulhort 18
04.05 Sporthalle und Sportfreianlagen 18
04.06 Freianlagen/ Pausenfreiflächen 19
04.07 Stellflächen/ Zufahrt 19
05 Bautechnische Anforderungen 20
05.01 Allgemeine Anforderungen 20
05.02 Besonderheiten der Baukonstruktion 20
05.03 Besondere Leistungen der Bauphysik 21
05.04 Brandschutz 21
06 Wirtschaftliche und terminliche Rahmenbedingungen 21
06.01 Kostenrahmen 21
06.02 Projektablauf 22
Teil C: Abbildungsverzeichnis 22
Teil D: Anlagenverzeichnis 22

TEIL A: ALLGEMEINE BEDINGUNGEN – VERFAHRENSHINWEISE

01 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BAUVORHABEN

01.01 STATUS UND ZWECK DIESES DOKUMENTS

Das vorliegende Dokument ist Bestandteil der Vergabeunterlagen und enthält im Teil A die Beschreibung der Verfahrenshinweise zur Durchführung des Vergabeverfahrens und im Teil B die Beschreibung der Planungsaufgabe mit Angaben zum Projekt. Die Leistung wird nach § 15 VgV i.V.m. § 74 VgV 2016 europaweit als Offenes Verfahren ausgeschrieben.

01.02 PROJEKTNUMMER/BEZEICHNUNG

Das Bauvorhaben hat die Projektnummer 8240, für die Tragwerksplanung wurde die Vergabenummer 8240-4 zugeordnet.
Das Bauvorhaben trägt die Bezeichnung:

Campus Döbeln-Ost, 2. Bauabschnitt
Neubau einer Schule mit Förderschwerpunkt Lernen

Die Projektbezeichnung ist auf allen Dokumenten anzugeben.

01.03 PROJEKTAUFTRAGGEBER

Bauherr ist die

Große Kreisstadt Döbeln, Der Oberbürgermeister
Obermarkt 1
04720 Döbeln

und Projektauftraggeber ist das Haupt-, und Personalamt der Stadtverwaltung Döbeln, Sachgebiet Schulen und Kindertagesstätten. Die Projektleitung obliegt dem
Technischer Bereich/ Bauamt
Obermarkt 1
04720 Döbeln

01.04 NUTZER

Der bestehende Schulstandort Döbeln-Ost an der Dresdner Straße 30 s wird auf der Grundlage einer städtebaulichen Konzeption /Lösungsvorschlag aus dem Jahr 2020 umfassend erweitert und umgestaltet. Auf dem stadteigenen Gelände soll auf der Grundlage einer im Rahmen eines Gutachterverfahrens favorisierten städtebaulichen Konzeption ein Campus mit folgenden Gebäuden und Anlagen entstehen:

- Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Schulhort, 8 Klassen in den Klassenstufen 1-4
- Neubau einer 1,5-zügigen Schule mit Förderschwerpunkt Lernen sowie Horträume, 15 Klassen in den Klassenstufen 1-10 zudem Integration einer Sporthalle (Bedarfs einer weiteren Übungseinheit 15 x 27 m) an oder in dem Gebäudekomplex
- Errichtung der erforderlichen Sportfreianlagen für eine gemeinsame Nutzung der Grundschule und der Schule mit Förderschwerpunkt Lernen
- Neu- bzw. Umgestaltung der erforderlichen Freiflächen für beide Schulformen einschließlich Hortbetreuung
- grundhafter Ausbau erforderlicher Verkehrsflächen und Zufahrten.

Weiterhin sind auf dem Grundstück geplant:

- Neubau einer Mensa mit Ausgabeküche und Neubau einer Heizzentrale durch die Stadtwerke Döbeln GmbH

Der erste Bauabschnitt, der Bau einer zweizügigen Grundschule mit Schulhort wurde von 2023-2026 realisiert. Mit dem Neubau entstanden auf dem Schulgelände ein dem Campuscharakter prägenden zentraler Pausenhof, Sportanlagen, Retentionsflächen und die Freiflächen für den Schulhort der Grundschule.

01.05 FÖRDERVORHABEN

Mit dem folgenden Bauabschnitt soll auf dem Schulgrundstück der

- Neubau einer 1,5-zügigen Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen mit Schulhort und eine Sporthalle, einschl. weiterer Freianlagen, Sportanlagen und Verkehrsflächen

entstehen.

Das Vorhaben soll aus Mitteln der Schulbauförderung finanziert werden, welche der Freistaat aus dem Sondervermögen „Sachsenfonds" nach der Kommunalinvestitionskraftstärkungsverordnung vom 16.04.2026 den Kommunen zu Verfügung stellt.

Grundlage für die Ausreichung der Fördermittel ist im Wesentlichen die Schulinfrastrukturverordnung des SMK (SchulInfraVO).

Die Stadt Döbeln beabsichtigt, im Rahmen der Investitionsplanungen die erforderlichen Eigenmittel im Investitionshaushalt einzustellen. Eine Förderquote von > 60% wird angestrebt.

01.06 BETREUUNG VGV-VERFAHREN

Das VgV-Vergabeverfahren wird betreut durch:

hpm Henkel Projektmanagement GmbH
Behringstraße 45
01159 Dresden

Sämtliche Kommunikation im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren ist elektronisch über die Vergabeplattform zu führen. Anfragen per E-Mail an den Auftraggeber oder die Verfahrensbetreuung können nicht bearbeitet werden.

Die Verfahrens- und Projektsprache ist ausschließlich Deutsch. Deutsche Sprachkenntnisse in Wort und Schrift werden bei allen Projektbeteiligten vorausgesetzt, ebenso die deutsche Dokumentensprache.

02 AUFTRAGSGEGENSTAND

Gegenstand der geplanten Beauftragung für das Projekt sind entsprechend Vertragsentwurf (siehe Unterlagen Vertragsbedingungen) die folgenden Leistungen:

- Fachplanungsleistungen Tragwerksplanung der Leistungsphasen (Lph) 1 bis 6 gemäß HOAI § 51 ff. i.V.m. Anlage 14
- Besondere Leistungen (s. Vertragsentwurf)

Die Beauftragung erfolgt entsprechend den Vertragsbedingungen (siehe Unterlagen Vertragsbedingungen) sowie nach einzelnen Leistungsphasen. Mit Abschluss des Verfahrens wird vertraglich zunächst die Leistungsstufe 1: Leistungsphasen 1 - 2 sowie die im Vertragsentwurf genannten Besonderen Leistungen beauftragt. Die weiteren Leistungsphasen werden jeweils stufenweise gesondert abgerufen.

Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung der nachfolgenden Leistungsphasen 3-8 besteht nicht. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen der weiteren Leistungsstufen 3-8 zu erbringen, wenn der Zeitraum zwischen der Fertigstellung der Leistungsphase 2 bis zur Beauftragung der weiteren Leistungsstufe nicht mehr als 12 Monate beträgt und der Auftraggeber sie ihm überträgt. Die Übertragung erfolgt in Textform. Der Auftraggeber behält sich vor, die Beauftragung auf Teilleistungen einzelner Leistungsstufen oder auf einzelne Abschnitte der Baumaßnahme zu beschränken. Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

Die stufenweise Beauftragung steht unter dem Vorbehalt der Sicherung der Finanzierung durch den Auftraggeber sowie unter dem Vorbehalt, dass der Auftragnehmer die Gewähr für eine sachgerechte, qualitätsvolle und termingerechte Leistungserfüllung bietet.

Der Auftragnehmer wird verpflichtet, die gemäß der Förderrichtlinien für die Antragstellung benötigten Unterlagen im Rahmen seiner Leistungspflicht der Leistungsphase 2 einschl. der Besonderen Leistungen bis zum **21.07.2027** beizubringen.

Durch ihre Teilnahme am Verfahren erkennen die teilnehmenden Planungsbüros den Inhalt der Aufgabenstellung an.

Bei Beauftragung der ausgeschriebenen Leistungsphasen 1-6 zzgl. der besonderen Leistungen LPH 8 liegt das Ende des Bauvorhabens voraussichtlich im Jahr 2032 (Abschluss LPH 8).

Weitere Fachingenieure werden in gesonderten VgV-Verfahren voraussichtlich bis 01/2027 beauftragt. Die Planung des Abbruchs des Bestandsgebäudes ist nicht Auftragsgegenstand der zu vergebenen Objektplanungsleistung. Sofern im Rahmen der Abbruchplanung baubegleitend statische Leistungen erforderlich werden, sollen diese zum angebotenen Stundensatz gesondert beauftragt werden.

