INGENIEURBÜRO
HANFT & KAUTZKY
GmbH

Projektbeschreibung

Ersatzanbau Kita Dassow



PLANUNG | TRAGWERKSPLANUNG | PROJEKTSTEUERUNG | BAUÜBERWACHUNG
Wismarsche Straße 33 | D – 19205 Gadebusch | Tel: 03886. 21100-0 | Fax: 03886. 21100-18 | www.hanft-kautzky.de | info@hanft-kautzky.de
HRB: 9793 Amtsgericht Schwerin | Geschäftsführer: Dietmar Kautzky | Christian Kautzky
Bankverbindung: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest | IBAN: DE33 1405 1000 1000 3613 61 | SWIFT-BIC: NOLADE21WIS

1. Auftraggeber

Stadt Dassow
über Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

2. Baugrundstück

Bahnhofstraße 16
23942 Dassow
Flurstück 705/18 und 705/1
Flur 1
Gemarkung Dassow

3. Anlass und Zielsetzung der Maßnahme

Der Auftraggeber beabsichtigt die Planung und Realisierung eines Neubaus einer Kindertagesstätte am Standort Bahnhofstraße 16 in 23942 Dassow.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von 19 Kindertagesplätzen und 35 Krippenplätzen unter Berücksichtigung der aktuellen pädagogischen, funktionalen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Anforderungen. Die Zahlen der benötigten Kitaplätze sind durch eine Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg auf 54 vorgegeben worden. Der Bestandsbau bietet Platz für 70 Kindergartenkinder, somit entsteht eine Gesamtkapazität von 124 Plätzen.

Der Neubau soll an die bestehende Kindertagesstätte angebunden werden und funktional sowie gestalterisch in das bestehende Ensemble integriert werden.

Die Maßnahme kann durch Fördermittel des Landes gefördert werden. Voraussetzung für die Förderfähigkeit ist das Vorliegen einer genehmigungsfähigen Planung einschließlich Baugenehmigung bis spätestens zum 31.08.2027.

3. Bestandsituation und bisherige Projektentwicklung

Die bestehende Kindertagesstätte befindet sich auf den Flurstücken 705/18 und 705/1, auf der Flur 1 in der Gemarkung Dassow. Die Adresse lautet: Bahnhofsstraße 16 in 23942 Dassow.

Das Bestandsgebäude, welches von 2017 bis 2018 erbaut wurde, ist als zweigeschossiger Massivbau errichtet und dient derzeit der Betreuung von insgesamt 70 Kindergartenkindern in fünf Gruppen. Das Gebäude ist in zwei Hauptbaukörper gegliedert, die über einen Verbindungsbau miteinander verbunden sind.

Die Einrichtung verfügt über Gruppenräume mit zugehörigen Neben-, Garderoben- und Sanitärbereichen sowie über die für den Betrieb einer Kindertagesstätte erforderlichen Verwaltungs-, Personal- und Funktionsräume. Ergänzend sind ein Mehrzweckraum, eine Spielhalle, ein Therapieraum sowie Küchen- und Lagerräume vorhanden.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet. Die tragenden und raumabschließenden Wände bestehen überwiegend aus verputztem Ziegelmauerwerk. Die Geschossdecken sowie die Gründung wurden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Dachkonstruktionen bestehen aus einem flach geneigten Pultdach mit aufgesetzter Binderkonstruktion sowie einem Flachdachbereich über dem Verbindungsbau. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpenanlage in Kombination mit einer Brennwerttherme.

Der bestehende Gebäudekomplex bildet die Grundlage der geplanten Erweiterungsmaßnahme. Der Neubau soll funktional, konstruktiv und gestalterisch an den Bestand angebunden werden und gemeinsam mit diesem eine zusammenhängende Einrichtung bilden.

Im Zuge der Erweiterung sind Anpassungen am Bestandsgebäude erforderlich. Diese betreffen insbesondere die Neuorganisation der Rettungswegführung, die Herstellung neuer Verbindungen zwischen Bestands- und Neubau, die Anpassung bestehender Öffnungen sowie weitere bauliche Maßnahmen zur Integration der Erweiterung in die bestehende Gebäudestruktur. Weiterhin soll der Sonnenschutz am Bestandsgebäude erstellt werden.

Von besonderer Bedeutung für die Planung ist die sorgfältige Berücksichtigung der vorhandenen baulichen, technischen und betrieblichen Rahmenbedingungen des Bestandsgebäudes. Sämtliche Eingriffe sind so zu planen, dass die funktionalen und brandschutztechnischen Anforderungen an die zukünftige Gesamtanlage erfüllt werden.

