

Bezirksamt Spandau von Berlin

05G24 Grundschule am Windmühlenberg - Umbau und
Erweiterung Schulanlage

Verhandlungsverfahren mit Ideenskizzen
Leistungsbeschreibung Gebäudeplanung

Stand 01.12.2025



INHALT

TEIL A – ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....	
A.1 ALLGEMEINE ANGABEN.....	
A.2 GRUNDSTÜCK UND STÄDTEBAU.....	
A.3 BESTANDSGEBÄUDE.....	
A.4 SCHULBETRIEB.....	
TEIL B – MASSNAHMENBESCHREIBUNG UND AUFGABENSTELLUNG.....	
B.1 MASSNAHME.....	
B.2 STAND DER PLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG.....	
B.3 MASSNAHMENBEZOGENE HINWEISE UND VORGABEN FÜR DIE PLANUNG.....	
B.4 ALLGEMEINE HINWEISE UND VORGABEN FÜR DIE PLANUNG.....	
TEIL C – LEISTUNGSBESCHREIBUNG.....	
C.1 GRUNDLEISTUNGEN.....	
C.2 BESONDERE LEISTUNGEN.....	
C.3 OPTIONALE LEISTUNGEN.....	
TEIL D – IDEENSKIZZE.....	
D.1 AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG.....	
D.2 ANFORDERUNGEN UND INHALTE DER IDEENSKIZZE.....	



TEIL A – ALLGEMEINE INFORMATIONEN

A.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Bauherr / Baudienststelle

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bildung, Kultur, Sport und Facility Management
Facility Management
Am Schlangengraben 2
13597 Berlin

Bedarfsträger

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bildung, Kultur, Sport und Facility Management
Schul- und Sportamt
Streitstr. 9
13587 Berlin

Objekt

Grundschule am Windmühlenberg
Am Kinderdorf 23-27
14089 Berlin
Bezirk: Spandau
Ortsteil: Gatow

A.2 GRUNDSTÜCK UND STÄDTEBAU

Lage

Das Schulgrundstück ist im Berliner Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow unweit der Havel gelegen und wird über die anliegende Wohngebietsstraße „Am Kinderdorf“ erschlossen.

Eigentum

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Planungsareal / Grundstücksgröße

Flur: 3
Flurstück: 733
Grundstücksgröße: 126.718 m²
Größe Baugrundstück: 57.488 m² (gem. Festlegung des Vermessungsamtes vom 23.10.2018)



Vorhandene Bebauung

In der Umgebung sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser des Typs Bungalow mit Flachdach oder Satteldach vorzufinden. Im Nordwesten des Schulgeländes erstreckt sich eine ländliche Umgebung mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im südlichen Bereich ist ein durchgehender Grünzug mit großwüchsigem Baumbestand vorhanden.

Städtebauliche Situation

Es liegt kein Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich gilt der Baunutzungsplan vom 28.12.1960. Er weist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 1,0 GFZ von 0,2 und einer BMZ von 0,8 aus. Mit der Vorgabe der Einhaltung der GRZ und GFZ stimmt das Stadtplanungsamt der Abweichung zu Gunsten einer 3-Geschossigkeit zu. Die umgebene Wohnbebauung ist vorwiegend mit einem 3. ausgebautem Dachgeschoss ausgebildet. In Folge würde die Oberkante der Attika eines 3-geschossigen Neubaus auf ähnlicher Höhe sich befinden wie die Firsthöhe der umgebenen Wohnbebauung. Zudem liegt die Schule in leichter Hanglage. Entsprechend der Vorgabe des Fachbereichs Stadtplanung ist ein Mindestabstand von 10 m von der Vorderkante des geplanten Neubaus zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Denkmalschutz

Die Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.