03 LEISTUNGSUMFANG

Der Auftraggeber beabsichtigt, entsprechend der Bewertungsmatrix (Anlage 5) einen Bieter mit den unter Punkt 02 dargestellten Planungsleistungen zu beauftragen.

Die Beschreibung der zu erbringenden Leistungen sind der Projektbeschreibung (siehe Teil B) zu entnehmen.

Aufgrund besserer Verständlichkeit wird in der Vergabeunterlage auf die ausdrückliche Unterscheidung von Einzelbietern und Bietergemeinschaften verzichtet und nur der Begriff „Bieter" verwendet.

Die Auswahl des Bieters, der im Hinblick auf die gestellte Aufgabe die Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserfüllung bietet, findet anhand der Zuschlagskriterien (Anlage 5) statt. Der Auftraggeber führt keine Auftragsverhandlungen mit den gemäß § 58 VgV ausgewählten Bietern durch.

Im Einzelnen werden in diesem Verhandlungsverfahren vom Bieter folgende Leistungen gefordert:

03.01 EIGNUNGSKRITERIEN

Der Auftraggeber überprüft die Angebote bezüglich der Eignung der Bieter und der Erfüllung der Mindestanforderungen. Die Angaben zu den Nachweisen der Eignung und der Mindestanforderungen sind in der Anlage 2 dargestellt. Dazu ist das Bewerbungsformular (Anlage 3) auszufüllen und einschließlich der geforderten Anlagen einzureichen.

03.02 ARBEITSAUFGABE

Im Rahmen der Angebotsabgabe bitten wir um Vorschläge zur Umsetzung der Maßnahme unter Beachtung der Nutzeranforderungen und der vorliegenden örtlichen Gegebenheiten.

Dabei sind folgende Punkte zu bearbeiten:

Arbeitsaufgabe

Die Erläuterungen für die Arbeitsaufgaben, ggf. mit Verdeutlichung durch Skizzen und/oder schematischen Darstellungen, sollen schriftlich (eigenes Layout, A4-Format als PDF-Dokument) auf max. 10 Seiten zusammengefasst werden. Das Überschreiten der Seitenzahl führt automatisch zum Ausschluss am Verfahren. Das Beantworten der Arbeitsaufgaben ist mit der jeweiligen Zwischenüberschrift zu nummerieren.

A. Darstellung Projektteam sowie Kapazitäts- und Terminplanung:

- A.1: Vorstellung Projektteam mit Personalorganigramm und Stellvertreterregelung über alle Leistungsphasen sowie Aussagen zu Qualifikation und Berufserfahrung, Präsenz vor Ort in der Bauüberwachung, insbesondere Kontrolle des Tragwerks auf Übereinstimmung mit der Planung inkl. Personaleinsatzplan mit Angaben zur geplanten Auslastung und Einsatzzeit bezogen auf die einzelnen Monate bis zur Einreichung Fördermittelantrag im August 2027 gemäß Rahmenterminplan

B. Darstellung der Herangehensweise an vergleichbare Planungsaufgaben

- B 1.1 Erläuterungen eines geeigneten statischen Tragsystem zur Umsetzung der vorliegenden Machbarkeitsstudie mit Beurteilung der vorhandenen Gründungsverhältnisse anhand des vorliegenden Baugrundgutachtens
- B1.2 Aussagen zur Einhaltung des Kostenrahmens unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte (Rohstoffeinsatz, Nachhaltigkeit und ggf. Flexibilität bei Nutzungsänderung) für zuvor erläutertes Tragsystem

03.03 HONORARANGEBOT

Durch den Bieter ist mit dem Angebot ein Honorarangebot für die unter Punkt 02 aufgeführten Leistungen einzureichen.

Mit den Vergabeunterlagen wird ein Vertragsmuster einschließlich aller Anlagen digital (siehe Anlage 6) übergeben. Das Honorarangebot ist durch das Ausfüllen des beigefügten Honorarblattes (Anlage 4) zu erstellen. Das Angebotsschreiben (Anlage 1) ist unter Kenntnisnahme des Vertragsmusters in Textform zu unterzeichnen. Es ist ein auskömmliches Honorar anzubieten. Änderungen und Erweiterungen in den vorgegebenen Texten sind nicht zulässig.

Als Honorarzone für die Maßnahmen wird für die Tragwerksplanung die Honorarzone III gemäß Anlage 14 zu § 51 (2) HOAI 2021 vorgegeben.

Der Honorarsatz ist frei wählbar und im Honorarangebot anzugeben. Für den Bieter besteht die Möglichkeit, einen frei kalkulierbaren Zu- oder Abschlag auf das Grundhonorar mittels einer prozentualen Angabe (+/-) anzubieten.

Weiterhin sind Honorare für Besondere Leistungen sowie die Stundensätze und die Höhe der Nebenkosten anzugeben.

Mögliche Besondere und Weitere Leistungen, die bereits durch den Auftraggeber erkannt wurden, sind im Honorarformblatt im Einzelnen benannt. Sollte der Bieter Leistungen erkennen, die im bisherigen Leistungsbild nicht erfasst sind, sind diese durch den Bieter zu benennen und mit einem Honorarvorschlag zu untersetzen.

Die Wertung unterliegt der Prüfung der Zulässigkeit und Angemessenheit der Preise gem. § 60 VgV. Diese gehen jedoch nicht in die Auswertung des Honorars ein.

Hinweis: Es ist auch dann erforderlich, Eintragungen vorzunehmen, wenn sie eine Leistung mit Null Euro oder wenn Sie keinen Zu- bzw. Abschlag anbieten möchten. In jedem Fall ist eine Eintragung im Zahlenformat erforderlich. Andere Zeichen wie „-" oder „/" können nicht gewertet werden. Prüfen Sie bitte, ob alle notwendigen Felder ausgefüllt worden sind. Beachten Sie hierfür das Kontrollfeld am Ende des Honorarblattes.

Um die Honorarangebote vergleichen zu können, werden durch den Auftraggeber die vorläufigen anrechenbaren Kosten gesondert einheitlich festgelegt. Der Kostenrahmen wurde auf Basis einer Mischkalkulation aus der Nutzungs- und der Bruttogrundfläche der Förderschule mit Sporthalle nach der aktualisierten städtebaulichen Konzeption durch den Auftraggeber anhand von BKI-Kennwerten für allgemeinbildende Schulen sowie Sport- und Mehrzweckhallen (2025) festgelegt.

Kostengruppen	Kostenrahmen in € brutto	Kostenrahmen in € netto	Anrechenbare Kosten in € netto
KG 300	12.000.000,00 €	10.084.033,61 €	5.546.218,49 €
KG 400	3.900.000,00 €	3.277.310,92 €	327.731,09 €
Summe KG 200-600	**15.900.000,00 €**	**13.361.344,53 €**	**5.873.949,58 €**

Hinweise zur Bewertung: Die anrechenbaren Kosten werden für alle Teilnehmer gleich angesetzt. Die Bruttosumme aus Grundhonorar, Zu-/ Abschlägen, Besondere Leistungen sowie Stundensätzen, Nebenkosten und Umsatzsteuer aller Bieter wird miteinander verglichen. Punktbewertung: 3 Punkte erhält das Angebot mit der niedrigsten Wertungssumme. 0 Punkte erhält ein Angebot mit dem 2-fachen der niedrigsten Wertungssumme. Alle Angebote darüber erhalten ebenso 0 Punkte. Für dazwischenliegende Angebote erfolgt die Punktbewertung mittels linearer Interpolation. Alle Rechenergebnisse werden auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Die Angebotsunterlagen sind ausschließlich elektronisch über die Vergabeplattform einzureichen!

04 ZUSCHLAGSKRITERIEN

Der Auftraggeber schließt, gemäß § 58 Abs. 1 VgV, den Vertrag mit dem Bieter, der aufgrund der Auftragsbedingungen das wirtschaftlichste Angebot anbietet und die beste Leistung erwarten lässt. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der benannten Gewichtungszahl mit einer Punktbewertung zwischen 0 und 3 Punkten. Je Bewertungskriterium können maximal 3 Punkte erreicht werden.

Weitere Unterkriterien sowie die Vorgehensweise bei der Bewertung (Vergabe von 0, 1, 2, oder 3 Punkten) kann der beigefügten Bewertungsmatrix (Anlage 5) entnommen werden.