Für die Maßnahme wurden bereits die Objektplanung Leistungsphasen 1 und 2 gemäß HOAI erbracht.

Die bisher erarbeiteten Unterlagen umfassen insbesondere:

- Grundlagenermittlung
- Vorentwurfsplanung
- Kostenschätzung nach DIN 276
- Rahmenterminplan
- Abstimmung mit Behörden und Nutzern

Die Ergebnisse dieser Planungsstufen in Form von Zeichnungen und Objektbeschreibungen werden den Bietern in der 2. Stufe des Bieterverfahrens zur Verfügung gestellt. Ebenfalls werden die entsprechenden Unterlagen zum Bestand in der zweiten Stufe des Verfahrens zur Verfügung gestellt.

Die vorhandene Kita befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für den Erweiterungsbereich wurde die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen. Das Planverfahren befindet sich derzeit mit dem Entwurf gem. § 3 (2) und 4 (2)

BauGB im Beteiligungsverfahren und wird parallel zur weiteren Projektentwicklung durchgeführt. Die sich im Verlauf des Verfahrens konkretisierenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind bei der weiteren Planung der Kindertagesstätte zu berücksichtigen. Die Abstimmung zwischen der baulichen Planung und dem Bebauungsplanverfahren stellt eine wesentliche Rahmenbedingung für die weitere Projektbearbeitung dar.

4. Projektbeschreibung

4.1 Bauliche Maßnahme

Die Auftraggeberin beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte durch einen Neubau, der funktional und baulich mit dem vorhandenen Gebäudebestand verbunden wird. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze für Krippen- und Kindergartenkinder unter Berücksichtigung aktueller pädagogischer, funktionaler, wirtschaftlicher und nachhaltiger Anforderungen.

Im Zuge der Erweiterung sind umfangreiche Anpassungen im Bestand erforderlich. Durch den Anbau entfällt die bestehende Rettungswegführung aus dem Obergeschoss des Bestandsgebäudes, sodass eine Neuorganisation der Flucht- und Rettungswege notwendig wird. Hierfür sind Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur vorgesehen, insbesondere die Herstellung neuer Wanddurchbrüche, der Einbau zusätzlicher Türanlagen, das Schließen nicht mehr erforderlicher Öffnungen sowie die Errichtung von zwei neuen außenliegenden Fluchttreppenanlagen.

Das Gebäudekonzept sieht einen Hauptbaukörper mit einem angegliederten kleineren Gebäudeteil sowie einen Verbindungsbau zum Bestandsgebäude vor. Der Anschluss an das Bestandsgebäude erfolgt über einen Verbindungsbau. Im Erdgeschoss nimmt dieser den Eingangsbereich der Kindertagesstätte auf. Hier sind insbesondere Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen vorgesehen. Im Obergeschoss dient der Verbindungsbau als Flurverbindung zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau. Ergänzend ist auf dieser Ebene ein Büro vorgesehen.

Der Hauptbaukörper wird zweigeschossig errichtet und nimmt überwiegend die Betreuungsbereiche der Kindertagesstätte auf. Im Erdgeschoss werden die Krippen- und Mischgruppen untergebracht. Vorgesehen sind vier Krippengruppen mit jeweils fünf Kindern. Jeweils zwei dieser Gruppen teilen sich einen gemeinsamen Sanitärbereich sowie einen Schlafraum. Ergänzend ist eine weitere Krippengruppe mit einer Kapazität von zehn Kindern vorgesehen, die über einen eigenen Sanitär- und Schlafbereich verfügt. Darüber hinaus wird eine Mischgruppe für zehn Kinder mit eigenen Gruppen- und Nebenräumen eingerichtet. Der Mischgruppe sind fünf Plätze für den Bereich Krippe, sowie fünf Plätze für den Bereich Kindergarten zuzuordnen.

Im Obergeschoss ist eine Kindergartengruppe mit einer Kapazität von 14 Kindern vorgesehen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Kinderküche, einen Mehrzweckraum, einen Besprechungsraum sowie einen Personalaufenthaltsraum.

Das Obergeschoss wird gegenüber dem Erdgeschoss mit einer deutlich reduzierten Gebäudetiefe ausgeführt und umfasst nur etwa die Hälfte der Grundfläche des Erdgeschosses. Die verbleibenden Flächen werden als begehbare Dachflächen ausgebildet. Diese dienen einerseits als Aufstellflächen für technische Anlagen und sollen andererseits in das Rettungswegekonzept eingebunden werden. Vorgesehen ist, dass die Dachflächen als zweiter Rettungsweg genutzt werden können und eine unmittelbare Fluchtmöglichkeit aus den Betreuungsräumen ins Freie ermöglichen.