Freiflächen und Baumbestand

Es liegt der Landschaftsplan VIII-L-1c Dorf Gatow als Entwurf vor. Der Landschaftsplan weist die Verbindungsfläche als Fläche für Lebensraumkomplexe von Arten der Feldflure und Wiesen aus. Die Fläche ist als zusammenhängende Biotop-Fläche zu schützen.

Der westliche Teil des Grundstückes, unmittelbar angrenzend an die Sportplätze, ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der Baumbestand wurde kartiert und ökologisch bewertet. Es sind 10 geschützte Bäume auf dem Grundstück vorhanden. Die Reihe aus Linden und Hainbuchen sind zu erhalten.

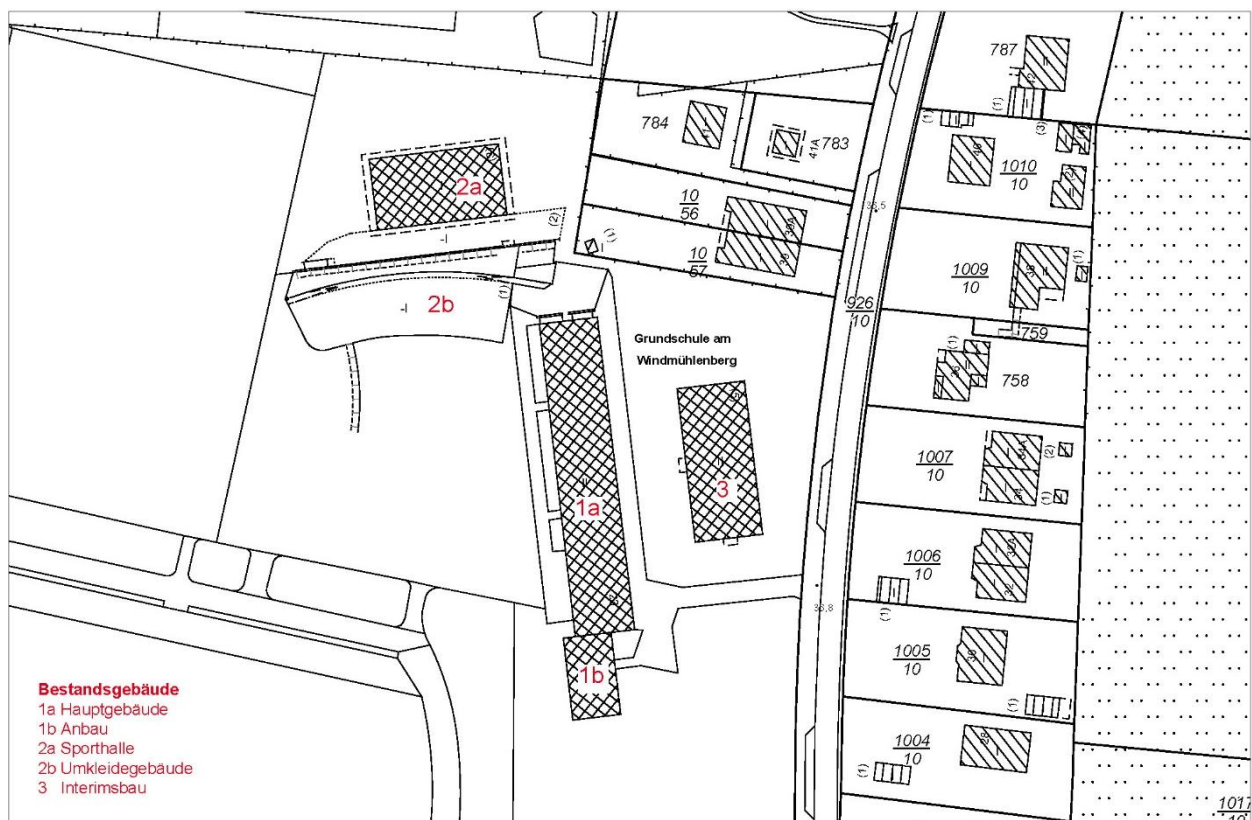
Biotopverbundfläche

Die vorgeschlagenen Platzierungen der Anbauten des Bedarfsprogrammes wurden durch das Umwelt- und Naturschutzamt geprüft und als zu großen Eingriff in die Biotopverbundfläche wahrgenommen. In der Fortführung des Projektes soll zur Erhalt der Biotopverbundfläche der Neubau weitestmöglich aus der Biotopfläche heraus geschoben werden.