Die Auswahl des geeigneten Bieters erfolgt gemäß § 58 Abs. 3 VgV nach den im Folgenden bekanntgemachten Zuschlagskriterien:

Zuschlagskriterien		Wichtung
A.	Darstellung Projektteam sowie Kapazitäts- und Terminplanung	30 %
B.	Darstellung der Herangehensweise an vergleichbare Planungsaufgaben	35 %
C.	Honorar/Preis	35 %

Die Punktbewertung der Zuschlagskriterien erfolgt als eine Kollektivbewertung. Die Jurymitglieder des Auftraggebers einigen sich für jedes Zuschlagskriterium (außer dem Kriterium Honorar/Preis) nach fachlicher Diskussion im Konsens auf einen gemeinsamen Punktwert und begründen diesen entsprechend den bekanntgegebenen Kriterien. Es werden nur ganze Punktwerte vergeben.

05 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Im Verfahren sind vom Bieter folgende Unterlagen digital zum Angebot einzureichen:

- das vollständig ausgefüllte und in Textform unterzeichnete Angebotsschreiben (Anlage 1)
- das vollständig ausgefüllte und in Textform unterzeichnete Bewerberformular (Anlage 3) inkl. der darin geforderten Anlagen
- das vollständig ausgefüllte Honorarblatt (Anlage 4)
- sowie die vollständige Erläuterung zu den Arbeitsaufgaben gem. Pkt. 03.02

Alle Angebotsunterlagen sind grundsätzlich ausschließlich elektronisch über die Vergabeplattform einzureichen! Die Einreichung in Papier, per E-Mail, Fax oder über den Kommunikationsbereich der Vergabeplattform führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

Alle Dateien sind als PDF-Datei, das Tabellenblatt zusätzlich als Excel-Datei zu speichern. Die Dateibenennung muss nachvollziehbar sein. Die Dateibezeichnung sollte erhalten bleiben und mit einem eigenen „Bürokürzel" ergänzt werden.

Die einzelnen Dateigrößen dürfen eine Größe von 100 MB nicht übersteigen. Zur leichteren Bearbeitung und Auswertung Ihrer Angebote möchten wir Sie bitten, die Dokumente einzeln zu belassen, als separate Dokumente zu speichern und zum Hochladen ggf. in einen ZIP-Ordner zu verpacken. Die Dateibezeichnung sollte erhalten bleiben und mit einem eigenen „Bürokürzel" ergänzt werden.

06 TERMINE

06.01 RÜCKFRAGEN

Rückfragen sind bis zum **15.12.2026** elektronisch über die Vergabeplattform zu stellen.

Die Rückfragen werden gesammelt, anonymisiert, beantwortet und allen Bietern elektronisch über die Vergabeplattform zugänglich gemacht.

06.02 BESICHTIGUNG

Eine organisierte Besichtigung seitens Auftraggeber findet nicht statt. Die individuelle Inaugenscheinnahme des Grundstückes ist jedem Bieter freigestellt.

06.03 ABGABETERMIN

Die geforderten Unterlagen sind bis **05.01.2026, 12:00 Uhr** elektronisch über die Vergabeplattform einzureichen. Entscheidend ist der Zugang im System. Zu spät eingegangene Unterlagen finden automatisch keine Berücksichtigung.

Fragen zur Einreichung der Unterlagen sind elektronisch über die Vergabeplattform zu stellen.

06.04 BEAUFTRAGUNG

Der Auftrag ist von den Gremien der Großen Kreisstadt Döbeln zu bestätigen. Nachfolgend werden durch den Auftraggeber die Informations- und Absageschreiben versandt. Die Beauftragung ist umgehend nach Ablauf der Informations- und Wartefrist gemäß § 134 Abs. 2 GWB für **Ende 02/2027** geplant. Mit Beauftragung beginnen die Leistungen der **Leistungsstufe I (LPH 1-2).**

TEIL B: BESCHREIBUNG DER PLANUNGSAUFGABE

01 STAMMDATEN SOWIE ANLASS UND ZWECK

01.01 PROJEKTSTAMMDATEN

Projektbezeichnung:	Campus Döbeln-Ost 2. Bauabschnitt Neubau einer Schule mit Förderschwerpunkt Lernen
Anschrift:	Dresdner Straße 30s 04720 Döbeln
Gemarkung:	Döbeln
Flurstück:	mehrere Teilgrundstücke, s. Anlage 7

01.02 ANLASS UND ZWECK DES VERFAHRENS

Durch den Döbelner Stadtrat wurde am 02.01.2020 der Grundsatzbeschluss für eine grundlegende Umgestaltung des vorhandenen Schulstandortes in Döbeln-Ost durch den Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Hort, dem Neubau / Sanierung einer Schule zur Lernförderung einschließlich zugehöriger Sport-, und Freianlagen beschlossen.

Als erster Bauabschnitt ist der Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Schulhort von 2023-2026 auf dem ehemaligen, nördlich zur alten Bestandsschule gelegenen Sportplatz realisiert worden. In diesem Bauabschnitt sind umfangreiche Geländeregulierungen durchgeführt worden, Sport- und Freizeitanlagen errichtet und der zentrale Pausenhof angelegt worden.

Mit Beschlussfassung am 25.06.2026 bestätigte der Döbelner Stadtrat, an der weiteren Umsetzung des Campusprojektes festzuhalten und ebnete den Weg für die planerische Vorbereitung des nächsten Bauabschnitts, dem Neubau der Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen (FS Lernen) sowie Schulhort auf dem Schulgrundstück in Döbeln- Ost.

Am gegenwärtigen Schulstandort der Schule mit FS Lernen am Schloßberg ist das bestehende, 160 Jahre alte Gebäude seit Jahren stark sanierungsbedürftig und die Kapazitätsgrenzen mit 157 Schülern deutlich überschritten. Des Weiteren fehlt es auf dem Grundstück an Grün- und Sportflächen sowie an einer geeigneten Sporthalle.

Für den geplanten Neubau mit Sporthalle ist – sofern die Finanzierung des Vorhabens frühzeitig gesichert ist – ein Planungs- und Bauzeitrahmen von ca. 5-6 Jahren geplant.

Wie bereits eingangs beschrieben, ist den VgV-Verfahren der Planungsleistungen nach HOAI ein Gutachterverfahren zur Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption zur Neugestaltung des Bebauungsgebiets vorangestellt worden.

Im Ergebnis dieses Gutachterverfahrens wurde der städtebauliche und architektonische Lösungsvorschlag des Büros Otto +Müller Architekten GmbH aus Dresden vom Gutachtergremium favorisiert und vom Döbelner Stadtrat am 17.09.2020 bestätigt worden.

Der favorisierte Lösungsvorschlag zeigte auf, wie am vorhandenen Standort die benötigten Gebäude, Sport- und Freianlagen raumplanerisch anzuordnen sind und den erforderlichen Organisationsstrukturen zwischen den Einrichtungen, Wegebeziehungen, Erschließungen vom öffentlichen Raum und einer ausreichenden Begrünung Rechnung getragen werden kann.

Mit der Errichtung des Neubaus der Grundschule und der Neugestaltung der Freianlagen wurde ein wesentlicher Baustein in der Umsetzung der Gesamtidee „Campus Döbeln-Ost" in Angriff genommen.

Die städtebauliche Positionierung, die äußere Gebäudeform und die Geschosszahl soll weiterhin die Basis für die zukünftige konstruktive und gestalterische Planung des Neubaus der Schule mit FS Lernen bilden und sollte in der Grundrissbearbeitung, Gebäudestruktur und Anbindung zu den Freianlagen aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

Die Konzeptstudie wurde im Frühjahr 2026 für eine Vorstellung im Sächsischen Staatsministerium für Kultus von O+M Architekten aktualisiert und wird allen Bietern zu Verfügung gestellt (s. Anlage 9).

02 STANDORT UND RAHMENBEDINGUNGEN

02.01 STANDORTE UND EIGENTÜMER

Das Schulgrundstück befindet sich in ca. 2 km Entfernung in östlicher Richtung vom Stadtzentrum Döbeln. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Dresdner Straße (Bundesstraße B175), gleichzeitig Verbindungsstraße zum östlichen Gewerbegebiet und zur Autobahn A 14 (s. Übersichtsplan, Anlage 8).