Das Gebäude wird brandschutztechnisch in Nutzungseinheiten mit einer jeweiligen Fläche von maximal 200 m² gegliedert. Die hierfür erforderliche bauliche und brandschutztechnische Ausbildung sowie die Gestaltung der Rettungswege sind im Rahmen der weiteren Planung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

An den Hauptbaukörper schließt ein kleinerer Gebäudeteil an, der die vertikale Erschließung sowie ergänzende Funktions- und Nebenräume aufnimmt. Im Erdgeschoss befinden sich das Treppenhaus mit Aufzug, eine Werkstatt, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein barrierefreies WC. Im Obergeschoss sind ein Personal-WC, Lagerflächen, ein Waschmaschinenbereich und ein Raum zur Aufbewahrung von Reinigungs- und Putzmitteln vorgesehen.

Bei der Planung der Dach- und Gebäudekonstruktion ist zu berücksichtigen, dass eine spätere Aufstockung des derzeit nicht überbauten Bereichs des Erdgeschosses grundsätzlich möglich bleiben soll. Die Tragwerksplanung und die Gründung sind daher bereits im Rahmen der aktuellen Planung auf die hierfür erforderlichen konstruktiven und statischen Voraussetzungen auszurichten. Insbesondere sind die entsprechenden Lastannahmen und Tragreserven für eine mögliche spätere Erweiterung zu berücksichtigen. Die aktuell vorgesehene Nutzung als begehbare Dachfläche sowie die dort geplanten technischen Anlagen und die Einbindung in das Rettungswegekonzept sind mit dieser Erweiterungsoption in Einklang zu bringen.

Freianlagen und Erschließung

Die Freianlagen sind im Zuge der Gesamtmaßnahme an das neue Gebäudekonzept anzupassen, neu zu ordnen und entsprechend den funktionalen Anforderungen der Kindertagesstätte zu gestalten. Dabei sind die Erschließung des Gebäudes, die Wegeführung zu den Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie die erforderlichen Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für Kinder, Eltern und Beschäftigte zu berücksichtigen.

Für den ruhenden Verkehr sind zwei getrennte Stellplatzbereiche vorzusehen. Zum einen ist ein Bereich für den Bring- und Holverkehr der Eltern mit geeigneten Halte- bzw. Stellmöglichkeiten für das Abgeben und Abholen der Kinder zu planen. Zum anderen sind Stellplätze für die Beschäftigten der Kindertagesstätte vorzusehen.

Bei der Überarbeitung der Außenanlagen ist besonderer Wert auf den möglichst weitgehenden Erhalt des vorhandenen Bestands zu legen. Bestehende Spielgeräte, Spielbereiche, Ausstattungsgegenstände und sonstige nutzbare Außenanlagenelemente sollen nach Möglichkeit erhalten und in die neue Freianlagenplanung integriert werden.

Vorhandene Anlagen sind im Zuge der Bestandsaufnahme hinsichtlich ihres Zustands und ihrer weiteren Verwendbarkeit zu bewerten.

4.2 Besondere Rahmenbedingungen

Bei der Planung sind insbesondere die bauliche Anbindung an das Bestandsgebäude, die Anpassung der bestehenden Rettungswege sowie die Abstimmung der technischen und konstruktiven Schnittstellen zu berücksichtigen. Der Neubau ist unmittelbar an eine bestehende Kindertagesstätte anzubinden und bildet gemeinsam mit dem Bestand eine funktionale und brandschutztechnische Einheit. Hieraus ergeben sich Schnittstellen zwischen Neubau und Bestand, die bereits in den frühen Planungsphasen zu berücksichtigen und fortlaufend zu koordinierend sind.

Der Eingangsbereich verbindet den Neubau mit dem Bestandsgebäude und übernimmt zugleich die Erschließung der Kindertagesstätte. Neben der Eingangsfunktion sind hier Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen vorgesehen. Darüber hinaus ist die Anbindung an die Außenbereiche zu berücksichtigen. Die Planung hat die unterschiedlichen Nutzungen sowie die Anforderungen an den Brandschutz und die Genehmigungsfähigkeit aufeinander abzustimmen.

Im Zuge der Erweiterung sind Umbaumaßnahmen im Bestand erforderlich. Hierzu zählen insbesondere die Anpassung der bestehenden Rettungswegführung, die Herstellung neuer Wanddurchbrüche und Türöffnungen, das Schließen bestehender Öffnungen sowie die Errichtung neuer Fluchttreppenanlagen. Die Planung erfordert daher eine Auseinandersetzung mit der vorhandenen Gebäudestruktur sowie die Abstimmung sämtlicher Eingriffe in den Bestand unter Berücksichtigung konstruktiver, brandschutztechnischer und betrieblicher Anforderungen.