Erschließung

Das Baugrundstück ist erschlossen. Im Zuge der im Sommer 2023 geplanten Erneuerung der Heizungsanlage wurde das Gebäude an das öffentliche Gasnetz angeschlossen.

A.3 BESTANDSGEBÄUDE





Hauptgebäude (1a)

Das Gebäude wurde Anfang des 19. Jh. ursprünglich als Lazarett errichtet und 1945 zur Schule umgenutzt, nachdem die alte Gatower Dorfschule abgebrannt war. Es handelt sich um ein unterkellertes Gebäude mit zwei Obergeschossen. Das Gebäude genügt den heutigen energetischen, technischen und bauphysikalischen Anforderungen nicht mehr. Der Berliner „Gebäudescan“ ergab einen starken Sanierungsbedarf, u.a. liegen Schadstoffe vor.



1a Hauptgebäude



1b Anbau

Anbau (1b)

Das Schulgebäude wurde 1984 um einen eingeschossigen Anbau mit drei Klassenräumen ergänzt. Dieser wird für die Maßnahme abgerissen. Für den Abriss ist u.a. zu beachten, dass KMF-haltige Deckenplatten verbaut wurden und nach Abbruch ein ökologischer Ausgleich für die entfallenden Lebensstätten von Gebäudebrütern in Form von Nisthilfen zu schaffen ist.

Sporthalle (2a) und Umkleidegebäude (2b)

1991 wurde das Schulgelände um eine Sporthalle und ein Umkleidegebäude ergänzt.

Nördlich des Schulgebäudes führt eine große Treppe auf die niedriger gelegene Zugangsebene der beiden Gebäude. Diese verläuft als Weg zwischen beiden Bauten mit einem starken Gefälle und mündet am Sportplatz. Das Umkleidegebäude verläuft dabei abgetreppt entlang des Weges und geht mit seinem Gründach in das umliegende Grün Gelände über. Die Sporthalle ist ebenfalls in das Gelände eingelassen, nur der Luftraum ragt über die Geländeoberkante hinaus. Die Gebäude sowie dazugehörigen Sportanlagen werden parallel durch den Vereinssport genutzt.



2a Sporthalle



3 Interimsbau



Interimsbau (3)

Aufgrund fehlender räumlicher Kapazitäten sowie zur späteren Auslagerung von Schulklassen während der Bauzeit wurde in 2020 ein Interimsbau aus Containermodulen mit 8 Klassen und 2 Teilungsräumen aufgestellt. Der Containerbau ist Teil der bauvorbereitenden Maßnahmen des o.g. Bauvorhabens. Die Standzeit ist bis 2030 prognostiziert. Eine weitere Verlängerung unterläge einem ungewissen Genehmigungsverfahren.

A.4 SCHULBETRIEB

Die Grundschule am Windmühlenberg ist eine 2-zügig organisierte Schule, deren Raum- und Platzkapazität jedoch nur bei 1,5 Zügen liegt. Sie wird im offenen Ganztagsbetrieb geführt. Der Hort liegt nicht auf dem Grundstück, er wird in Zusammenarbeit mit der Havel-Kids-Kinderbetreuung mit individuellen Betreuungsangeboten in offenen Gruppen betrieben.