Das gesamte Schulgrundstück befindet sich in der Gemarkung Döbeln, umfasst eine Fläche von ca. 25.750 qm, bestehend aus mehreren Flurstücken und befindet sich im Eigentum der Stadt Döbeln. Das zu bebauende Teilgrundstück umfasst eine Fläche von ca. 7.400 qm mit anteiligen Flurstücken 1181/9, 1181/29,1181/34 und 1181/35. (s. Lage- und Höhenplan, Anlage 7)

Im alten Schulgebäude befindet sich seit 1994 im teilunterkellerten Bereich die Nahwärmestation der Stadtwerke Döbeln GmbH. Diese versorgt derzeit die Schulgebäude sowie weitere Gebäude im näheren Wohnumfeld (weitere Erläuterungen s. Pkt. 03.06).

Die Trafostation auf dem Schulgrundstück befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Döbeln GmbH und ist zu erhalten.

Grunddienstbarkeiten sind für verschiedene Versorgungsträger grundbuchrechtlich gesichert. Insbesondere unterirdische Anlagen der Wasser-, Strom-, und Fernwärmeversorgung sind im Außenbereich des Schulgrundstücks vorhanden.

02.02 HISTORIE

Mit der Entstehung des Wohngebietes Döbeln Ost I, unterhalb der Bundesstraße B 175, bestand auch der Bedarf für eine mehrzügige polytechnische Oberschule. Im Jahre 1969 wurde am Standort Dresdner Straße die zweizügige polytechnische Oberschule „Wilhelm Pieck“ eingeweiht.



Abbildung 2: Historisches Foto Polytechnische Oberschule „Wilhelm Pieck“

In diesem Gebäude sind zu DDR-Zeiten etwa 650 Kinder in den Klassen 1-10 unterrichtet worden. Für die Essenversorgung wurde ein Küchengebäude mit Speiseraum errichtet. Nördlich der Schule entstand 1970 eine kleine Sporthalle (Spielfläche 11x 22 m) mit den zugehörigen Sozialräumen. Fahrradabstellräume und ein separates Heizhaus, ebenfalls in dieser Zeit erbaut, sind mittlerweile abgerissen worden. Der sich nördlich, hinter der kleinen Sporthalle anschließende Sportplatz mit Rundbahn, Leichtathletikanlagen und Kleinfeld wurde 1983 hergestellt.

Die Erweiterung des Schulstandortes in Döbeln-Ost erfolgte Mitte der 70-iger Jahre. Mit der Entwicklung des Wohngebietes in Döbeln –Ost II wurde ein weiterer Schulbau, die ehemalige Lenin-Oberschule (Plattenbauweise, Schultyp Leipzig) und eine größere Sporthalle an der Dresdner Straße errichtet. Beide Gebäude befinden sich jedoch nicht mehr im städtischen Eigentum und werden als Wohngebäude bzw. privatwirtschaftlich genutzt. Sie liegen nun außerhalb des Schulgrundstücks und des festgelegten Plangebietes.

Nach der Wende wurde die ehemalige Wilhelm-Pieck-Oberschule als Grund- und Mittelschule Döbeln-Ost weitergeführt. Mit Rückgang der Schülerzahlen und Neuordnung des Schulnetzes der Stadt Döbeln, erfolgte 2008 der Umzug der Mittelschule in das grundhaft sanierte und erweiterte Schulzentrum in Döbeln-Nord.

Seitdem wurde das Gebäude in Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung und sich verändernder Schülerzahlen als ein- bis zweizügige Grundschule mit Hortbetreuung betrieben. Mit Inbetriebnahme der zweizügigen Grundschule auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes wurde der Entwicklung der Schülerzahlen und dem Bedarf an Flexibilität in der weiteren Schulnetzplanung Rechnung getragen und der langfristige Bedarf einer Grundschule mit Schulhort an diesem Standort gesichert.

02.03 GEBÄUDEBESTAND, WOHNUMFELD UND WEITERE PLANUNGEN AM STANDORT

Das Grundstück ist zum Planungsbeginn mit dem zweigeschossigen Neubau der Grundschule, dem dreigeschossigen ehemaligen Schulgebäude und einer eingeschossigen Turnhalle bebaut. Die Grundschule und die Sporthalle bleiben während der kompletten Bauzeit des 2. Bauabschnitts in Nutzung.

Die im Rahmen des 1. Bauabschnittes neu geschaffenen Freianlagen, Spielflächen, Zugänge und Zufahrten, müssen während der Bauausführung nutzbar und darüber hinaus erhalten bleiben.

Neben dem Schulgrundstück befindet sich in östlicher Richtung außerdem eine ehemalige Kindertagesstätte (baulich abgeschlossenes Grundstück) in Modulbauweise, welche seit August 2025 leer steht.

Ebenfalls auf der Ostseite des Schulgrundstücks befindet sich das Küchengebäude in privater Betreibung. Der Speiseraum im Gebäude wird von der Grundschule zur Mittagsversorgung genutzt. Die Grundstücksfläche für das Küchengebäude mit Speiseraum ist über einen Erbbaupachtvertrag an den privaten Betreiber verpachtet.

Es ist geplant, beide Gebäude vor Baubeginn des Schulneubaus zurückzubauen und eine neue Heizzentrale für die erweiterte Fernwärmeversorgung im Wohngebiet auf dem Flurstück der Kindertagesstätte zu errichten. Auf dem Grundstück des Küchengebäudes soll eine neue Mensa mit Ausgabeküche, eingeschossig, mit einer Grundfläche von ca. 800 qm errichtet werden. (Flurstück 1181/33).

Beide Vorhaben - Heizhaus und Mensa- werden durch die Stadtwerke Döbeln GmbH geplant und realisiert und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

In nördlicher und östlicher Richtung schließen sich hinter dem Neubau der Grundschule eine geschlossene, mehrgeschossige Wohnbebauung (Wohngebiet Döbeln-Ost II, Bauzeit 1975-1977) und kleinere Gewerbebetriebe an.

In westlicher Richtung befindet sich der bis 1985 in Nutzung befindliche Oberfriedhof, der als Parkanlage genutzt wird. Diesem in Richtung Schule vorgelagert, schließen sich eine parkähnliche Fläche mit Großbäumen und Strauchwerk, sowie ein Lagerplatz des städtischen Bauhofes für Aushub und Grünschnitt an. In der städtebaulichen Konzeption wurde für die zukünftige Aufwertung dieser Flächen zum einen schulische Nutzung (Sport- und Freizeitanlagen 2.BA) und die Umgestaltung der Parkanlage als Erholungsfläche für das Wohngebiet vorgeschlagen.

02.04 TOPOGRAFIE UND BAUGRUND

Zur B 175 fällt das Gelände leicht ab. Der Neubau der Grundschule liegt etwa 1,5 m höher als die alte Bestandschule, die Höhendifferenzen sind über Rampen und Treppenanlagen innerhalb der Pausenhofflächen ausgeglichen worden, so dass Barrierefreiheit zu allen Gebäudezugängen gewährleistet werden kann.



Abbildung 3: Luftbild Schulgrundstück (Quelle: Stadtverwaltung Döbeln, Aufnahme Lutz Weidler)

Im Rahmen des ersten Bauabschnittes wurde bereits ein Baugrundgutachten erstellt (siehe Anlage 10). Weitere Beprobungen im Bereich des Bestandsobjektes bzw. des Baufeldes für den zweiten Bauabschnitt sind in Planung. Die Ergebnisse werden bis zum Planungsbeginn vom Auftraggeber bereitgestellt.

02.05 ACHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN

Vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten müssen die in dem Baufeld betroffenen Areale mit dem Landesamt für Archäologie begutachtet und mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Untersuchungen ausgeführt werden. Bei dem Baufeld handelt es sich um eine archäologische Relevanzfläche (Bronzezeitliches Gräberfeld und neolithische Siedlungsspuren.

03 PLANUNGSRELEVANTE ANFORDERUNGEN/ ZU BEACHTENDE ASPEKTE

03.01 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2, Nr. 2 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Es liegt kein Bebauungsplan für das Planungsgebiet vor.

Die Darstellung der Friedhofsfläche im FNP als Grünfläche gem. § 5 (2), Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB ist zum damaligen Zeitpunkt der Erstellung des FNP und angesichts der Nutzung als öffentlicher Park korrekt.

Als Zweckbestimmung könnte man heute sicherlich öffentliche Parkanlage eintragen.

