

Leistungsverzeichnis

Objektplanung

Aufgabenstellung / Kurzbeschreibung

Die Große Kreisstadt Plauen plant eine Sanierung der Oberschule "Friedrich Rückert" in Plauen.

Das Schulgebäude wurde beginnend 1912 als 14. Bürgerschule im Stadtteil Haselbrunn erbaut und steht unter Denkmalschutz. Es befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Grundschule "Friedrich Rückert" auf dem Flurstück 288 Gemarkung Haselbrunn. Die Zufahrt zum Schulkomplex erfolgt über die Rückertstraße sowie über den gemeinsamen Schulhof, in dessen Mitte sich der Hort im Hofgebäude befindet.

Im Frühjahr 1912 begann der erste Bauabschnitt zur Errichtung der Schule und anschließend ab Januar 1913 der zweite. Mit dem Schuljahr 1913/1914 nahm die Bürgerschule ihre Arbeit als einfache Volksschule auf. Beim Bombenangriff auf Plauen 1945 wurde die Schule stark beschädigt und erst Anfang der 1950er Jahre wiedereröffnet.

Die Friedrich Rückert ist als 2-zügige Oberschule von Klassenstufe 5 bis 10 gelistet. In der Sekundarstufe (Klasse 5-10) sind in jeder Klasse maximal 28 Schüler. Das ergibt eine Gesamtschülerzahl von maximal 336, aktuell lernen an der Schule 295 Schüler.

In den vergangenen Jahren erfolgten nur wenige bauliche Investitionen, sodass sich das Schulgebäude in einem veralteten Zustand präsentiert.

Die geplante Baumaßnahme beinhaltet eine energetische Ertüchtigung von Dach- und Fassadenflächen sowie den Fenstern. Des Weiteren soll eine niederschwellige innere Sanierung des Gebäudes und eine Erneuerung der Haustechnischen Anlagen durchgeführt werden. Der Umstand der fehlenden Barrierefreiheit soll durch einen Aufzug beseitigt werden. Geplant ist, diesen als Außenaufzug zu errichten, um Eingriffe im Inneren auf das Minimalste zu reduzieren. Bei der Planung sind die Belange des Wärme-, Brand- und Schallschutzes gem. Gutachten zu berücksichtigen. Des Weiteren wurde im Vorfeld ein Holzschutzgutachten veranlasst, welches Aussagen zum Zustand der tragenden Holzbauteile trifft. Dies ist ebenso mit zu beachten. Im Rahmen der Sanierung soll das Gebäude brandschutztechnisch überprüft und erforderlichenfalls nachgerüstet werden. Die Schule befindet sich im Bestandsschutz.

Es ist beabsichtigt, die Maßnahme in mehreren Bauabschnitten durchzuführen. Momentan ist davon auszugehen, dass die Sanierung im laufenden Schulbetrieb durchgeführt wird oder ein Teilleerzug erfolgen kann.

Grundlage der Planung sind die Regelungen des BauGB, der Baunutzungsverordnung sowie alle einschlägigen EU- und Landesrechte, insbesondere die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in aktueller Fassung und das GEG, aktuellste Fassung. Weiterhin sind die Empfehlung der Unfallkasse Sachsen und der Leitfaden für barrierefreies Bauen zu beachten. Die Arbeitsstättenrichtlinien als Untersetzung der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) für Schulen sind anzuwenden. Daneben werden die einschlägigen gültigen Normen und technischen Vorschriften in geltender Fassung als Voraussetzung gesehen und sind zu berücksichtigen. Auf das Bund-Länderprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebendige Quartiere gestalten (WEP) Programmteil "Aufwertung" wird hier besonders hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege muss in alle denkmalrelevanten Planungsschritte einbezogen werden.

Gegenstand dieser Ausschreibung ist die Objektplanung Gebäude gem. § 34 ff. HOAI LPH 1-8.

Die Fachplanung für die Tragwerksplanung sowie für die Technische Ausrüstung HLS sowie ELT wird separat vergeben.

Die Gesamtmaßnahme soll nach derzeitigem Planungsstand bis Mitte 2028 abgeschlossen werden.

Baukonstruktion

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein im Mauerwerksbau errichtetes Gebäude, aus dem Jahr 1912.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über 5 Geschosse (KG, EG, 1.OG, 2.OG und 3. OG) und einem nichtausgebauten Dachgeschoss.

