

Bezeichnung des Vorhabens: <b>Verhandlungsverfahren „Freianlagen Gesamtanierung          mit Umbau und Erweiterung des Berufskollegs am Haspel,          Dependance am Kothen, im laufenden Betrieb“</b>	Vergabenummer: F-0262-26
---	-----------------------------

## Leistungsbeschreibung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Leistungsumfang.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsgebäude.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Urheberrecht .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Vorüberlegung Bestand.....</b>	<b>4</b>
<b>2.5</b>	<b>Ersatzräume während der Bauzeit .....</b>	<b>4</b>
<b>2.6</b>	<b>Anforderungen an die Objektplanung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.7</b>	<b>Stufenweise Beauftragung / Optionale Leistungen.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Projektziele.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Terminziele.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Kostenziele .....</b>	<b>6</b>
<b>3.4</b>	<b>Förderung.....</b>	<b>6</b>
<b>3.5</b>	<b>Qualitäten .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>8</b>

## 1 Ausgangssituation

Das Gebäudemanagement Wuppertal plant die **Gesamtsanierung mit Umbau und Erweiterung des Berufskollegs am Haspel, Dependance am Kothen**, Schluchtstraße 30.

Durch die im Schuljahr 2014/2015 vollzogene Fusion des Berufskollegs am Haspel – und dessen Ausrichtung auf Bildungsgänge moderner und hochaktueller Technik – mit dem ehemaligen Berufskolleg am Kothen – und dessen gestalterischem Schwerpunkt - ist das neue Berufskolleg am Haspel entstanden: Die Schule für Gestaltung und Technik!

Durch die Fusion wird das „Berufskolleg am Kothen“ umbenannt in „Berufskolleg am Haspel, Dependance am Kothen“.

Das Berufskolleg am Haspel hat drei Standorte und wird derzeit von ca. 2.310 Schülerinnen und Schülern besucht. Das Kollegium besteht aus 120 Lehrkräften, zwei Sozialpädagogen und drei Sekretärinnen.

Die Standorte sind:

- Haspeler Str. 25 (Berufskolleg am Haspel; Hauptverwaltung)
- Ritterstraße 53
- Schluchtstraße 30 (Berufskolleg am Kothen)

Die Bildungsangebote zwischen den Standorten werden neu aufgeteilt.

Die Standorte Haspeler Str. 25 und Ritterstraße 53 sind nicht Bestandteil der Maßnahme. **Bestandteil der Maßnahme ist hier nur der Standort Schluchtstraße 30.**

## 2 Rahmenbedingungen und Leistungsumfang

### 2.1 Bestandsgebäude

Das Gebäude wurde 1964 in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und ist ein vier- bzw. fünfgeschossiges Schulgebäude mit Flachdach und teilweisem Untergeschoss.

### 2.2 Urheberrecht

In der Planung sind mögliche Belange und Einwendungen des Urheberrechtinhabers der Ursprungsplanung des Gebäudes zu berücksichtigen und abzustimmen.

### 2.3 Aufgabenstellung

Das Schulgebäude wird aktuell als Berufskolleg genutzt. Mit der anstehenden Maßnahme ist vorgesehen das Gebäude weiterhin als Berufskolleg mit neuer Ausrichtung wie folgt zu nutzen:

Als Grundlage dieser Maßnahme wurde in einer „Phase Null“ (Ergebnisbericht) gemeinschaftlich von Vertretern der Schule, des Stadtbetriebs Schulen, dem Gebäudemanagement und externen Beratern ein Plan erstellt, in dem die Bedarfe wichtiger Funktionalitäten in räumlichen Bezug zueinander gesetzt sind.

Die geführten Diskussionen in den Workshops und in den Konferenzen haben eine neue Grundrissorganisation hervorgebracht. Die damit verbundenen Anforderungen an das Schulgebäude und die Idee des zukünftigen Raumprogramms können dem beiliegenden Ergebnisbericht der „Phase Null“ und der „Machbarkeitsstudie“ entnommen werden. Das erarbeitete Grundkonzept ist bei der weiteren Planung anzuerkennen. Die planerische und gestalterische Umsetzung des Konzepts ist eine Voraussetzung dieser Baumaßnahme.

