

**Aufgabenstellung zur Angebotsabfrage
für Planungsleistungen Freianlagen als Stufenvertrag in Anlehnung nach § 39 ff.
HOAI 2021 i. V. m. Anlage 11 Nr. 11.1. f**

Sanierung Außenanlagen, Einfriedung und Bauwerksabdichtung

Ausgangslage

Die Sekundarschule befindet sich im historischen Stadtzentrum von Wernigerode. Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz. Der zu planende Bereich des Schulhofes hat eine Grundfläche von ca. 3100 m². Die Geländeeinfriedung hat eine Länge von ca. 150m. Die Gebäudeabwicklung beträgt ca. 210m (allseitig)

Das Schulgebäude befindet sich in einem nicht sanierten Zustand. Im Untergeschoss sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden mangels einer nicht intakten Bauwerksabdichtung festzustellen. Die angrenzenden Schulhofflächen befinden sich in einem schlechten Zustand. Das gleiche gilt für die Einfriedung, inkl. der Zaun- und Toranlagen.

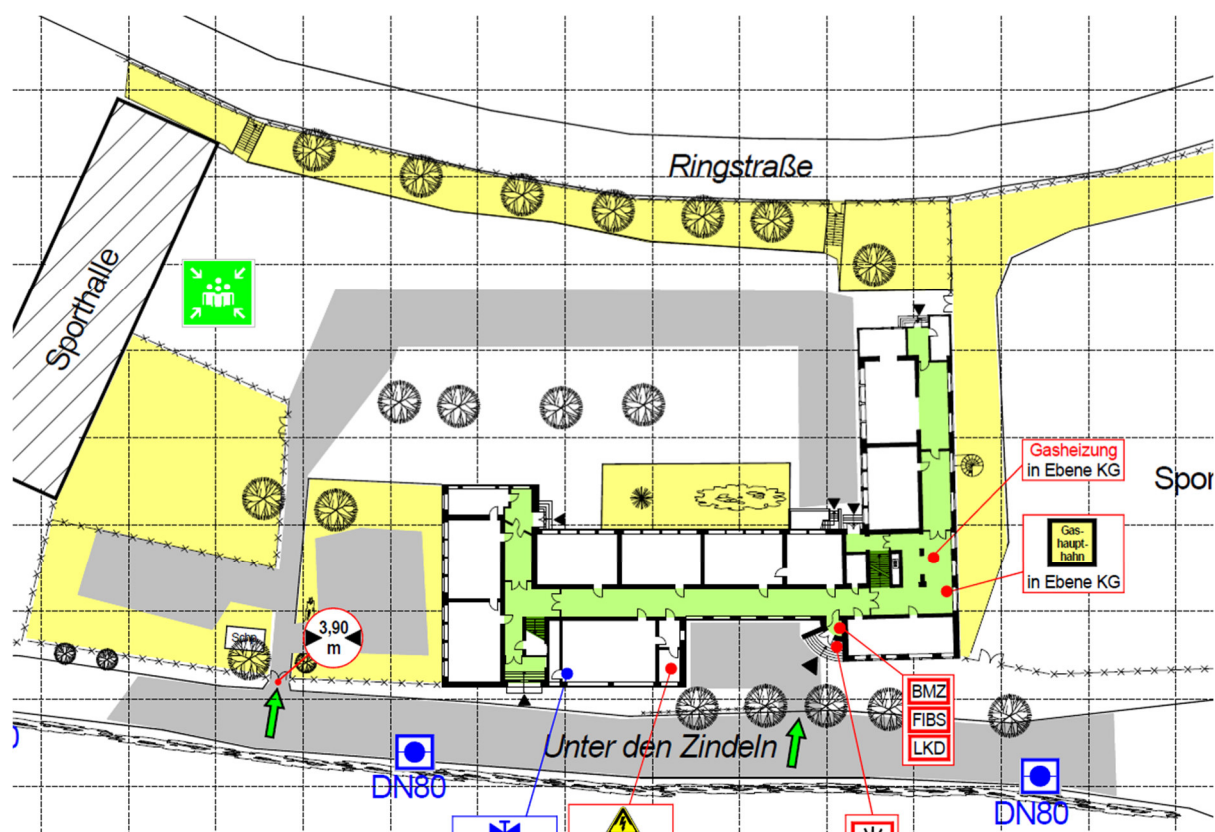
Das unterirdische Entwässerungssystem für den Schulhof und die Fallrohre vom Schulgebäude ist teilweise nicht funktionstüchtig. Das gleiche gilt für die Entwässerung der Lichtschächte. Das Schulgelände wird durch ein unterirdischen, verrohrten Flutungskanal aus der Altstadt gequert.