Eine weitere Besonderheit der Schule ist das jahrgangsübergreifende Unterrichten (JüL) mit vier Lerngruppen innerhalb der Schulanfangsphase. Als „Musikalische Grundschule“ werden außerdem Bläserklassen beschult sowie als weiterer pädagogischer Schwerpunkt Kunst und Theater unterrichtet. In diesem Zusammenhang bestehen Kooperationen mit externen Künstlern und dem Theater Galli.

Über das eigene Einzugsgebiet hinaus besuchen viele Schüler der anliegenden Einzugsbereiche Kladow, Haveldüne und Wilhelmstadt die Schule. Die derzeit rund 368 Schüler sind auf insgesamt 12 Klassen verteilt. 22 Lehrer und 12 Erzieher sind zurzeit an der Schule tätig.

TEIL B – MAßNAHMENBESCHREIBUNG UND AUFGABENSTELLUNG

B.1 MAßNAHME

Allgemein

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um eine Sanierungs-, Umbau und Erweiterungsmaßnahme bei der die 1,5-zügige Grundschule auf 2,0 Züge erweitert sowie der Gebäudebestand saniert und auf den aktuellen Standard angepasst werden soll.

Die Projektumsetzung erfolgt innerhalb der Berliner Schulbauoffensive (BSO).

Da kein Ausweichstandort zur Auslagerung der Schulklassen zur Verfügung steht, ist bisher angedacht, die Schule im laufenden Betrieb zu sanieren, umzubauen und zu erweitern.

Mit der Zustimmung des Stadtplanungsamtes zur 3-Geschossigkeit des Neubaus soll im Planungsprozess überprüft werden, wie mit Gebäudekubatur, Bauabfolge und Baustelleneinrichtung neben der Einhaltung der Wirtschaftlichkeit, Reduzierung der Planungs- und Bauzeit das Sanieren im laufenden Betrieb abgewendet werden kann.



Raumprogramm

Zur Sicherung des Bedarfs an Grundschulplätzen ist der Ausbau der räumlichen Kapazitäten dringend notwendig. Das Bestandsgebäude ist räumlich nicht auf die steigenden Schülerzahlen ausgelegt. Mit der Maßnahme erfolgt die bauliche Erweiterung von 1,5 auf 2,0 Züge. Der bereits vorhandene Mehrbedarf wird übergangsweise durch den Interimbau (Schulcontainer) abgefangen.

Zur Umsetzung des genehmigten Raumprogrammes ist der Umbau des Bestandsgebäudes sowie Neubau geplant. Grundlage ist dabei das Compartment-Modell des Musterraumprogrammes, Stand Dezember 2018. Dieses wird zwar nicht in seiner idealen Form erreicht, aber weitestgehend durch die Erweiterungsbauten umgesetzt.

Dem zusätzlichen Raumbedarf für die pädagogischen Schwerpunkte Bläserklasse, Kunst und Theater wurden im Zuge des Bedarfsprogrammes zugestimmt.

Ebenfalls soll an dem Standort zukünftig der geschlossene Ganztagsbetrieb mit 100 %-iger Essensversorgung gewährleistet werden. Hierfür ist u.a. eine Mensa mit Ausgabeküche vorgesehen.

Das Raumprogramm ist Bestandteil des genehmigten Bedarfsprogrammes.

Maßnahmen Gebäude

Umbau Bestand (A)

Neben den Umbauarbeiten zwecks Umsetzung des geplanten Raumprogrammes, sind die energetische Sanierung, die Brandschutz- und Akustikertüchtigung und die Schaffung der Barrierefreiheit u.a. durch den Einbau einer Aufzugsanlage vorgesehen. Der Aufzug soll zentral in der Anlage verortet sein; vorzugsweise im Bestand.

Vorliegende Schadstoffe, wie KMF, sollen im Zuge der Maßnahme zurückgebaut und die schadhafte bauzeitliche Abdichtung im Bereich der Gründung erneuert werden. Ebenfalls ist die Erfüllung (gesetzlicher) Anforderungen, etwa an den Brandschutz, Akustik, die Arbeitsstättenrichtlinie, Auflagen der Unfallkasse etc. herzustellen.