Die Nutzungseinheiten werden in Clustern organisiert. Das bedeutet, dass Raumgruppen gebildet werden, in denen Hauptfunktionsbereiche wie Unterricht, Werkstatt, Gemeinschaft, Verwaltung und Nebenflächen zu neuen Einheiten zusammengefügt werden. Anders als bisher, werden die Unterrichtsbereiche nicht nach Bildungsgängen, sondern nach Fachbereichen und weiteren Bereichen organisiert.

**Folgende Cluster werden nach Fachbereichen gebildet:**

- Cluster 1: Friseur\*in und Florist\*in (~50 Schüler\*innen)
- Cluster 2: Textil- und Bekleidungstechnik (~60 Schüler\*innen)
- Cluster 3: Farb- und Raumgestaltung, Maler\*in & Lackierer\*in, Fahrzeuglackierer\*in (~110 Schüler\*innen)
- Cluster 4: Medien und Gestaltung (~60 Schüler\*innen)
- Cluster 5: Metall- und Elektrotechnik (~60 Schüler\*innen)
- Cluster 6: Holztechnik (~120 Schüler\*innen)

**Ein Cluster wird als Heimat für die Ausbildungsvorbereitung und die internationale Förderklasse gebildet:**

- Cluster 7: Ausbildungsvorbereitung und internationale Förderklasse (~100 Schüler\*innen)

**Auf zwei allgemeinbildende Cluster greift die gesamte Schulgemeinschaft zurück:**

- Cluster 8a: Allgemeinbildender Cluster (~150 Schüler\*innen)
- Cluster 8b: Allgemeinbildender Cluster (~120 Schüler\*innen)

**Auf einen Gemeinschaftscluster greift die gesamte Schulgemeinschaft zurück:**

- Gemeinschaftscluster: Foyer / Marktplatz / Pausenhalle

**Ein Cluster wird als Teamcluster für die Verwaltung gebildet:**

- Teamcluster: Teambereiche / Verwaltung

**Weiterhin soll in diesem Gebäude die G9-Erweiterung des benachbarten Gymnasiums mit folgenden Vorgaben integriert werden:**

4 Klassen; 1 Differenzierungsraum; 1 Lehrerraum; separate WC-Anlage; separater Eingang; keine gemeinsame Nutzung mit dem Berufskolleg.

## **2.4 Vorüberlegungen zu dem Bestand**

Das Bestandsgebäude wird vollständig kernsaniert (Schadstoff, Brandschutz, Wärmeschutz, HLS und ELT). Die alte Raumstruktur und Nutzung der Geschosse wird verändert.

## **2.5 Ersatzräume während der Bauzeit**

Ersatzräume stehen stand heute für die zeitweise Auslagerung von Klassen nicht zur Verfügung und müssen abhängig vom Sanierungskonzept geplant und beschafft werden.

## **2.6 Anforderungen an die Freiraumplanung**

Im Rahmen der Planung sollen die Außenanlagen im Sinne der Phase 0 neugestaltet werden. Dazu gehören zum Beispiel Spiel und Aufenthaltsflächen, PKW-Parkplätze, Fahrradabstellplätze Grünanlagen, usw. Zudem sollen die erforderlichen Geländemodulationen und Tiefbauarbeiten für ggf. neue Versorgungsleitungen, Rückstaubecken und ähnliches geplant und betreut werden. Es ist ein Überflutungsnachweis für das Grundstück in möglicher Kombination mit Retentionsdächern zu führen.

**Gegenstand dieses VgV-Verfahrens sind die hierzu erforderlichen Leistungen der „Freianlagen“ gem. §§ 33 ff in Verbindung mit Anlage 11 HOAI für die nachfolgenden Leistungen:**

**„Gesamtsanierung mit Umbau und Erweiterung des Berufskollegs am Haspel, Dependance am Kothen“ in den LPH 1 – 8“**

Die ebenfalls erforderlichen Leistungsbilder zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen:

- Fachplanung Technische Ausrüstung „ELT“ gem. §§ 53 ff in Verbindung mit Anlage 15 HOAI in den Leistungsphasen 1 – 8
- Fachplanung Technische Ausrüstung „HLS“ gem. §§ 53 ff in Verbindung mit Anlage 15 HOAI in den Leistungsphasen 1 – 8
- Fachplanung „Tragwerksplanung“ gem. §§ 49 ff in Verbindung mit Anlage 14 HOAI in den LPH 1 – 6
- Fachplanung zur Schadstoffsanierung „Gebäude und Innenräume“ in Anlehnung an §§ 33 ff. in Verbindung mit Anlage 10 HOAI in den Leistungsphasen 1 – 8

werden in separaten, voraussichtlich parallel verlaufenden Vergabeverfahren beauftragt.