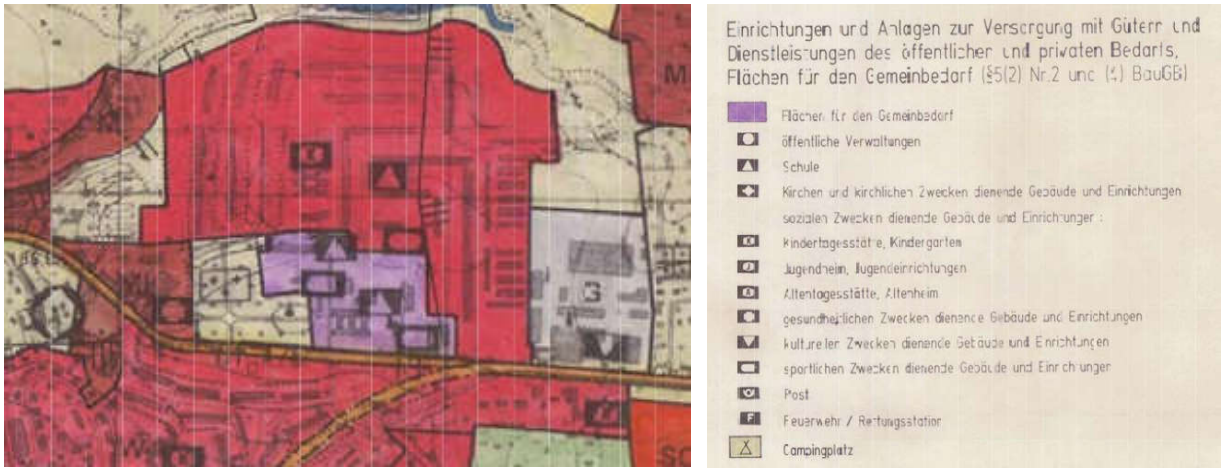

Abbildung 4: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Stand 25.06.1992)

Das Bestandsgebäude der Grundschule selbst steht nicht unter Denkmalschutz. Lediglich zwei Reliefs aus Metall an den Giebeln des Bestandsbaus müssen im Zuge des Abbruchs gesichert werden und sollten an geeigneter Stelle wieder angebracht werden.

03.02 STÄDTEBAULICHE BELANGE

Der künftige Objektplaner wird beauflagt, die Grundidee der von der Stadt Döbeln favorisierten städtebauliche Konzeption für den 2. Bauabschnitt Neubau einer Schule mit Förderschwerpunkt „Lernen" aufzunehmen und durch die lage- und höhenmäßige Einordnung der Schule mit Sporthalle die erforderlichen Freiräume für die ganzheitliche Umsetzung der Campusidee einschl. Freianlagen zu gewährleisten. Die ausgewogene Anordnung beider Schulgebäude zu den Bestandsgebäuden ist die zentrale Forderung der Stadt an den Planer.

Der Hauptzugang zum Schulgelände befindet sich auf der Westseite und führt auf dieser Achse zu dem zentral angeordneten Pausenhof.

Die bereits bei dem Neubau der Grundschule klare Zonierung der barrierefreien Erschließungssituation, und der mit einem Gebäudeunterschnitt geschaffene Eingangsbereich auf der Südseite mit transparenter Überleitung in den Innenhof sind unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden U-förmigen Anordnung des Grundschulneubaus möglichst weiterzuentwickeln.

Die zentrale Pausenfreifläche für die zukünftige Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen und die Grundschule bietet die Möglichkeit sowohl einer getrennten wie auch einer gemeinsamen Nutzung. Die Freianlagenplanung und die Medienplanung liegen bis zur Leistungsphase 2 als Gesamtplanung vor und sollen mit dem 2. Bauabschnitt konsequent weiter umgesetzt werden.

03.03 UMWELTRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten im Boden vor.

Anhand der vorliegenden Lärmschutzkartierung werden die gültigen Emissionswerte im Bereich des Schulstandortes und der umliegenden Wohnbebauung durch den Straßenverkehr auf der Dresdner Straße (B175) nicht überschritten.

Durch den Betrieb der Sportanlagen (Sporthalle + Sportfreiflächen) ist von einer regelmäßigen Nutzung durch Vereine und Sportgruppen außerhalb des Schulbetriebs auszugehen, so dass eine gewisse Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung durch Lärm nicht auszuschließen ist. Die neue Sporthalle ist ausschließlich der schulischen Nutzung vorbehalten.

Im Rahmen der Planung werden im Zusammenwirken mit den noch zu beauftragenden Fachplanungen Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien erwartet, wie beispielsweise der Einsatz von Photovoltaik oder Solarthermie.

Die Forderungen aus dem geltende Gebäudeenergiegesetz (01.11.2020) mit dem Anforderungsniveau Effizienzhaus 55-Standard (EH 55) für Nichtwohngebäude ist einzuhalten.

Ein wirtschaftlicher, nachhaltiger Umgang mit den vorgegebenen bebaubaren Flächen einhergehend mit einem geringen Versieglungsgrad ist anzustreben.

Aufgrund begrenzter Einleitmengen für Regenwasser im Abwassernetz des örtlichen Entsorgers sind im Rahmen der Erschließungs- und Landschaftsarbeiten bereits mit dem 1. Bauabschnitt Retentionsflächen vorgesehen und ein Staukanal für die Regenwasser-Rückhaltung errichtet worden.

Baumfällungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Döbeln sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

03.04 BARRIEREFREIHEIT

Die 1,5-zügige Schule ist ein öffentliches Gebäude und daher mit allen Zugängen, Fluchtwegen und Anlagen barrierefrei unter Anwendung der DIN 18040 und der Vorgaben der Unfallkasse Sachsen zu planen.

Die Zugänge und die Türen zu allen Aufenthaltsräumen sind rollstuhlgerecht zu planen. Es sind auf jeder Etage behindertengerechter Sanitärräume vorzuhalten. Ein Personenaufzug über alle Etagen ist einzuplanen.

Grundsätzliche Festlegungen in Bezug auf einen erhöhten Inklusionsanspruch bestehen nach der aktuellen inhaltlichen und pädagogischen Ausrichtung der Einrichtung und Anforderungen der Projektauftraggeber für die Schule mit Förderschwerpunkt lernen nicht.

03.05 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die ÖPNV-Haltstellen Dresdner Straße befinden sich beidseitig in unmittelbarer Nähe des Schulstandorts und sind demzufolge auch die Haltestellen für den Schülerverkehr. Ein Umbau der Haltestelle steht nicht zur Disposition.

Gehbahnen für Fußgänger und den Radfahrer entlang der B 175 und eine Fußgängerampel zwischen den Haltestellen des ÖPNV sorgen für ein gefahrloses Erreichen des Schulstandorts.

Für Fahrradfahrer und Fußgänger wird das Schulgrundstück von der B 175 oder vom Wohngebiet Döbeln-Ost II über den öffentlichen Weg, westlich der Schule, erschlossen. Dieser bleibt erhalten und sorgt dadurch weitgehend für eine sichere Trennung zwischen dem Fahrverkehr zu den Parkplätzen und den Fußgängern und Radfahrern. Fahrradstellplätze werden in Nähe des Weges, jedoch innerhalb des abgeschlossenen Schulgrundstückes angeordnet werden.

Durch die Etablierung von zwei unterschiedlichen Schulformen am Schulstandort, der Erhöhung der Schülerzahlen, der Beschäftigten und der Veränderung von nutzungsbedingten An-, und Abfahrtszeiten ist eine Anpassung der Verkehrsorganisation im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes berücksichtigt worden. Eine Fortschreibung dieser Planungen ist nach lage- und höhenmäßiger Einordnung des Schulneubaus durch die beauftragten Landschaftsarchitekten und Fachplaner erforderlich.

03.06 MEDIENERSCHLIEßUNG

Das Schulgrundstück ist medienseitig erschlossen. Auf dem Schulgelände befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Döbeln GmbH für den stromseitigen Anschluss der Gebäude.

Mit der Erneuerung des Trinkwassernetzes im 1. Bauabschnitt ist die Anbindung an eine neue Trinkwasserleitung im Netz bereits vorbereitet. Das Abwassernetz ist ebenfalls erneuert und so bemessen wurden, dass Schule und

Sporthalle ohne größere Umbauten angeschlossen werden können. Eine Anpassung der Trink- und Abwasserplanung ist nach Gebäudeeinordnung des Schulneubaus wie zuvor beschrieben durch die Fachplaner erforderlich.

