Projektbeschreibung/Aufgabenstellung
„Planungsleistungen Berufskolleg Berliner Platz“

I. Projektbeschreibung

1. Ausgangslage

Der Hochsauerlandkreis ist Schulträger von fünf Berufskollegs unterschiedlicher Ausrichtung. Mit seinen fünf Berufskollegs hat sich der Hochsauerlandkreis mit dem Projekt „Digitales Berufsbildungsnetzwerk Sauerland“ bei dem Strukturprogramm des Landes NRW „Regionale 2025“ beworben und die ersten Schritte auf dem Weg zur Förderung des eingereichten Projektes erfolgreich abgeschlossen.

Für die Umsetzung des Regionale-Projektes wird am Berufskolleg Berliner Platz ein zusätzliches Schul-/ Laborgebäude benötigt.

Bestandteil des Förderantrages sind Zeichnungen und Entwurfspläne der zu erstellenden baulichen Anlagen sowie eine Kostenberechnung nach DIN 276.

Diese sollen mit dem vorliegenden Auftrag in einer ersten Stufe erarbeitet werden.

Insoweit werden Generalplanerleistungen mit folgenden Planungsleistungen abgefragt:

- Objektplanung Gebäude gemäß §§ 33 ff. HOAI
- Freianlagenplanung gemäß §§ 38 ff HOAI in untergeordnetem, auf die Baumaßnahme bezogenem Umfang
- Tragwerksplanung gemäß §§ 49 ff. HOAI
- Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für Elektrotechnik (ELT),
- Technische Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI für Heizung, Lüftung, Klima und Sanitär (HKLS)
- Leistungen der Bauphysik in Anlehnung an Anlage 1 Nr. 1.2 zu § 3 Abs. 1 HOAI

Beabsichtigt ist eine stufenweise Beauftragung. Zunächst sollen die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt werden; eine spätere Beauftragung weiterer Leistungsphasen erfolgt vorbehaltlich der entsprechenden Entscheidung des Auftraggebers. Umfang und Optionen werden im Generalplanervertrag der zweiten Verfahrensstufe konkretisiert.

Da die Durchführung der Baumaßnahme von der Förderfähigkeit des Projektes abhängt, bezieht sich die Beauftragung vorerst lediglich auf die Erbringung der Grundleistungen aus Leistungsphasen 1 bis 3, mit anschließender stufenweiser Beauftragung weitere Leistungsphasen (siehe Punkt 4).

Das Berufskolleg Berliner Platz hat einen kaufmännischen und einen technisch-gewerblicher Schwerpunkt. Die Ausbildung der aktuell ca. 1.750 Schülerinnen und Schüler erfolgt sowohl in teilzeit- als auch in vollzeitschulischen Bildungsgängen, davon sind ca. 1.200 in der Berufsschule und ca. 500 Vollzeitschüler. Neben den ca. 80 Lehrerinnen und Lehrern sind 5 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in der Verwaltung, sowie zwei Hausmeister des Berufskollegs beschäftigt; die in den Schulkomplex integrierte Cafeteria wird durch einen externen Anbieter betrieben.

Die derzeitige Liegenschaft besteht aus mehreren Gebäuden. Das Zentrum bildet Ein vier- bzw. sechsgeschossiger Neubau, in dem sowohl die Verwaltung der Schule, der Lehrerbereich also auch die Cafeteria untergebracht sind. Darüber hinaus beherbergt dieses Gebäude zahlreiche Unterrichtsräume und die Aula der Schule. Auf dem Grundstück befindet sich daneben noch ein weiteres, dreigeschossiges Schulgebäude sowie mehrere Werkstattgebäude. Die Haustechnik ist zentral in einem gesonderten, ebenfalls in 2022/23 neu errichteten Technikgebäude untergebracht.