Weitere für das Projekt erforderliche Leistungen wie (u. a.):

- Prüfstatik (Prüfung der Tragwerksplanung)
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination
- Sachverständiger für den Brandschutz
- Sachverständiger für Schadstoffe Schadstoffkataster für das Grundstück
- Fachplanung Bauphysik Nachhaltigkeit, Akustik, Wärme- und Kälteschutz Baugrunduntersuchung
- Grundstücksvermessung

werden separat durch den Bauherrn vergeben und sind daher ebenfalls nicht Bestandteile dieses Verfahrens.

Es wird ein hoher Wert auf eine proaktive und umfangreiche Abstimmung mit den weiteren Leistungsbildern im Projekt und den Vertretern des GMW sowie Integration der jeweiligen Planungen bei der Erstellung der eigenen Planungen durch den zu beauftragenden Objektplaner gelegt.

Ein Vertragsentwurf inkl. Anlagen liegt zur Kenntnis bei. Die in den Anlagen des Vertragsentwurfes genannten Vertragsbedingungen, Richtlinien etc. werden im Falle einer Beauftragung Vertragsbestandteil.

## **2.7 Stufenweise Beauftragung / Optionale Leistungen**

Die Beauftragung der Planungsleistungen erfolgt stufenweise.

Der Auftragnehmer hat weitere (Stufen-)Leistungen aus diesem Verfahren umzusetzen, sofern die letztmalig abgenommene Leistung je Objekt nicht länger als 12 Monate zurückliegt. Er hat mit der weiteren Leistungserbringung innerhalb einer Frist nach schriftlicher Beauftragung durch den Auftraggeber von 4 Wochen unter Einsatz der vorgesehenen Personalkapazitäten unter Berücksichtigung der aktuellen Projektsituation und Erfordernissen zu beginnen.

Der konkrete Ablauf der stufenweisen Beauftragung ist nachfolgend definiert:

Nach Abschluss des Verfahrens werden die Leistungsphasen 1 – 3 als 1. Stufe beauftragt. Die Leistungsphasen 4 - 5 werden optional durch ein separates Schreiben des Auftraggebers als 2. Stufe abgerufen und beauftragt. Die Leistungsphasen 6 - 8 werden optional durch ein separates Schreiben des Auftraggebers als 3. Stufe abgerufen und beauftragt.

Aus der Beauftragung der Leistungen einer Stufe können weder eine Verpflichtung oder ein Anspruch auf direkte oder zukünftige Beauftragung weiterer Stufen noch auf eine Vergütung dieser Leistungen abgeleitet werden.

Der Auftraggeber behält sich vor, auf eine Übertragung der Leistungen der weiteren Stufen nach der 1. Stufe zu verzichten. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen dieses Verfahrens besteht nicht. Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

Die im Honorarformblatt (siehe Anlage) aufgeführten besonderen Leistungen werden optional angefragt und nicht automatisch mit Abschluss des Verfahrens beauftragt. Die Beauftragung erfolgt mit separatem Schreiben des Auftraggebers gem. Erfordernis. Ein Anspruch auf Beauftragung der Leistungen besteht nicht. Diese Leistungen sind nach Abruf entsprechend dem Projektfortschritt und Bauablauf zu erbringen.

## **3 Projektziele**

### **3.1 Allgemeines**

Ziel dieses Projektes ist die Umsetzung der Maßnahmen für die benannte Schule in einer technischen, funktionalen und wirtschaftlichen Lösung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der „Phase Null“, sowie der Machbarkeitsstudie.

Nachstehend sind die für das Projekt festgelegten Ziele in Bezug auf Qualitäten, Kosten und Termine aufgeführt. Der Schulbetrieb wird für die Dauer der Baumaßnahme in unmittelbarer Nachbarschaft fortgeführt.