Blick vom Schulhof in Richtung historisches Schulgebäude



Historische Geländeeinfriedung - Blick von der Ringstraße



Lageübersicht

Bestandsituation und Ziel der Sanierungsmaßnahme

1. Bauwerksabdichtung:

Die mangelhafte Bauwerksabdichtung des Schulgebäudes ist vor Ausführung der Arbeiten an den Außenanlagen zu erneuern. Dazu zählt auch die Erneuerung der Lichtschächte, inkl. der Entwässerung. Das Untergeschoss ist für diese Arbeiten freizulegen. Der Rückbau der vorhandenen Lichtschächte und Zugangstreppen sind dabei einzuplanen. Das Gebäude soll eine vertikale Außenwandabdichtung erhalten. Außerdem ist das Mauerwerk im Untergeschoss gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu schützen. Trocknungs- sowie Entfeuchtungsmaßnahmen sind ebenfalls einzuplanen. Eine Drainage ist im Bereich der Baugrubensohle vorzusehen, inkl. Anschluss an das Entwässerungssystem.

2. Außenanlagen:

Die vorhandene, stark beschädigte Oberflächenbefestigung des Schulhofes, bestehend aus Asphalt, ist komplett zu entfernen, inkl. aller Randbefestigungen. In den Baumbereichen sind starke, oberflächige Durchwurzungen festzustellen, welche große Schäden an der Oberflächenbefestigung hervorgerufen haben. Im Rahmen der Sanierung, sind unter Beteiligung des Grünflächenamtes, Lösungen zur Reduzierung der Wurzelbereiche zu suchen, ggf. durch Reduzierungen der Pflanzbereiche und/ oder Rückschnitt der Baumkronen und Wurzelbereiche. Bei der Neugestaltung des Schulhofs sind Wurzelbereiche entsprechend auszugestalten, so dass keine Schäden an den befestigten Oberflächen entstehen können. Die unterirdischen Entwässerungsleitungen sind zurück zubauen und komplett zu erneuern. Alternative Entwässerungsmethoden, wie z.B. Rigolen, sind zu prüfen. Die Oberflächengestaltung des Schulhofes, der Grünflächen, der Zufahrtsbereiche und der Parkplätze ist mit dem Bauherrn und der Denkmalpflege abzustimmen. Es sind mehrere Gestaltungsvorschläge im Rahmen der Vor- und Entwurfsplanung (jedoch mind. zwei Stück) auszuarbeiten. Bei der Neugestaltung des Schulhofes ist zu prüfen, inwiefern vorhandene Sitzbänke, Papierkörbe, Fahrradständer u.ä. wiederverwendet werden können. Im Außenbereich befindet sich auch ein Materialcontainer, welcher bei der Neuplanung berücksichtigt werden muss. Ggf. können nach der Feuchtigkeitssanierung des Untergeschosses, dort entsprechende Lagermöglichkeiten gefunden werden, so dass der Materialcontainer komplett zurück gebaut werden kann. Barrierefreie Zugangsmöglichkeiten sind zu prüfen.

3. Einfriedung:

Die Einfriedung befindet sich in einen mittelmäßigen Zustand. Einige Bereiche müssen komplett erneuert werden; andere Bereiche können eventuell stehen bleiben und müssen saniert werden. Die Zaunfelder an sich sind alle zu erneuern. Diese bestehen momentan aus nicht historischen Elementen aus Holz oder Metall. In Abstimmung mit der Denkmalpflege sind diese Zaunfelder in historischer Anlehnung neu zu bauen. Die Gestaltung der Zaunfelder des benachbarten Schulgeländes könnte dafür als Vorbild dienen. Die Zaunpfeiler und Brüstungen auf der Seite „Unter den Zindeln“ sehen optisch noch einigermaßen in Takt aus. Die Fugen der Bossensteine müssen jedoch erneuert werden. Sollte die Prüfung der Standfestigkeit positiv ausfallen, könnte dieser Mauerabschnitt stehen bleiben und müsste nur saniert werden. Die Mauerscheibe im Bereich der Einfahrt und am Gebäudeanschluss der Schule sollte wenn möglich ebenfalls stehen bleiben. Dort wären der Putz und die Mauerkronenabdeckung aus Tonziegeln zu erneuern. Das Einfahrtstor ist nicht historisch, in einem sehr schlechten Zustand und ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erneuern.