Das Dach ist ein Satteldach, welches als Kaltdach dient.

Das Außenmauerwerk verfügt über eine unsanierte Putzfassade ohne Dämmung.

Über dem KG, den Fluren im EG bis 2. OG sind eben Stahlsteindecken zwischen Stahlträgern vorhanden. Das Auflager der Stahlträger liegt auf Mauerwerkswänden oder Stahlunterzügen. Die Träger sind geputzt. Über den Zimmern des EG bis 2.OG sowie über dem gesamten 3. OG liegt eine Holzbalkendecke auf Mauerwerkswänden auf.

Ein Großteil der Fenster wurde in den 1990er Jahren gegen neue Verbundfenster aus Holz mit Isolierglas getauscht. Zum Teil sind alte Verbundfenster aus DDR-Zeiten vorhanden.

Beheizt wird das Gebäude mit einer Zentralheizung (auf Erdgasbasis, Kessel Bj. 2014). Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper im gesamten Gebäude.

Projektziel

Im Fokus der Maßnahme steht die energetische Sanierung der Rückert- Oberschule sowie die niederschwellige innere Sanierung des Gebäudes.

Da es sich um ein öffentliches Gebäude handelt, wird auf eine ressourcenschonende, kostensparende Bauweise und wartungsarmen Betrieb größten Wert gelegt.

Es ist ein außenliegender Aufzug geplant. Hierfür ist ein geeigneter Standort zu wählen.

Die Grundleitungen sind hinsichtlich ihres Zustandes anhand eines durch den AG bereitgestellten Befahrungsberichtes zu dokumentieren und nach Bedarf einschließlich der Schächte und aller Aufbindungen zu erneuern.

Die Ansichtsflächen der Außenwände sind aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhalten. Eine Außendämmung kann somit nicht angebracht werden. Es ist zu überprüfen, welche geeigneten Maßnahmen realisiert werden können, um Forderungen des GEG gerecht werden zu können. Der Nachweis des Wärmeschutzes wird separat beauftragt.

Die Fenster sind unterschiedlichster Art und Alters vorhanden. In der Planung ist zu überprüfen, wie mit den Bestandsfenstern verfahren werden soll, unter der Prämisse, dass energetisch hochwertige Fenster lediglich aufgearbeitet werden und von Seiten des Denkmalschutzes keine außenliegende Dämmung zugelassen wird sowie in Abstimmung mit dem Ersteller des Wärmeschutznachweises.

Forderungen des sommerlichen Wärmeschutzes sind ebenfalls zu beachten.

Die durch das Brandschutzkonzept resultierenden offensichtlichen Missstände, sind zu beheben. Ansonsten gilt für bauzeitliche Bauteile, welche durch die Sanierung nicht verändert werden, Bestandsschutz.

Die Belange der Raumakustik sind bei der Sanierung der Klassenzimmer ebenfalls zu beachten. Der vorhandene Parkettfußboden soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Dachflächen sind zu erneuern. Es ist die Errichtung einer neuen PV-Anlage geplant.

Die vorhandenen Sanitäranlagen sollen komplett erneuert werden.

Die Elektrotechnischen Komponenten sind zu erneuern.

Die Belange des Brandschutzes, der Barrierefreiheit sowie der Raumakustik sind besonders zu beachten.

Der Auftraggeber legt auf eine wirtschaftliche Planung großen Wert. Sowohl die Investitions- als auch die Betriebskosten sollten möglichst geringgehalten werden.

Für die Umsetzung der Bauabschnitte sind derzeit einschließlich der Planungskosten ca. 6,5 Mio. € / brutto veranschlagt. Die Planung ist dahingehend auszulegen.

Grundlagenermittlung

In Vorbereitung für die Planung werden durch den AG folgende Gutachten separat beauftragt:

- Wärmeschutzberechnung gemäß GEG
- Fortschreibung des bestehenden Brandschutzkonzeptes
- Holzschutz
- Bau- und Raumakustik
- Grundleitungsbefahrung

Des Weiteren können im städt. Archiv historische

- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten

eingesehen werden.

Vom AG können darüber hinaus weitere Grundrisse bereitgestellt werden. Diese sind vor Ort nach aktuellem Stand und Maßlichkeit zu überprüfen.