Für die Wärmeversorgung des Neubaus soll eine Anbindung an das vorhandene Nahwärmenetz erfolgen. Das sich im Untergeschoss der alten Grundschule befindende Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Döbeln GmbH zur Nahwärmeversorgung der Schulgebäude und weiterer Gebäude in der unmittelbaren Umgebung wird nach Errichtung der neuen Heizzentrale auf dem Nachbargrundstück zurückgebaut. Erst mit Inbetriebnahme der neuen Heizzentrale ist ein Abriss des alten Bestandsgebäudes und eine Baufeldfreimachung für den Neubau möglich.

Telefon- und Datenanschlüsse werden auftraggeberseitig neu beantragt und können über eine bestehende Leerverrohrung von der Dresdner Straße aus in das Gebäude gezogen werden.

04 PLANUNGSAUFGABE UND NUTZERSPEZIFISCHE ANFORDERUNGEN

04.01 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Zielstellung ist es, mit dem Schulneubau den aktuellen pädagogischen Anforderungen einer Förderschule mit Förderschwerpunkt Lernen gerecht zu werden und einer architektonischen Leitidee folgend, ein schlüssiges Raum- und Gestaltungskonzept auf der Grundlage der Nutzervorgaben und unter Berücksichtigung eines noch zu erstellenden des pädagogischen Konzeptes zu entwickeln.

Die neue Schule mit nunmehr 15 Klassen, Schulhort und geplanten Angeboten für eine Ganztagsbetreuung sind organisatorisch getrennte Nutzungsbereiche mit eigener Verwaltung und Personal. Das gemeinsame Lernen, Leben und Betreuen „unter einem Dach" erfordert jedoch, nicht nur aus wirtschaftlichen Erwägungen, dass auftraggeberseitig Vorgaben zur gemeinsamen Nutzung von Räumen gemacht werden, die von der Objektplanung geprüft und weiterentwickelt werden sollen.

Eine generelle „Doppelnutzung" von Klassen- und Horträumen ist nicht gewünscht und unter den jetzigen Forderungen des Landesjugendamtes nur bedingt genehmigungsfähig. So sind bspw. in der neuen Grundschule nur ausgewählte Räume im Erdgeschoss in Doppelnutzung Schule /Hort. Eine frühzeitige Abstimmung erster Grundrisslösungen mit dem Fachamt Schulen und Kindertagesstätten und der Landesbehörde ist daher wichtig und zu beachten.

Die jeweiligen Nutzungsbereiche Schule und Hort innerhalb des Komplexes müssen gut erkennbar und abgrenzbar sein. Für gemeinsam genutzte Bereiche muss eine beidseitige gute Erreichbarkeit gewährleistet sein, kurze Wege und eine möglichst zentrale Anordnung der Räume angestrebt werden. Schule und Hort sollen über einen zentralen Eingangsbereich mit Foyer erschlossen werden. In räumlicher Nähe des Eingangsbereiches können die Garderoben und ein Teil der Sanitärräume angeordnet werden.

04.02 KAPAZITÄT DER SCHULE MIT FÖRDERSCHWERPUNKT LERNEN

Derzeit besuchen 157 Schüler und Schülerinnen der Klassenstufen 1-9 die vorhandene Schule mit FS Lernen am Schlossberg, im Zentrum Döbelns.

Die neue Schule soll mit einer Kapazität für 225 Schüler und Schülerinnen der Klassenstufen 1-10 geplant werden. Perspektivisch kann an der Schule mit FS Lernen der qualifizierte Hauptschulabschluss erreicht werden. Die Klassenstärken im Grundschulbereich variieren von max. 12 SchülerInnen in den Klassen 1-2 und max. 15 SchülerInnen in den Klassen 3 und 4. Ab der Klasse 5 werden max. 18 SchülerInnen in einer Klasse unterrichtet.

Es ist mit einer Gesamtzahl von etwa 30 Lehrkräften zu planen. Auf den Grundschulbereich 1-4 entfallen ca. 80 SchülerInnen, ab Klasse 5 etwa 145.

Erfahrungsgemäß besuchen etwa 60% der SchülerInnen in den Klassenstufen 1-6 den Hort, daher ist der Schulhort für 60 Hortkinder zu planen. Die Gruppenstärke im Hort beträgt max. 15 Kinder. Die Hortbetreuung der Kinder erfolgt raum- und funktionsübergreifend.

Für den Betreuungsschlüssel ist ein Flächenbedarf von min. 2,5 m^2 pro Kind anzusetzen, es arbeiten zukünftig etwa 6 ErzieherInnen in der Einrichtung. Für die Hortbetreuung sind daher 4 Horträume mit etwa 40 m^2- 45 m^2 zu planen.

Aufgrund schwankender Schülerzahlen und einer differenzierten Nutzung von Hortangeboten ist die unter bereits beschriebene Raumnutzung von bspw. Klassenräumen in Doppelnutzung als „Raumreserve" zu betrachten und könnte mit Zustimmung der Bildungsagentur und des Landesjugendamtes bei steigenden Schülerzahlen eine Erhöhung der Kapazitäten für Schule- und Hortbetreuung zulassen.

04.03 RAUMPROGRAMM PÄDAGOGISCHES KONZEPT

Das pädagogische Konzept der Schule mit FS Lernen befindet sich derzeit noch in der Bearbeitung und wird spätestens mit Planungsbeginn übergeben werden. Es wird sich an einer differenzierten Unterrichtsgestaltung orientieren, der Förderung von individuellen Fähigkeiten und Fertigkeiten und der Stärkung praktischer, sozialer und gesundheitsfördernder Kompetenzen.

Die in der favorisierten städtebaulichen Konzeption enthaltenen Grundrissvorschläge und das beigefügte Raumprogramm basieren auf der Aufgabenstellung zum Gutachterverfahren vom 27.04.2020 und sollen eine Orientierungshilfe über den erforderlichen Raumbedarf und Nutzeranforderungen geben.

Nach Abstimmung des Projektauftraggebers mit der Schul- und Hortleitung und aufgrund der Entwicklung von Schülerzahlen wurde das Raumprogramm im Juli 2026 aktualisiert und liegt dieser Aufgabenstellung als Anlage 10 bei.

Die Klassenräume sollen aufgrund der geringeren Klassenstärken eine Raumgröße von 50 m^2 aufweisen. Zwei Klassenräume auf der Geschossebene Hort sollten ca. 65 m^2 groß sein, um die bereits ausgeführten Doppelnutzung mit einer entsprechenden Ausstattung zu ermöglichen.

Zwischen zwei Klassenräumen soll nach Möglichkeit ein kleinerer (25-30 m^2) Gruppenraum für differenziertes Arbeiten und individuelle Betreuung angeordnet werden. So entstehen flexibel nutzbare Rückzugsräume für die individuelle Förderung von Schülern und Schülerinnen.

Nach Möglichkeit sind Lehrmittelräume in jeder Etage anzuordnen, davon einer in der Nähe des Verwaltungsbereiches.

Aufenthaltsräume im Erdgeschoss sollen eine direkte Anbindung zu den Freianlagen, ebenerdige Ausgänge z.B. für die Nutzung als „Grünes Klassenzimmer" besitzen.

Die Nutzervorgaben für die Anzahl und Orientierungsgröße der Fachräume richten sich nach den Lerninhalten bzw. den Anforderungen zur Umsetzung der Lehrpläne. So wird explizit kein Informatikraum vorgesehen, da verstärkt mit mobilen Notebooks und Tablets gearbeitet wird. Durch den Aufbau eines flächendeckenden WLAN-Netzes ist die Arbeit mit digitalen Endgeräten an allen Orten im Gebäude möglich. Die im Rahmen des Digitalpakts vorhandene Ausstattung soll umgesetzt werden (interaktive Tafeln).

Einer einseitigen Überprofilierung des Unterrichts mit digitalen Medien soll mit der Stärkung und Förderung musischer, künstlerischer, sozialer und praktischer Kompetenzen entgegengewirkt werden. Insofern ist ein ausgewogenes Angebot durch die Fachbereiche Musik /Kunst und für die praktische Ausbildung durch mehrere Werkräume, Räume für Hauswirtschaft und eine Lehrküche vorhanden.