Der zentrale Neubau ist in 2023 fertiggestellt worden und ersetzt drei abgängige Schulgebäude, die in 2024 abgerissen wurden. Im Anschluss wurden die Außenanlagen auf den Abrissflächen, aber auch auf dem übrigen Gelände neugestaltet.

Die sechs Gebäude gliedern sich mit Ihren Funktionen folgendermaßen auf:
- Schulgebäude und Verwaltung (Gebäude 1)
- Kfz-Werkstatt (Gebäude 2)
- Metallwerkstätten, CNC-Labor, Maker-Space (Gebäude 3)
- Elektrotechnik, Sanitär- und Heizungstechnik (Gebäude 4)

- Holzwerkstatt, Malerwerkstatt, Elektrotechnik (Gebäude 5)
- Sporthalle.

Die Bruttogeschossfläche der Liegenschaft umfasst derzeit ca. 18.370 m² (inkl. abzubrechender Gebäude 4 und 5), das Grundstück, auf dem sich der Schulkomplex befindet, umfasst 28.322 m², die sich in Bebauung, Grünanlagen sowie Verkehrswege, Schulhof und Parkflächen aufteilen.

Das Berufskolleg am Berliner Platz liegt in einem Bereich, der von der Stadt Arnsberg als „Bildungscampus“ ausgebaut werden soll. In diesem Verbund befinden sich derzeit neben dem Berufskolleg auch ein Gymnasium sowie das Sauerlandkolleg (Weiterbildungszentrum der Stadt Arnsberg) und ein Bildungszentrum des Kolpingwerkes. Zudem ist das Kulturzentrum der Stadt Arnsberg hier angesiedelt.
Nahe dem Berufskolleg befinden sich ein Bahnhof sowie der Autobahnzubringer. Das Areal wird an seiner nordöstlichen Grenze von dem Bachlauf „Baumbach“ tangiert. Den Standort könnte man als „Randlage“ charakterisieren.
An einem dicht bewachsenen Hang im Süd-Westen und an der Bahnstrecke im Norden ist der Gebäudekomplex mit ausreichend Grünfläche umschlossen. Zudem verfügt das Berufskolleg über großzügige Freiflächen.

2. Planungsziel

Da sich die Gebäude 4 und 5 in einem technisch und baulich abgängigen Zustand befinden, soll für die dort untergebrachten Fachbereiche ein an die zukünftigen Bedarfe angepasster Ersatzbau entstehen, das zwei- bis dreigeschossige Technikum mit ca. 2.100 m² BGF. Im Technikum sollen die Ausbildungsbereiche HKLS, Elektrotechnik und Industrie 4.0 abgebildet werden.

In der Planungsphase soll eine möglichst wirtschaftliche, nachhaltige und zukunftsfähige gesamtheitliche Lösung erarbeitet werden. Dabei sind die Strukturen so zu gestalten, dass Umnutzungen, Nachnutzungen und Veränderungen von Raumanordnungen und Raumzuschnitten unkompliziert möglich sind und damit die Anpassung auf sich verändernde Anforderungen in der beruflichen Bildung sowie sich abzeichnende demographische Entwicklungen ermöglichen. Zudem sind die Aspekte der Barrierefreiheit umfänglich zu berücksichtigen.

Gewünscht ist eine klar gegliederte, kompakte Bauweise, die sich optisch an den in 2023 fertiggestellten Schulneubau angleicht. Das spätere Anfügen, Abtrennen oder Wegnehmen von baulichen Abschnitten muss möglich sein.

Das Gebäude ist in die Gebäudeautomation des Gesamtkomplexes zu integrieren und insbesondere mit seinen informationstechnischen Anlagen auf die spezifischen Anforderungen des Regionale-Projektes auszurichten.

In der Planung sind langlebige, nachhaltige, lebenszykluskostenorientierte und zweckmäßige Materialien zu verwenden. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

Das in Abstimmung zwischen Schulträger und Schulgemeinde erstellte Raumprogramm soll in einem ersten Schritt in einem gemeinsamen Planungsgespräch weiterentwickelt werden. Dabei sollen zusätzliche, gebäudedienliche Flächen, z.B. für Technik und Nebennutzungen, definiert werden. Das Gebäude soll somit den aktuellen Raumbedarf decken und zukünftigen Veränderungen flexibel begegnen können.