Allgemeine Angaben und Hinweise zum Honorar

Das Honorar ist nach den Vorschriften der HOAI 2021 anzubieten und abzurechnen.

Im Folgenden macht der Auftraggeber detaillierte Vorgaben zu den Honorarparametern, die die Bieter ihrem Angebot und der Abrechnung zugrunde zu legen haben. Dies betrifft insbesondere die anrechenbaren Kosten, die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, die Honorarzone, den Umbauzuschlag, den Honorarsatz und die Nebenkosten.

Es ist den Bietern nicht gestattet, Änderungen an diesen Honorarparametern vorzunehmen, selbst für den Fall, dass der Bieter meint, die Honorarparameter seien vom Auftraggeber unzutreffend vorgegeben. Die Vorgabe von einheitlichen Honorarparametern für alle Bieter durch den Auftraggeber ist aus vergaberechtlichen Gründen notwendig, damit die Angebote miteinander verglichen werden können.

Den Bietern ist es gestattet, prozentuale Zu- und Abschläge auf die von ihnen angebotenen Honorare vorzunehmen. Hierdurch trägt der Auftraggeber dem Umstand Rechnung, dass die Honorare nach der HOAI 2021 nicht mehr bindend sind.

Die Planungsberatungen mit anderen fachlich Beteiligten sowie Abstimmungen zwischen AN und AG finden mittels Präsenzterminen in Plauen statt. Anfallende Reisekosten sind in das Honorar einzukalkulieren und werden nicht separat vergütet.

Für die Bearbeitung des Projektes ist eine Projektplattform zu erstellen und allen Beteiligten ein Zugang zu den dort digital gespeicherten Unterlagen zu ermöglichen. Die Kosten für die Bereitstellung des Projektraumes sowie der Dateneingabe sind in das Honorar einzukalkulieren.

Zu den Leistungspflichten des Bieters gehört auch die Teilnahme an Gremien zur Vorstellung der Planung (bis zu 5 Termine). Diese Leistungen sind im Gesamthonorar enthalten.

Nach Abschluss der Arbeiten ist eine vollständige Projektdokumentation zu erstellen und zu übergeben. Zur Dokumentation gehören sämtliche Bestands-/Revisionsunterlagen, das Bautagebuch, Prüf- und Abnahmeprotokolle.

Zu beachtende besondere Leistungen Objektplanung:

- Als besondere Leistung ist das Gebäudeaufmaß mit allen planungsrelevanten Inhalten durch den Objektplaner zu erstellen.
- Erstellen eines SiGe-Plans sowie bestellen eines SiGeKo für die Bauzeit
- Aufstellen und Fortschreiben einer vertieften Kostenberechnung (3. Berechnungsebene)

Angebotsgrundlagen

Für die Objektplanung beabsichtigt der AG zunächst die Beauftragung der Leistungsphasen 1-3 gem. HOAI. Für die Wertung sind die Leistungsphasen 1-8 maßgebend, sowie die weiter angefragten Leistungen gemäß Anlage.

Der AG behält sich vor, weitere Leistungsphasen nur teils oder gar nicht zu beauftragen. Bei Fortführung des Bauvorhabens und guter und vertrauensvoller Zusammenarbeit ist eine Weiterbeauftragung der Objektplanung bis Leistungsphase 8 möglich.

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme werden gemäß Kostenrahmen mit netto 5.462.185,87 € beziffert. Davon
KG 300: ca. 2.600.000 €
KG 400: ca. 2.000.000 €

Hinweise zum Ausfüllen des Leistungsverzeichnisses:

Der Auftraggeber gibt den jeweiligen Basissatz (Basisnettohonorar) vor. Dieser ergibt sich aus den jeweiligen anrechenbaren Kosten und den Prozentsätzen der entsprechenden Leistungsphasen.

Gebäudeklasse: 3, Honorarzone: III, Honorarsatz: Basis

Ermittelte anrechenbare Kosten nach § 33 HOAI: 3.925.000,00 €

Ermittelt Basishonorarsatz LPH 1-9: 385.732,81 €
Umbauzuschlag 20%: 77.146,56 €
Mitzuverarbeitende Bausubstanz 8%: 30.858,62 €
Nettohonorar LPH 1-9 (100%): 493.737,99 €
Nettohonorar LPH 1-8 (entspricht 98%): 483.863,23 €

In den beiden Gruppen soll auf das bereits vorgegebene Nettohonorar für LP 1-8 Angaben zu den Prozentsätzen für Zu- oder Abschläge, sowie den Nebenkosten gemacht werden. Daraus resultierend ist bei 1 das Grundhonorar (inkl. Zu- oder Abschläge) zu errechnen und unter 2 die dazugehörigen Nebenkosten. (Diese Kosten gehen in die Gesamtwertung ein.)