Gemeinschaftlich genutzte Räume sollten vorzugsweise im Erdgeschoss angeordnet werden, möglichst jedoch auf einer Ebene liegen. Eine funktional abgestimmte Anordnung der Räume und gute Einsehbarkeit auch in Flurbereiche oder vorgelagerte Lernzonen müssen die Aufsichtspflicht gewährleisten.

Der Flächenbedarf für Sanitärräume und Garderoben richtet sich nach der Anzahl der SchülerInnen und wird nicht „doppelt" vorgehalten. Garderobenräume sind so zu bemessen, dass ausreichend Platz für Ranzenregale bzw. persönliche Ablagen vorhanden ist. Vorzugsweise sollten große Garderobenräume für mehrere Klassen im Gebäude geplant werden. Sanitärräume sind so anzuordnen, dass zumindest ein Teil vom Außenbereich erreichbar ist.

Für die Pausenversorgung, kleine Feste und Schulaufführungen soll zukünftig gemeinsam mit der Grundschule das neue Mensagebäude genutzt werden, sodass weder Speiseraum noch Ausgabeküche im Objekt geplant werden müssen.

Die räumliche Nähe zur Sporthalle und die damit verbundenen Geräuschpegel und Beeinträchtigungen sind bei der Anordnung und schalltechnischen Ausstattung der Aufenthaltsräume zu beachten.

04.04 SCHULHORT

Wie bereits ausgeführt, ist bei der Planung von 60 Hortplätzen und ca. 6 Erziehern und Erzieherinnen auszugehen. Die Hortbetreuungszeiten sind aktuell schultäglich und in den Ferien von 6:00 - 8:00 Uhr und von 11:00 – 17:00 Uhr.

Es sind 4 Horträume für je 15 Kinder mit einer Größe von 40-45 m^2 zu planen. Die Horträume sollten zusammengefasst auf einer Ebene angeordnet werden. Die geplante Doppelnutzung bei steigender Nachfrage einer Nachmittagsbetreuung wurde bereits erläutert.

In der zu planenden Hortküche sollen Kinder die Möglichkeit haben, selbst kleine Gerichte zuzubereiten und in kleinen Gruppen Mahlzeiten einzunehmen (ca. 15 Plätze).

04.05 SPORTHALLE UND SPORTFREIANLAGEN

Die von der zweizügigen Grundschule auch weiterhin genutzte Bestandshalle erfüllt die Anforderungen des Sportunterrichts der Klassen 1-4.

Die Schule mit dem FS Lernen erhält eine eigene Sporthalle als Einfeldhalle mit Abmessungen i. L. von 15x27 m. In der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist die Sporthalle in den Baukörper der Förderschule integriert worden. Aufgrund der fehlenden Planungstiefe ist nicht auszuschließen, dass die Umsetzung dieses Vorschlags aus statisch-konstruktiven oder auch wirtschaftlichen Gründen nicht 1:1 realisierbar ist und ggf. die Sporthalle anders verortet werden muss. Dieser Vorschlag ist demzufolge von der Objektplanung in einem frühen Planungsstadium in Zusammenarbeit mit der Tragwerksplanung auf Realisierbarkeit zu prüfen und ggf. alternative Grundrisslösungen zu erarbeiten.

Diese Sporthalle wird ausschließlich von der Schule bzw. dem Hort in den Nachmittagsstunden genutzt. Für schulische Veranstaltungen, Sportfeste u.dgl. ist von der Objektplanung/Fachplaner Brandschutz anhand eines Bestuhlungsplanes die max. mögliche Nutzerzahl zu ermitteln, jedoch ist die Zahl von 200 Personen nicht zu überschreiten. Die erforderliche Anzahl und Breite von Fluchtwegen ist zu berücksichtigen.

Mit der Maßgabe, dass zukünftig 15 Klassen unterrichtet werden, sind für die Klassen 1-6 drei Sportstunden /Woche einzuplanen, für die Klassen 7-10 in zwei Sportstunden /Woche abzusichern, sodass insgesamt 35 Sportstunden anfallen. Kleinere Klassen können jahrgangsweise zusammengelegt werden, sodass diese 35 Stunden verteilt auf 5 Wochentage mit einer Einfeldhalle gut abgesichert werden können.

Ein Teil der erforderlichen Sportfreianlagen sind bereits im Rahmen des 1. Bauabschnitts auf dem Schulgrundstück errichtet worden und stehen somit auch der Schule mit FS Lernen zur Verfügung. Es handelt sich dabei um ein Kleinspielfeld, eine 100 m Laufbahn und eine Weitsprunganlage.

Mit der geplanten Erweiterung des Schulgrundstücks in westlicher Richtung sind eine Kugelstoßanlage, eine Basketballkorbanlage, eine Gymnastikwiese und eine Pumptrack-Trailanlage für Sport- und Freizeitaktivitäten geplant.

04.06 FREIANLAGEN/ PAUSENFREIFLÄCHEN

Die zu bebauende Grundstücksfläche beträgt nach Abzug der im ersten Bauabschnitt bereits fertiggestellten Flächen insgesamt 13.000 m². Für den Schulneubau steht hiervon ausschließlich die östlich des Wohngebietswegs gelegene Teilfläche mit einer Größe von ca. 7.400 m² zur Verfügung.

Wie bereits ausgeführt, ist eine mit den Nutzern abgestimmte Vorplanung zur Freiflächengestaltung vorhanden und soll weitgehend im Rahmen des nächsten Bauabschnitts umgesetzt werden. Die Wegeführung, Zufahrten für die Feuerwehr, barrierefreie Erschließung zu und zwischen den Gebäuden wurden dabei ebenso berücksichtigt wie der Ausbau von PKW-Stellplätzen, Fahrrad-Stellplätzen, Stellplätze für Müllcontainer. Die Leistungsgrenze für den Objektplaner ist somit die Gebäudeaußenkante.

Davon unberührt sind die durch die Objektplanung generell in der KG 300 zu erbringenden Planungsleistungen für Baustelleneinrichtung, Baugrubenaushub, Gebäudeabdichtung und Dränage.

Die Gestaltung der Innenhofflächen obliegt der Landschaftsplanung in Abstimmung mit der Objektplanung.

04.07 STELLFLÄCHEN/ ZUFAHRT

Der Bedarf an PKW-Stellplätzen für das gesamte Grundstück ergibt sich gemäß SächsBO aus der Nutzung.

Gemäß Richtzahlentabelle Sächsischer Bauordnung sind folgende Stellplätze für die Nutzung zu berücksichtigen	**Grundlage**	**Stellplätze KFZ**	**Behinderten-stellplätze**	**Abstellplätze Fahrräder**
Grundschule	224 Schüler	9	1	75
Schule mit Förderschwerpunkt Lernen	225 Schüler	15	2	15
Sporthalle (alt)	242 m²	5	1	10
Sporthalle (neu)	405 m²	8	1	16
Küche		-	-	-
KiTa		-	-	-
Anzahl max.		37	5	116
Anzahl (reduziert nach Angaben Schulleitung; nur ein geringer Bedarf an Fahrrad-stellplätzen)		**37**	**5**	**60**

In der Planung ist für Grund-, und Förderschule von insgesamt 60 Fahrradstellplätzen auszugehen.

Gebäudezugänge und ein größerer Sauberlaufbereich innen wie außen sind in befestigter Bauweise herzustellen.

Ein ständiges Befahren des Schulgrundstücks ist auszuschließen. Die Befahrbarkeit des Grundstücks bis zu den Gebäudehauptzugängen ist jedoch für die Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr sicherzustellen.

Anforderungen an Zufahrten und Stellflächen sind im Rahmen der Planung des 1. Bauabschnitts mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzbehörde abgestimmt worden.

Für Anlieferungen und die Durchführung von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude, an der Fassade und baulichen Anlagen müssen diese für die erforderliche Technik/ Fahrzeuge gut und ohne großen Aufwand erreichbar sein.

05 BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

05.01 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Wie bei allen Sonderbauten sind bei öffentlichen Schulen und Kindertagesstätten neben den allgemeinen baurechtlichen Vorgaben und technischen Normen die besonderen Auflagen und Empfehlungen der Bewilligungsbehörden und der Versicherungsträger einzuhalten. Hier wird insbesondere auf die Arbeitsstättenverordnung und die Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Sachsen hingewiesen.

05.02 BESONDERHEITEN DER BAUKONSTRUKTION

Für die Planung sind grundsätzlich nachhaltige und wirtschaftlich realisierbare Lösungen zu wählen. Konstruktionen und Einbauten mit hoher Wartungsintensität und -erschwernis sind zu vermeiden.