Im Bereich der Ringstraße zeigt sich ein gemischtes Bild. Der Mittelbereich der Einfriedung hat eine relativ starke Schräglage, befindet sich an einen Böschungsbereich und müsste komplett erneuert werden. Im Bereich der beiden Zugänge von der Ringstraße befinden sich Wandscheiben mit gemauerten Torbögen. Dahinter befinden sich Treppenanlagen, um auf den tiefer liegenden Schulhof zu gelangen. Diese Wandscheiben haben augenscheinlich keine Schräglage. Sollte die Prüfung der Standfestigkeit positiv ausfallen, könnten diese Mauerbereiche stehen bleiben und müssten nur saniert werden. Dort wären dann der Putz und die Mauerkronenabdeckung aus Tonziegeln zu erneuern. Tore und Zaunelemente sind komplett zu erneuern.

Die Einfriedung in Richtung der benachbarten Turnhalle ist wie die Mauer an der Ringstraße zu betrachten.

4. Allgemeine Hinweise

Die Sanierung der Bereiche ist während des laufenden Schulbetriebes durchzuführen. Auf die Belange des Schulbetriebes ist daher Rücksicht zu nehmen. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit der Schulleitung ggf. auch abschnittsweise durchzuführen. Die Maßnahmen müssen nach dem aktuellen Stand der Technik und auf Basis der einschlägigen Regelwerke und Normen geplant und ausgeführt werden.

Die einzelnen Leistungen der Leistungsphasen (ohne Grundlagenermittlung) und die besonderen Leistungen sind pauschal anzubieten (siehe Anlage 1 Leistungsbild Freianlagen).

Die Beauftragung der Leistungsphasen erfolgt in zwei Stufen.

Bei Überschreitung des veranschlagten Kostenbudgets besteht kein Anspruch auf Fortführung des Auftrages.

Die Bewertung der Angebote erfolgt entsprechend der Bewertungsmatrix M1 nach dem HOAI-Sachverständigen Dipl.-Ing. Heinz Simmendinger gemäß Anlage 4 zur Angebotsabfrage.

Kostenrahmen Baukosten:

ca. 650.000 EUR/ netto

Termine, Fristen:

Vorplanung: Übergabe Projektbeschreibung, Lageplan und Kosten nach DIN 276 bis 15.12.2026

Entwurfsplanung: bis 31.01.2027

Genehmigungsplanung: 28.02.2027

Ausführungsplanung: 31.03.2027

Fertigstellung der Leistungsverzeichnisse

Bauwerksabdichtung: 30.04.2027

Einfriedung: 31.05.2027

Außenanlagen: 30.06.2027

Baubeginn Bauwerksabdichtung: 01.07.2027

Baufertigstellung Gesamt: 30.09.2028

Die Prozentpunkte bei der Honorarermittlung gemäß Anlage 1, Spalte 3, wurden von der ausschreibenden Stelle angenommen. Zusätzlich benötigte Leistungen wie das Baugrundgutachten, die Vermessung für die Entwurfsplanung, die Tragwerksplanung für die Einfriedung und die Planung der Bauwerksabdichtung im UG, inkl. Radonsanierung, sind als besondere Leistungen in Anlage 1 erfasst und gesondert anzubieten. Auch die besonderen Leistungen werden in zwei Stufen beauftragt.

Anlagen:

- 1 - Detailliertes Leistungsbild / Honorarermittlung
- 2 - Auswahlbogen Planungsbüro
- 3 - Fotodokumentation
- 4 - Bewertungsmatrix M1
- 5 - Plananlagen