Die bauliche Instandsetzung beinhaltet die Schadstoffentsorgung sowie die Neuabdichtung und Dämmung schadhaft feuchter Sockelbereiche. Für das Abdichtungskonzept wird ein Sachverständiger beauftragt.

Gemäß Bedarfsprogramm sind im Bestandsgebäude vor allem Fach-, Verwaltungs- und Teambereiche geplant. Bestehende Sanitärräume sollen renoviert und strangsaniert werden. Barrierefreie WCs und Pflegeräume werden ergänzt. Im Untergeschoss sollen diverse Technikräume aber auch Sammlungs- und Fachräume verortet werden.

Teil des Umbaus ist außerdem der Abriss des eingeschossigen Anbaus (Gebäude 1b) auf dessen Grundfläche der Erweiterungsbau entstehen soll. Aus früheren Abrissvorbereitungen liegen bereits Dokumentationen zu Bauteilöffnungen, Schadstoff- und Artenschutzuntersuchungen vor. Für die mit dem Abriss entfallenden Lebensräume vorgefundener Gebäudebrüter sind Ersatzniststätten vorzusehen. Beim Abbruch ist die Entsorgung der schadstoffhaltigen Bauteile (KMF-haltige Deckenplatten) zu beachten.



Erweiterung Schulgebäude (B)

Das Bestandsgebäude soll entlang der Südfassade baulich erweitert werden. ~~Auf zwei Geschossen~~ Im Sinne des Compartment-Modells soll der Allgemeine Unterrichtsbereich aus Stammgruppen, Teilungsräumen, Foren und kleinen Nebenräumen bestehen. Die Erweiterung soll dabei so wenig wie möglich in das angrenzende Biotop eingreifen. Hierzu wurden im Zuge der Bedarfsprogramm-Prüfung drei weitere Varianten zur Kubatur erstellt (Variante 1-3, Stand August 2020). Das Dach des Erweiterungsbaus soll begrünt werden.