Darüber hinaus sind Anforderungen an die brandschutztechnische Planung zu erwarten. Dies betrifft insbesondere die Ausbildung der Nutzungseinheiten, die Organisation der Rettungswege innerhalb des Neubaus, die Anbindung an den Bestand sowie die Einbindung der außenliegenden Fluchttreppen in das Gesamtkonzept. Ebenso sind in der Planung die einschlägigen Vorschriften der DGUV Nr. 82 für Kindertageseinrichtungen einzuhalten und die Unfallkasse frühzeitig in die Planungen einzubinden.

Planerische Sorgfalt ist ebenfalls hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung erforderlich. Die Integration der technischen Infrastruktur in den Verbindungsbau, die Vorbereitung einer möglichen späteren Aufstockung des derzeit nicht überbauten Bereiches des Erdgeschosses sowie die Anordnung technischer Anlagen auf den Dachflächen sind frühzeitig und gewerkübergreifend zu koordinieren.

Für die Maßnahme besteht aufgrund der vorgesehenen Förderung ein verbindlicher und nicht verschiebbarer Terminrahmen. Die Genehmigungsplanung ist so zu entwickeln und mit den zuständigen Behörden abzustimmen, dass die **Baugenehmigung spätestens zum 31.08.2027** vorliegt. Ebenfalls bis zum **31.08.2027** muss der Fördermittelantrag inklusive Baugenehmigung eingereicht werden. Von den Auftragnehmern wird daher ein aktives Terminmanagement mit regelmäßiger Fortschreibung der Projekt- und

Genehmigungstermine erwartet. Erforderliche Abstimmungen mit Behörden, Fachstellen und Prüfinstanzen sind frühzeitig einzuleiten und kontinuierlich zu begleiten.

Die Mitwirkung bei der Beantragung und Sicherung der Fördermittel stellt einen wesentlichen Bestandteil der Planungsaufgabe dar. Hierzu gehören insbesondere die Erstellung und Zusammenstellung der erforderlichen Planunterlagen, Nachweise, Erläuterungsberichte und Kostenunterlagen sowie die fachliche Unterstützung des Auftraggebers bei Rückfragen der Fördermittelgeber.

Aufgrund der Komplexität der Maßnahme werden besondere Anforderungen an die interdisziplinäre Zusammenarbeit aller Planungsbeteiligten gestellt. Erwartet wird eine integrale Planung mit einer frühzeitigen und kontinuierlichen Abstimmung zwischen Objektplanung, Freianlagenplanung, Tragwerksplanung, Technischer Gebäudeausrüstung und weiteren Fachplanungen. Ziel ist die Sicherstellung einer wirtschaftlichen, genehmigungsfähigen und termingerechten Umsetzung der Gesamtmaßnahme.

5. Gegenstand der Vergabe

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt losweise. Hierdurch werden die einzelnen Fachplanungsleistungen getrennt ausgeschrieben und vergeben. Vorgesehen sind folgende Lose:

- **Los 1:** Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 34 ff. HOAI, einschließlich der Planung und Integration der Möblierung, Leistungsphase 3 bis 9 sowie Erbringung des Schallschutznachweises
- **Los 2:** Tragwerksplanung gemäß §§49 ff. HOAI, Leistungsphase 1 bis 6
- **Los 3:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 1 bis 3 sowie 7 und 8 (HLS), Leistungsphase 1 bis 9
- **Los 4:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 4 bis 6 (Elektrotechnik), Leistungsphase 1 bis 9
- **Los 5:** Freianlagenplanung gemäß §§ 38 ff. HOAI, Leistungsphase 1 bis 9

Die Leistungen umfassen sowohl die Planung des Neubaus als auch sämtliche erforderlichen Maßnahmen im Gebäudebestand, insbesondere die Anpassung und Neuorganisation der Rettungswege, erforderliche Umbauten, Durchbrüche, Schließungen von Öffnungen sowie die Planung der neuen Fluchttreppenanlagen. In der bestehenden Kita wird der Betrieb während der gesamten Zeit aufrechterhalten. Es sind Provisorien, Abgrenzungen und ähnliches zu planen, um den Betrieb kontinuierlich aufrecht zu erhalten.

Nachfolgend näher beschriebene und den Losen zugeordnete Grund- und Besondere Leistungen sollen durch die jeweiligen Fachplaner erbracht werden. Leistungen, die optional vergeben werden sollen, sind gesondert gekennzeichnet.
Aufgeführte Leistungen im Zusammenhang mit Um- und Anbaumaßnahmen, insbesondere Schnittstellenkoordination und -management sowie Bauprovisorien sind im Honorar einzukalkulieren. Es erfolgt keine separate Vergütung.