### **3.2 Terminziele**

Die terminlichen Abläufe des Vergabeverfahrens sind an anderer Stelle dargestellt.

Die nachfolgenden terminlichen Angaben stellen den aktuellen Kenntnisstand für den weiteren Ablauf im Projekt dar.

Für die Gesamtmaßnahme sind die nachfolgenden terminlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

- (voraussichtliche) Beauftragung: März 2026
- Planungszeitraum (LPH 1-4): April 2026 – November 2026
- Abgabe Genehmigungsplanung: November 2026
- Ausführungsplanung: ab Dezember 2026

- Ausschreibung / Vergabe: ab Mai 2027
- Baubeginn – Schadstoffsanierung: Dezember 2027 – Dezember 2031

Der dargestellte zeitliche Ablauf ist unter Berücksichtigung der örtlichen, baubetrieblichen und verwaltungstechnischen Rahmenbedingungen zu sehen. Es ist vorgesehen die gesamte Maßnahme in mehreren Bauabschnitten durchzuführen.

An den zu beauftragenden Planer werden daher hohe Anforderungen an die Terminsteuerung wie auch die Entwicklung von Planungs- und Umsetzungskonzepten für die Planung, Ausschreibung und Ausführung gestellt. Darüber hinaus erfordern auch die Schnittstellen zu den weiteren Fachplanern im Projekt (parallel verlaufende Verfahren) und separat beauftragten Planern ein hohes Maß an organisatorischen und konzeptionellen Fähigkeiten.

### 3.3 Kostenziele

Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich gem. Kostenannahme des Gebäudemanagements auf rd. 75 Mio. € brutto (KG 200 – 700). Der Anteil der KG 300 & 400 beläuft sich demnach auf rd. 30 Mio. € brutto. Die Gesamtkosten teilen sich nach derzeitigem Kenntnisstand wie folgt auf:

KG 300	17.200.000 € brutto
KG 400	12.500.000 € brutto
KG 500	4.300.000 € brutto
KG 600	900.000 € brutto
KG 700	8.300.000 € brutto
<b>Summe</b>	<b>43.100.000 € brutto</b>

KG 300: Die Kosten der Schadstoffsanierung ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.

Die Planung und Ausführung der Schadstoffsanierung und der Außenanlagen sind nicht Bestandteil der Vergabe.

Eine Indizierung der voraussichtlichen Kosten bis zum Fertigstellungszeitpunkt hat in Abstimmung zwischen dem Auftragnehmer und dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal zu erfolgen.

Der als Anlage beigefügte Vertrag „Architekten und Ingenieurleistungen Gebäude und Innenräume“ ist ein Entwurf. Hinsichtlich der unter § 6 des Vertragsentwurfs geforderten Angaben (z. B. Honorarsatz, Nebenkosten) können durch den Bieter Anmerkungen und Vorschläge unterbreitet werden, die mit dem Auftraggeber zu verhandeln sind. Über die Vertragsklauseln bzw. den Vertragsentwurf an sich wird nicht verhandelt.

### 3.4 Qualitäten

Die Sanierung, Umbau und Ergänzung des Berufskollegs hat das Ziel, den Anforderungen an einen zeitgemäßen Schulbetrieb gerecht zu werden. Im Folgenden sind die Anforderungen aufgeführt.

Von dem zu beauftragenden Büro werden insbesondere folgende Qualitäten und Qualifikationen erwartet:

# Entwurfskompetenz hinsichtlich der Aufgabenstellung aus dem Ergebnisbericht der Phase Null in Verbindung mit der Eingliederung

der Ergebnisse in die Umgebung,  
# Objektüberwachungskompetenz,  
# Termin- und Kostentreue,  
# Steuerung von Risiken- und Fehlerquellen im laufenden Prozess,  
# Qualitativ hochwertige Entwurfsplanung,  
# Qualitativ hochwertige Ausführungsplanung,  
# Erfahrungen im Bereich „Barrierefreiheit“ und „Inklusion“,  
# Erfahrung mit öffentlichen Förderungen & öffentlichen Bauherren.

#### **4 Anlagen**

Den Vergabeunterlagen sind sämtliche relevanten Unterlagen zum Projekt als Anlagen beigefügt  
– auch diejenigen, auf die in diesem Dokument Bezug genommen wird.