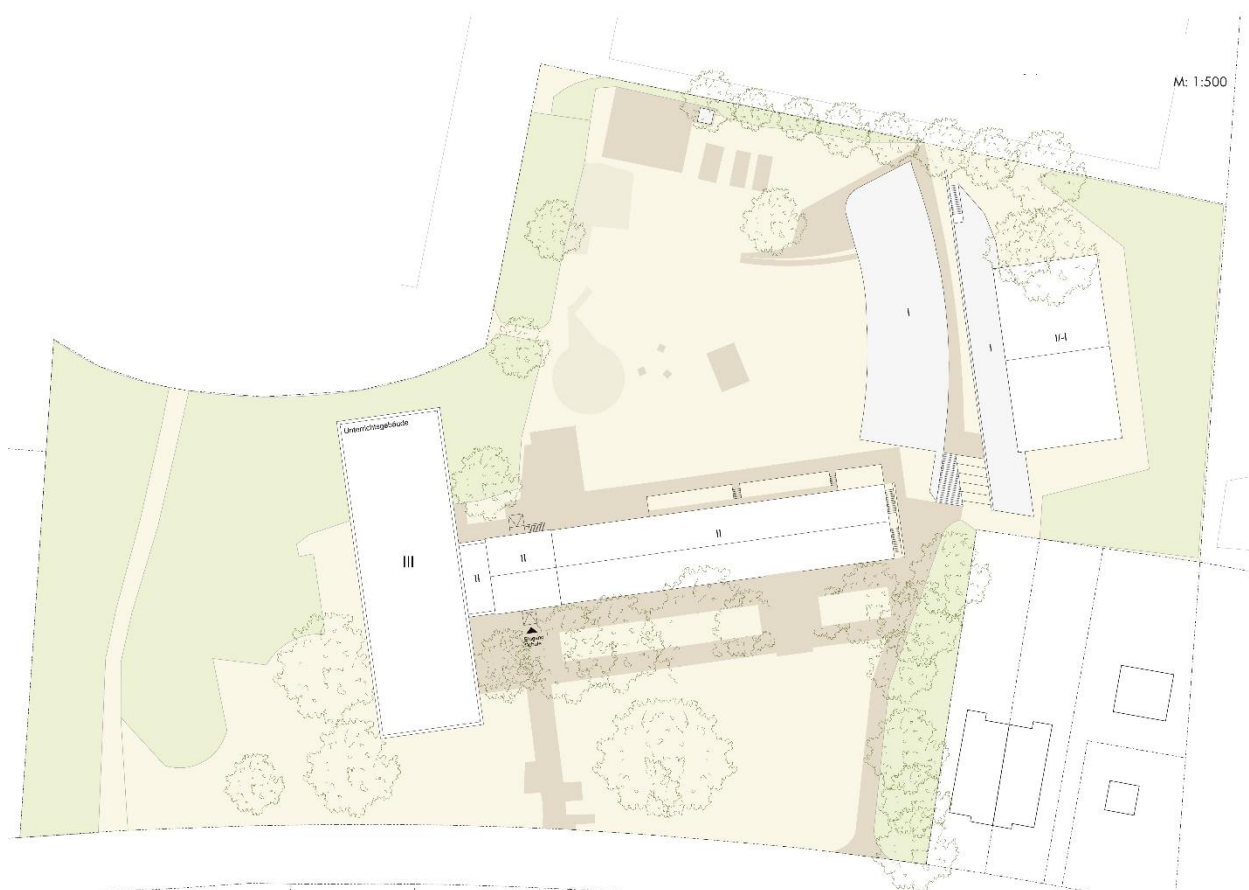
Neubau (Mehrzweckgebäude) (C)

Im geplanten Neubau sollen u.a. zukünftig eine Mensa mit Ausgabeküche sowie ein Mehrzweckraum untergebracht werden. Darüber hinaus sind hier eine Bibliothek, Gemeinschaftsräume sowie Teilungsräume für den pädagogischen Schwerpunkt Kunst und Theater sowie die Bläserklassen geplant. Das Gebäude soll baulich an das Bestandsgebäude angeschlossen werden und ebenfalls ein begrüntes Dach erhalten.



Ein drei-geschossiger Erweiterung Schulgebäude und Mehrzweckbau

Mit der Zustimmung des Stadtplanungsamtes zur 3-Geschossigkeit, soll planerisch überprüft werden, wie das Raumprogramm mit einem Erweiterungsbau das Konzept der Compartmentschule entfaltet. Eigenschaften sind z.B. räumliche Einheiten in einer „großen Schule“, flexibel nutzbare Räume und Unterrichtsbereiche, ein zentrales Forum etc..



Finanzierung

Das Bauvorhaben wird anteilig aus dem SIWA (Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt) sowie dem Investitionsprogramm des Landes Berlin finanziert.

Kosten

Das Bedarfsprogramm wurde mit Gesamtkosten von 19.122.400,00 € (brutto inkl. UV und Rundung) genehmigt. Gemäß Prüfung wurden im Einzelnen folgende Kosten festgelegt, die für die weiteren Planungsschritte bindend sind:

KG	Gesamtbau- maßnahme	Interimsbau (Schulcontainer) abgeschlossen	Umbau Bestand	Erweiterung	Neubau
100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
200	2.349.400,00	1.932.030,00	184.400,00	148.000,00	89.000,00
300	8.218.000,00	0,00	2.606.000,00	3.360.000,00	2.252.000,00

400	2.798.000,00	0,00	1.184.000,00	966.000,00	648.000,00
500	1.492.000,00	0,00	661.000,00	511.000,00	320.000,00
600	663.000,00	0,00	178.000,00	221.000,00	251.000,00
700	3.602.000,00	0,00	1.304.000,00	1.363.000,00	935.000,00
Gesamt (inkl. UV+Rundung)	19.122.400,00	1.932.030,00	6.117.400,00	6.569.000,00	4.495.000,00

Alle Angaben brutto inkl. Beträge für Unvorhergesehenes (UV) in EUR

Die Gesamtkosten ohne den zwischenzeitlich erbauten Schulcontainer betragen 17.190.370,00 € Brutto (brutto inkl. UV und Rundung).