5.1 Los 1: Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 34 ff. HOAI, einschließlich der Planung und Integration der Möblierung sowie Schallschutznachweis

Leistungen im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen:
Projektkoordination, Termin- und Schnittstellenmanagement:

- Koordination der erforderlichen Planungs- und Abstimmungsprozesse mit dem Ziel, die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und die fristgerechte Erlangung der Baugenehmigung bis spätestens zum 31.08.2027 sicherzustellen
- Untersuchung, Planung und Koordination sämtlicher Schnittstellen zum Bestandsgebäude sowie Abstimmung erforderlicher Umbau-, Anschluss- und Anpassungsmaßnahmen

Bauprovisorien- und Baufeldfreimachungen:

- Planung und Koordination sämtlicher erforderlicher Bauprovisorien zur Sicherstellung eines sicheren und ordnungsgemäßen Betriebes während der Bauphase
- Planung von Bauprovisorien innerhalb des bestehenden Gebäudes, insbesondere Staubschutzwänden, provisorischen Fluchttreppen und gegebenenfalls erforderlichen Ausweichräumen
- Mitwirkung bei der Erstellung und Abstimmung der erforderlichen Anträge für Bauprovisorien und Ausweichräumen bei der Baubehörde und dem Jugendamt
- Koordination der erforderlichen Rückbau-, Umbau- und Anschlussmaßnahmen unter Berücksichtigung der Schnittstellen zum Bestand und zu den Fachplanungen

Leistungen im Rahmen der Grundleistungen:
Die Ostseite des Bestandsgebäudes soll im Zuge des Neubaues nachträglich mit Sonnenschutzanlagenausgestattet werden.
Bedingt durch den Anbau ist eine Außentreppe abzubrechen und durch zwei neue Fluchttreppen aus Stahl zu ersetzen. Begleitende Arbeiten wie das Versetzen von Türen gehören ebenfalls zum Leistungsumfang.

Möblierung- und Innenausstattung:

- Entwicklung eines ganzheitlichen Möblierungs- und Ausstattungskonzeptes für die Kindertagesstätte
- Planung und Ausschreibung der fest eingebauten Möbel
- Planung, Ausschreibung und Betreuung der Beschaffung loser Möbel der Kostengruppe 600 gemäß DIN 276

Schallschutz:

- Erstellung eines Schallschutznachweises, unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Gebäude- und Anlagenbetrieb
- Abstimmung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen mit der Objektplanung und der TGA-Planung

Besondere Leistungen (optional):

Mitwirkung und Zuarbeiten bei der Vergabe von weiteren Fachplanungen/ Gutachten

Fördermittelmanagement

- Mitwirkung bei der Erstellung, Zusammenstellung und Aufbereitung der erforderlichen Förder- und Antragsunterlagen
- Zuarbeit zum Fördermittelantrag sowie Bereitstellung erforderlicher Planungsunterlagen und Informationen für die Fördermittelgeber
- Erstellung erforderlicher Planungs- und Erläuterungsgrundlagen
- Unterstützung bei der Erfüllung fördermittelbezogener Nachweis- und Dokumentationspflichten

Behördenkommunikation

- Abstimmung mit Behörden, Genehmigungsstellen, Fördermittelgebern, Fachstellen und sonstigen Verfahrensbeteiligten

5.2 Los 2: Tragwerksplanung gemäß §§49 ff. HOAI

Leistungen im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen:

- Untersuchung und Bewertung der konstruktiven Schnittstellen zwischen Neu- und Bestandsbau soweit diese die Tragwerksplanung betreffen
- Planung und Abstimmung erforderlicher konstruktiver Anpassungs-, Umbau- und Anschlussmaßnahmen am Bestandsgebäude
- Untersuchung der Auswirkungen vorgesehener Umbau- und Rückbaumaßnahmen auf die vorhandene Tragstruktur
- Bemessung und Konstruktion von zwei Stahl- Außentreppen am Bestandsgebäude

Besondere Leistung (optional)

- Mitwirkung bei der Entwicklung konstruktiver Lösungen für erforderliche Bauzustände und provisorische Maßnahmen, soweit tragwerksplanerische Leistungen betroffen sind.

5.3 Los 3: Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 1 bis 3 sowie 7 und 8 (HLS)

Technische Erschließung und Gebäudeversorgung:

Leistungen im Rahmen der Grundleistungen:

- Die Planung der erforderlichen technischen Erschließung des Grundstücks mit den Ver- und Entsorgungsmedien, insbesondere für Wasser, Abwasser und Wärme, in Abstimmung mit den Versorgungsträgern und den übrigen Fachplanungen

Leistungen im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen:

- Planung und Abstimmung der technischen Anschlüsse an den Bestand sowie der erforderlichen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich der HLS-Anlagen
- Koordination der technischen Anlagen mit den baulichen Anforderungen, den Bauprovisorien und den vorgesehenen Bauzuständen.