In den Gruppen sind ebenfalls die Kosten für Besondere Leistungen und Angaben zu Stundensätzen anzugeben. (Diese Kosten gehen in die Gesamtwertung ein.)

Den Zuschlag erhält das Angebot mit dem niedrigsten Angebotspreis.

Ausfüllhinweise: Sie müssen alle farblich unterlegten, unterstrichenen Felder ausfüllen. Optional können Sie Angaben in Feldern machen, die nur unterstrichen, aber nicht farblich unterlegt sind. Tragen Sie in der Spalte "Mengen- und Preisangaben" alle notwendigen, geforderten Angaben ein (Preise und Kosten jeweils ohne gesetzliche USt.). Ist eine Preiseinheit ungleich 1 vorgegeben (z.B. 1.000), so geben Sie bitte den Preis netto pro Einheit bezogen auf die Preiseinheit an (z.B. 10,00 EUR pro 1.000 Mengeneinheiten). Beziehen Sie in Rahmenvertragspositionen Ihren angebotenen Preis auf die angegebene geschätzte Menge. Geben Sie in der Spalte "Gesamtbetrag netto (EUR)" für jede Position den Betrag an, der für die Position aus den Einzelangaben zu kalkulieren ist. Beispiel für eine Position mit angegebener Menge und gefordertem Preis: Die Menge ist mit dem Preis netto pro Einheit in Euro zu multiplizieren.

Fragebogen 1: Angabe von Prozentwerten

Frage	Antwort
Frage 1.1 Zu/Abschlag auf Gesamthonorar in % (Abschlag bitte als negativen Wert angeben!)	Antwort - Angabe in Prozent %
Frage 1.2 Nebenkostensatz in %	Antwort - Angabe in Prozent %

Nr.	Bezeichnung	Mengen- und Preisangaben	Gesamtbetrag netto (EUR)
1	Gesamthonorar inkl. Zu/Abschlag in EUR Angabe des Gesamthonorares (483.863,23 EUR) inklusive des Zu- bzw. Abschlages aus Frage 1.1	Menge: 1 pauschal Preiseinheit: 1 pauschal Nettopreis in Euro USt.: 19 %, falls abweichend _____ %	
2	Nebenkosten in EUR Nebenkosten, aus dem in Frage 1.2 angegebenen Prozentsatz ermittelt	Menge: 1 pauschal Preiseinheit: 1 pauschal Nettopreis in Euro USt.: 19 %, falls abweichend _____ %	
3	Pauschale für Besondere Leistungen Gebäudeaufmaß	Menge: 1 pauschal Preiseinheit: 1 pauschal Nettopreis in Euro USt.: 19 %, falls abweichend _____ %	
4	Pauschale für Besondere Leistungen Aufstellen und Fortschreiben einer vertieften Kostenberechnung	Menge: 1 pauschal Preiseinheit: 1 pauschal Nettopreis in Euro USt.: 19 %, falls abweichend _____ %	
5	Pauschale für Besondere Leistungen SiGe-Plan/SiGeKo für die Bauzeit von 24 Monaten	Menge: 1 pauschal Preiseinheit: 1 pauschal Nettopreis in Euro USt.: 19 %, falls abweichend _____ %	

Nr.	Bezeichnung	Mengen- und Preisangaben	Gesamtbetrag netto (EUR)
6	Stundensatz Projektleiter	Menge: 5 Stunde Preiseinheit: 1 Stunde Nettopreis in Euro USt.: 19 %, falls abweichend _____ %	
7	Stundensatz Fachingenieur	Menge: 5 Stunde Preiseinheit: 1 Stunde Nettopreis in Euro USt.: 19 %, falls abweichend _____ %	

Wertungsschema

Nr.	Bezeichnung	Antwort	Kriteriengewichtung
1	Preis		100 %

Angebot

	Beschreibung	Betrag
	Gesamtangebotssumme ohne USt. (EUR):	
	Gesamtangebotssumme inkl. USt. (EUR):	