Der Auftragnehmer hat bei seinem Entwurf die wesentlichen Vorgaben zur Gebäudeform, Geschosszahl und der Gebäudeausrichtung der städtebaulichen Konzeption aufzunehmen. Abweichungen zu diesen Vorgaben, sind technisch und wirtschaftlich zu begründen. Jedoch unterliegen Planung und Realisierung der Entscheidung des Auftraggebers entsprechend seiner qualitativen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Forderungen.

Rohbau

Mit der Wahl der Rohbaukonstruktion sollen Anforderungen der Statik, des Baugrundes, des sommerlichen Wärmeschutzes, der Forderungen aus dem Schallschutz sowie den Belangen eines umweltverträglichen Bauens, Rechnung getragen werden. Die unmittelbare Nähe des Schulgebäudes zur Bundesstraße ist bei der Raumkonzeption zu beachten.

Aufgrund der funktionalen Ausrichtung und der klaren Organisationsstruktur des Gebäudes können grundsätzlich sollten einfache Lastabtragungssysteme gewählt werden. Für wartungsrelevante, prüfpflichtige Tragwerksteile ist eine einfache Revision zu gewährleisten. Mindestraumhöhen sind unter Berücksichtigung der Medienzuführungen und erforderlicher raumakustischer Maßnahmen zu planen.

Es werden keine weiteren Vorgaben zur Rohbaukonstruktion gemacht.

Ausbau

Für den Ausbau wird auf den Punkt 04.01 verwiesen und vorausgesetzt, dass der Planung ein nachvollziehbares, architektonisch-gestalterisches Leitkonzept zugrunde liegt.

Bei der Fassadenplanung ist der Problematik -Schutz vor Vandalismusschäden- und Vogelschlag Rechnung zu tragen. Übergroße Festverglasungen und übergroße Fensterflügel sind unter Berücksichtigung der Anforderungen für Raumbelichtung-, und Raumlüftung, der leichten Handhabbarkeit und der Minimierung des späteren Wartungsaufwandes (Nachkontrollen, Reinigung, Austausch beschädigter Verglasung) zu vermeiden. Eine Orientierung an der Fassadengestaltung der Grundschule wird empfohlen.

Diese Forderung schließt nicht aus, dass einzelne-, bodentiefe Verglasungselemente in Aufenthaltsräumen eingesetzt werden können, um eine gute Sicht in die Natur herzustellen.

Bodenbeläge müssen leicht zu reinigen, im Eingangsbereich und auf den Verkehrsflächen besonders strapazierfähig sein. Für den Eingangsbereich sind großzügige Sauberlaufzonen sowohl innen wie auch außen zu planen.

Türen im Zuge von Verkehrswegen und Aufenthaltsbereichen müssen für eine hohe Beanspruchung (Dauerbeständigkeit) geeignet und gleichzeitig für das Bedienen durch kleine Kinder leichtgängig sein. Sonnenschutzmaßnahmen sind im Rahmen eines energetischen Gesamtkonzeptes umzusetzen.

Technische Ausrüstung

Für die Haustechnik ist koordinierend mit den Grundleistungen der Fachplaner dieses Leistungsbereichs ein Versorgungskonzept zu erstellen, welches die Funktionsweisen und Wechselwirkungen der einzelnen Anlagen für eine bedarfsgerechte und energieeffiziente Nutzung darstellt.

Neben dem sommerlichen Wärmeschutz sind in enger Zusammenarbeit mit der Fachplanung Haustechnik optimierte Lüftungssysteme zu planen, die einen ausreichenden Luftwechsel in den Unterrichts- und Gruppenräumen gewährleisten, ohne auf das Öffnen der Fenster während des Unterrichts zurückgreifen zu müssen.

Leitungswege, insbesondere Haupttrassen sind mit Beginn der Rohbauplanung mit den Fachplanern abzustimmen, um statische Maßnahmen, Raumhöhen, Leerverrohrung etc. konstruktiv wie auch wirtschaftlich sicher zu planen.

05.03 BESONDERE LEISTUNGEN DER BAUPHYSIK

Für den Neubau ist das zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltende Gebäudeenergiegesetz maßgebend.

Energiesparendes Bauen durch den Einsatz langlebiger, wertbeständiger und alterungsfähiger Materialien und die Beachtung des sommerlichen Wärmeschutzes aus der Substanz heraus sowie durch zusätzliche Maßnahmen sind verpflichtend zu berücksichtigen.

In der Leistungsphase 2 werden diese Ansätze zum energiesparenden Bauen mit dem Versorgungskonzept der Haustechnik zusammengeführt und verschiedenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen unterzogen. Die Stadt beabsichtigt als Besondere Leistungen nach HOAI Anlage 1 zu § 3 planungs- und baubegleitend die Grundleistungen der Bauphysik Wärmeschutz, Schallschutz und Raumakustik zu vergeben.

05.04 BRANDSCHUTZ

Der Auftragnehmer ist im Rahmen seiner Grundleistungen verpflichtet die Belange des Brandschutzes zu beachten, die notwendigen brandschutztechnischen Bemessungen der Gebäudeteile vorzunehmen und eine Fluchtwegplanung zu erstellen.

Spätestens im Rahmen der Leistungsphase 3 wird für die Brandschutzplanung ein spezialisiertes Planungsbüro für die Erarbeitung des Brandschutzkonzeptes hinzugezogen.

06 WIRTSCHAFTLICHE UND TERMINLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

06.01 KOSTENRAHMEN

Der Schulneubau soll mit seinen Herstellungskosten, wie auch mit seinen Betriebs-, und Unterhaltungskosten (Baunutzungskosten) eine hohe Wirtschaftlichkeit erzielen.

Für die Finanzierung werden Fördermittel bei der Sächsischen Aufbaubank beantragt und Eigenmittel der Stadt Döbeln bereitgestellt.

Gemäß der Förderrichtlinie Schulinfrastrukturverordnung §6 sollen als Bemessungsgrundlage für den Förderantrag die auf der Grundlage der DIN 276 (3. Stufe) ermittelten Baukosten dienen. Zielstellung ist es daher, bereits mit Abschluss der Leistungsphase 2 eine möglichst genaue, belastbare Ermittlung der Gesamtkosten zu erhalten (s. Anlage 6 Muster Honorarvertrag, Besondere Leistungen).

Der in Vorbereitung dieses Verfahrens ermittelte Kostenrahmen (KG 200-700) beträgt 23,994 Mio. € brutto, auf die Kostengruppen 300 und 400 entfallen dabei 15,9 Mio. € brutto.

06.02 PROJEKTABLAUF

Die weiteren Planungsphasen sind wie folgt terminiert:

Abschluss LPH 1 – Grundlagenermittlung	15.03.2027
Abschluss Vorplanung	26.05.2027
Übergabe finale LPH 2 inkl. vertiefter Kostenschätzung	21.07.2027
Abgabe Fördermittelantrag	31.08.2027

Alle weiteren Termine stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierung (Fördermittel sowie Bereitstellung der Eigenmittel für das Vorhaben, gemäß Stadtratsbeschluss).

TEIL C: ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Skizze Städtebauliche Konzeption O+M Architekten GmbH 1
Abbildung 2: Historisches Foto Polytechnische Oberschule „Wilhelm Pieck" 11
Abbildung 3: Luftbild Schulgrundstück (Quelle: Stadtverwaltung Döbeln, Aufnahme Lutz Weidler) 13
Abbildung 4: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Stand 25.06.1992) 14

TEIL D: ANLAGENVERZEICHNIS

Folgende Dokumente stehen digital zur Verfügung:

Anlage 1	Angebotsschreiben
Anlage 2	Eignungskriterien
Anlage 3	Bieterformular
Anlage 4	Formblatt Honorarangebot
Anlage 5	Zuschlagskriterien (Bewertungsmatrix)
Anlage 6	Vertragsmuster und Anlagen
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Übersichtsplan
Anlage 9	Städtebauliche Konzeption O+M Architekten GmbH, Stand 05/2026
Anlage 10	Baugrundgutachten Neubau Grundschule
Anlage 11	Raumprogramm 1,5-zügige Schule mit Förderschwerpunkt Lernen mit Schulhort und Einfeld-Sporthalle, Stand 15.07.2026
Anlage 12	Fotodokumentation, Stand 07/2026