Besondere Leistung:
Heizungs-, Kühlungs- und Energiekonzepte:

- Gegenüberstellung von zwei bis drei alternativen Heizungsvarianten unter besonderer Berücksichtigung des Zusammenspiels mit der Kühlung
- Durchführung vergleichender Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die untersuchten Heizungsvarianten als Entscheidungsgrundlage
- Bewertung der Varianten unter Berücksichtigung der Investitions- und Betriebskosten sowie der energetischen und betrieblichen Anforderung des Gebäudes

5.4 Los 4: Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 4 bis 6 (Elektrotechnik)

Photovoltaik und Elektrotechnik

Leistungen im Rahmen der Umbaumaßnahmen
Schnittstellen und Abstimmung

- Planung und Abstimmung der elektrotechnischen Anschlüsse an den Bestand sowie der erforderlichen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen
- Koordination der elektrotechnischen Anlagen mit den baulichen Anforderungen, den Bauprovisorien und den vorgesehenen Bauzuständen

Leistungen im Rahmen der Grundleistungen:

- Planung von Photovoltaikanlagen einschließlich erforderlicher Speicherlösungen
- Planung der elektronischen Anlagen für die Außenbeleuchtung in Abstimmung mit der Freianlagenplanung
- Abstimmung der Energieversorgung und der erforderlichen technischen Infrastruktur mit den übrigen Fachplanungen

Besondere Leistungen:

- Planung und Ausschreibung der erforderlichen elektronischen Beschilderungen und Schließanlagen sowie vergleichbarer Ausstattungsbestandteile in Abstimmung mit den zuständigen Fachplanungen
- die elektrotechnische Planung der Beleuchtungsanlage

Optionale Leistungen:

- Planung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität (Wallboxen)

5.5 Los 5: Freianlagenplanung gemäß §§ 38 ff. HOAI

Außenanlagen und Bauprovisorien:

Leistungen im Rahmen der Umbaumaßnahmen

- Planung der erforderlichen provisorischen Maßnahmen im Außenbereich während der Bauphase, insbesondere hinsichtlich Zufahrt, Zuwegung, Entwässerung, Ausweichspielflächen und Einfriedung für die jeweiligen Bauzustände
- Planung und Abstimmung der Außenanlagen unter Berücksichtigung der baulichen Abläufe, der Erreichbarkeit des Gebäudes und der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen während der Bauzeit
- Planung der Ausweichspielflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Nutzung der Kindertagesstätte während der Bauphase
- Planung der Einfriedung und sonstigen erforderlichen Abgrenzungen für die jeweiligen Bauzustände

Leistungen im Rahmen der Grundleistungen:

- Die gestalterische und freiraumplanerische Anordnung der Außenbeleuchtung
- Planung und Koordination der Grundstückserschließung hinsichtlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien in Abstimmung mit den zuständigen Fachplanungen und Versorgungsträgern
- Abstimmung zur Grundstücksentwässerung mit den zuständigen Behörden und den beteiligten Fachplanungen

Optionale Leistungen:

- Planung von Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans und den örtlichen Randbedingungen

6. Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung der Planungsleistungen erfolgt stufenweise. Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht nicht.

Zunächst ist beabsichtigt, die Leistungsphasen 1 bis 4 (Objekt- und Gebäudeplanung, einschließlich der Planung und Integration der Möblierung Leistungsphase 3 bis 4) gemäß den jeweiligen Leistungsbildern der HOAI zu beauftragen. Die weiteren Leistungsphasen werden vom Auftragnehmer entsprechend dem Projektfortschritt, der Sicherstellung der Finanzierung sowie den haushaltsrechtlichen Voraussetzungen stufenweise abgerufen.