Der Schulbetrieb muss während der Umsetzungsphase gewährleistet und darf daher nur so wenig wie möglich gestört werden.

Nach Fertigstellung des Technikums sollen die Gebäude 4 und 5 zurückgebaut werden (Rückbau ist nicht Bestandteil dieser Planung).

3. Kostenrahmen

Für die Baukosten der Kostengruppen 200 – 500 sind Mittel von ca. 8,4 Mio. € (netto) eingeplant.

Sofern sich im Laufe der Planungen hier Änderungen ergeben, sind die anrechenbaren Kosten anzupassen. Insoweit dienen die dargestellten Kosten lediglich als Grundlage zur Erzielung vergleichbarer Angebote. Die konkreten Honorare berechnen sich entsprechend den Vorschriften der HOAI auf Basis der Kostenberechnung in LP3.

4. Projektablauf nach Leistungsphasen

Auf der Grundlage der bearbeiteten und abgestimmten Leistungsphasen 1 bis 3 wird der Förderantrag bei der Bezirksregierung eingereicht. Nach positivem Förderbescheid sollen stufenweise die folgenden Leistungsphase 4 bis 8 bearbeitet werden. Zur Erbringung der Leistungsphase 8 wird als Baubeginn Mai 2028 avisiert um eine Fertigstellung bis Ende 2029 zu erreichen.

Auftragsgegenstand

Zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahme werden die folgenden Leistungsphasen als Generalplanerleistungen für die Leistungen der Objektplanung (§§ 34 ff. HOAI), der Freianlagenplanung (§§ 38 ff. HOAI), der Tragwerksplanung (§§ 51 ff. HOAI) und der TGA-Planung (§§ 55 ff. HOAI) ausgeschrieben:

Stufe 1: Leistungsphase 1 bis 3
Stufe 2: Leistungsphase 4
Stufe 3: Leistungsphase 5
Stufe 4: Leistungsphase 6
Stufe 5: Leistungsphase 7
Stufe 6: Leistungsphase 8
Stufe 7: Leistungsphase 9

Es sind jeweils sämtliche Grundleistungen nach Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI, Anlage 11.1 zu § 39 Abs. 4 HOAI, Anlage 14.1 zu § 51 Abs. 5 HOAI und Anlage 15.1 zu § 55 Abs. 3 HOAI zu erbringen. Die Beauftragung der Leistungen erfolgt stufenweise nach den Leistungsphasen. Mit der Zuschlagserteilung wird zunächst lediglich die Leistungsstufe 1 beauftragt. Die Beauftragung weiterer Stufen behält sich der Auftraggeber vor; eine Verpflichtung zur Beauftragung weiterer Stufen besteht ausdrücklich nicht.

Die Umsetzung der Planungsleistungen hat unter Berücksichtigung der Pläne in der Anlage der Projektbeschreibung B.1 zu erfolgen.

Die Maßnahme soll im Zeitraum von ca. 2027 bis 2029 realisiert werden.

Es Zeitplan für das Vergabeverfahren ist der Bekanntmachung und den Verfahrensangaben zu entnehmen.

Die Vergabestelle behält sich vor, den Zuschlag bereits auf ein Erstangebot zu erteilen (§ 17 Abs. 11 VgV).

Für die Planungsleistungen ist bisher folgender vorläufiger Zeitplan vorgesehen:

Planungsbeginn: Anfang März 2027
Einreichung Entwurfsplanung: Ende Juni 2027 (zwingend)
Baubeginn: Mai 2028
Fertigstellung: Dezember 2029

Anlagen:

- Lageplan
- Grundrisse Bestandsgebäude