Vorgesehen ist folgende Struktur bei der Beauftragung der einzelnen Stufen:

Stufe 1 – Planung und Genehmigung

- **Los 1:** Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 34 ff. HOAI, einschließlich der Planung und Integration der Möblierung: Leistungsphase 3 und 4.
  Anmerkung: Die Leistungsphase 1 und 2 wurden bereits erbracht. Die vorhandenen Planungsunterlagen werden den in der 2. Stufe des Bieterverfahrens den Bietern zur Verfügung gestellt und sind bei der weiteren Planung zugrunde zu legen
- **Los 2:** Tragwerksplanung gemäß §§49 ff. HOAI: Leistungsphasen 1 bis 4
- **Los 3:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI
  für die Anlagengruppe 1 bis 3 sowie 7 und 8 (HLS): Leistungsphasen 1 bis 4
- **Los 4:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 4 bis 6 (Elektrotechnik): Leistungsphase 1 bis 4
- **Los 5:** Freianlagenplanung gemäß §§ 38 ff. HOAI: Leistungsphase 1 bis 4

Stufe 2 – Ausführungs- und Vergabevorbereitung

- **Los 1:** Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 34 ff. HOAI, einschließlich der Planung und Integration der Möblierung: Leistungsphase 5 bis 7
- **Los 2:** Tragwerksplanung gemäß §§49 ff. HOAI: Leistungsphase 5 und 6
- **Los 3:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI
  für die Anlagengruppe 1 bis 3 sowie 7 und 8 (HLS): Leistungsphasen 5 bis 7
- **Los 4:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 4 bis 6 (Elektrotechnik): Leistungsphase 5 bis 7
- **Los 5:** Freianlagenplanung gemäß §§ 38 ff. HOAI: Leistungsphase 5 bis 7

Stufe 3 - Objektüberwachung

- **Los 1:** Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 34 ff. HOAI, einschließlich der Planung und Integration der Möblierung: Leistungsphase 8
- **Los 3:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 1 bis 3 sowie 7 und 8 (HLS): Leistungsphase 8
- **Los 4:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 4 bis 6 (Elektrotechnik): Leistungsphase 8
- **Los 5:** Freianlagenplanung gemäß §§ 38 ff. HOAI: Leistungsphase 8

Stufe 4 - Objektbetreuung

- **Los 1:** Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß §§ 34 ff. HOAI, einschließlich der Planung und Integration der Möblierung: Leistungsphase 9
- **Los 3:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 1 bis 3 sowie 7 und 8 (HLS): Leistungsphase 9
- **Los 4:** Fachplanung Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppe 4 bis 6 (Elektrotechnik): Leistungsphase 9
- **Los 5:** Freianlagenplanung gemäß §§ 38 ff. HOAI: Leistungsphase 9

Die Beauftragung der jeweils folgenden Stufe erfolgt durch schriftlichen Abruf des Auftraggebers. Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung weiterer Leistungsphasen oder weiterer Leistungen besteht nicht.

Aus der stufenweisen Beauftragung ergibt sich kein Anspruch auf die Beauftragung weiterer Leistungsstufen. Ebenso können hieraus keine Schadensersatz- oder sonstigen Ersatzansprüche abgeleitet werden.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen der jeweils folgenden Stufen zu den Bedingungen seines Angebotes zu erbringen, sofern der Auftraggeber die entsprechenden Leistungsstufen abruft.

Unabhängig von der stufenweisen Beauftragung wird erwartet, dass bereits zu Beginn der Bearbeitung die Gesamtmaßnahme einschließlich aller erforderlichen Fachplanungen, Genehmigungs- und Fördermittelanforderungen sowie der vorgesehenen Terminziele gesamtheitlich betrachtet wird.

7. Terminliche Anforderungen

Für die Maßnahme gelten folgende Meilensteine:

Vergabe Planungsleistungen:	nach Zuschlagserteilung
Abschluss Entwurfsplanung:	30.04.2027
Einreichung Bauantrag:	01.05.2027
Vorliegen Baugenehmigung:	31.08.2027
Abgabe Fördermittelantrag:	**31.08.2027**
Baubeginn:	abhängig von der Bewilligung der FM
Fertigstellung:	spätestens 18 Monate nach Beginn der Ausführungsplanung

Die Einhaltung dieser Termine besitzt aufgrund der Fördermittelbindung höchste Priorität. Das Projekt ist mit Fördermitteln zu finanzieren. Der Fördermittelantrag ist bis spätestens 31.08.2027 einschließlich der Baugenehmigung einzureichen. Aufgrund dessen ist die Einhaltung des Termins höchste Priorität. Bei Auswahl des Projektes für Fördermittel ist von der FM-Bewilligung frühestens im März/April 2028 auszugehen.

8. Kostenschätzung

Für das Vorhaben liegt auf Grundlage der Kostenschätzung vom 02.11.2026 folgendes Kostenbudget zugrunde:

Kostenposition	netto	brutto
KG 200	106.268,91 €	126.460,00 €
KG 300	1.836.684,12 €	2.185.654,10 €
KG 400	629.050,42 €	748.570,00 €
KG 500	471.184,87 €	560.710,00 €
KG 600	135.243,70 €	160.940,00 €
zzgl. Sonnenschutz Bestand	21.008,40 €	25.000,00 €
zzgl. Pauschal 3x Fluchttreppe	63.025,21 €	75.000,00 €
Gesamtsumme	**3.715.063,11 €**	**4.521.000,00 €**

(Summe KG 200-700 Rundung auf volle HT-€)

Die Kostenschätzung basiert auf den BKI Kennwerten von 2025: Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard (Stand 1. Quartal 2025) mit einer angenommenen Kostensteigerung von 9,3 % zum Start des angenommenen Baubeginns.

Zur Zuordnung der Planungsleistungen und als Grundlage für die Honorarermittlung werden die Kostengruppen den jeweiligen Fachlosen wie folgt zugeordnet:

Los 1 - KG 200 anteilig, KG 300, KG 400 anteilig, KG 600
Los 2 - Anteile der KG 300 und Anteile KG 400
Los 3 - KG 410, KG 420, KG 430, KG 470 sowie Anteile der KG 500 und KG 200
Los 4 - KG 440, KG 450, KG 460, KG 480 sowie Anteile der KG 500 und 200
Los 5 - KG 500 sowie Anteile KG 200

9. Anforderungen an die Projektorganisation und Zusammenarbeit

Die Planungsleistungen werden losweise an unterschiedliche Fachplaner vergeben. Der Auftraggeber erwartet daher eine enge und kontinuierliche Zusammenarbeit aller beauftragten Planungsbeteiligten sowie eine frühzeitige Abstimmung der jeweiligen Fachplanungsleistungen.

Die übergeordnete Koordination der Planungsbeteiligten wird dem Auftragnehmer des Los 1 – Gebäudeplanung – übertragen. Dieser übernimmt die organisatorische Koordination der beteiligten Fachplaner und stellt die fachübergreifende Abstimmung der Planungsbeiträge sicher. Hierzu gehören insbesondere die Organisation und Leitung regelmäßiger Planungs- und Koordinationsbesprechungen, die Zusammenführung der Fachplanungsbeiträge sowie die Abstimmung der Planungsstände und Schnittstellen.

Die fachliche und technische Verantwortung für die jeweils beauftragten Leistungen verbleibt bei den Auftragnehmern der einzelnen Lose. Jeder Fachplaner ist verpflichtet, seine Planungsleistungen eigenständig und vollständig zu erbringen, die erforderlichen Abstimmungen mit den übrigen Planungsbeteiligten vorzunehmen und die für seine Fachplanung relevanten Informationen und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.
Die Planung ist als interdisziplinärer Prozess durchzuführen. Dabei sind insbesondere die Schnittstellen zwischen Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, Technischer Gebäudeausrüstung sowie Freianlagen- und Erschließungsplanung frühzeitig zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für die erforderlichen Maßnahmen im Gebäudebestand sowie die funktionale und technische Anbindung des Erweiterungsneubaus.

Alle Planungsbeteiligten haben durch geeignete Organisations- und Kommunikationsstrukturen sicherzustellen, dass die jeweiligen Planungsstände nachvollziehbar fortgeschrieben, abgestimmt und dokumentiert werden. Die Koordination der Termine, Kosten und Qualitäten erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Auftraggeber und den beauftragten Fachplanern. Die jeweiligen Auftragnehmer haben hierzu die erforderlichen Informationen und Zuarbeiten fristgerecht bereitzustellen.
Aufgrund der zeitlichen Rahmenbedingungen und der Fördermittelvorgaben ist eine vorausschauende und abgestimmte Planung erforderlich. Die Terminplanung ist zwischen den beteiligten Fachplanern abzustimmen und während des Planungsprozesses fortzuschreiben. Kritische Planungs- und Genehmigungsprozesse sind frühzeitig zu

identifizieren und dem Auftraggeber rechtzeitig mitzuteilen. Die für die Beantragung der Fördermittel erforderlichen Planungs- und Genehmigungsunterlagen sind entsprechend den vorgegebenen Fristen bereitzustellen.

Besondere Bedeutung kommt der Koordination der Maßnahmen im Bestand zu. Die erforderlichen Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur, die Neuorganisation der Rettungswege sowie die technische und funktionale Anbindung des Neubaus sind von den jeweils zuständigen Fachplanern frühzeitig zu untersuchen und untereinander abzustimmen.

Die erforderlichen Abstimmungen mit Genehmigungsbehörden, Fachbehörden, Fördermittelgebern sowie den Nutzervertretern erfolgen in Abstimmung mit dem Auftraggeber. Die jeweiligen Auftragnehmer unterstützen den Auftraggeber im Rahmen ihres beauftragten Leistungsumfangs und bringen die für ihre Fachplanung erforderlichen Informationen und Unterlagen ein.