Hinweis

In der Überarbeitung des Prüfberichts vom 23.09.2022 wurden die Kosten für den Abriss des Anbaus i.H.v. 70.400,00 € in der KG 200 des Bestandsumbaus ergänzt aber nicht in den Gesamtbaukosten aufsummiert. Die Gesamtsumme 100-700 ist im Prüfbericht daher fehlerhaft dargestellt. Zusätzlich ergibt sich in der Kostenaufstellung des Prüfberichts eine Differenz vom 8.970,00€ zwischen den Kosten der einzelnen Bauten zu den Gesamtkosten. Dies betrifft:

- KG 200 Differenz von -4.030,00 € in der Gesamtbaumaßnahme
- KG 600 Different von +13.000,00 € in der Gesamtbaumaßnahme
- Differenz Gesamt +8.970,00 € in der Gesamtbaumaßnahme

Die genehmigten Kosten des Bedarfsprogrammes beruhen auf der städtebaulichen Studie mit zwei Neubaukubaturen; der Erweiterung Schulgebäude(B) und dem Neubau Mehrzweckgebäude (C). Die Ergänzung der oben ausgeführten städtebaulichen Variante einer dreigeschossigen Erweiterung des Schulgebäudes soll neben der planerischen Untersuchung auch einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Abgleich zu den genehmigten Gesamtkosten unterzogen werden. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung müssen auch die potenziellen Mehrkosten einer ggf. erforderlichen Dachertüchtigung berücksichtigt werden. Diese kann aufgrund der Solarpflicht auf dem Bestandsdach notwendig werden und wurde bislang in der Kostenfestsetzung nicht einbezogen.

B.2 STAND DER PLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG

Erfolgte Planungsschritte

In 2018 wurden bereits im Zuge einer Machbarkeitsstudie verschiedenen Varianten zur baulichen Erweiterung der Grundschule am Windmühlenberg untersucht. Anschließend wurde auf dieser Basis 2020 das Bedarfsprogramm zur Umbau- und Erweiterungsmaßnahme fertig gestellt und am 27.10.2020 genehmigt. Die Maßnahme wurde nachträglich um den Abriss des Anbaus ergänzt und die Kosten entsprechend erhöht. Die Änderung wurde mit Datum vom 26.09.2022 genehmigt.

Das geprüfte Bedarfsprogramm, mit Prüfbericht vom 26.10.2020, zuletzt geändert am 23.09.2022, ist die verbindliche Vorgabe für die Aufstellung der weiteren Planungsunterlagen. Vom anerkannten Raum- und Funktionsprogramm darf nur nach vorheriger Zustimmung der Senatsverwaltung abgewichen werden.



Begonnene und umgesetzte Maßnahmen (Bestandteil des Bauvorhabens)

Teile der geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahme wurden bereits umgesetzt, bzw. begonnen. Die Kosten dieser sind in den aufzustellenden Planungsunterlagen nach ABau sowie in allen fortlaufenden Kostenaufstellungen als Teil der Maßnahme zu integrieren. Die Zuarbeit notwendiger Plänen, Kosten und weiterer Angaben an den Architekten zur Integration in die Unterlagen erfolgt durch den Auftraggeber. Es handelt sich hierbei um nachfolgende Projekte.

Erneuerung Heizungsanlage

Gebäude: Hauptgebäude (1a)

Fertigstellung: 2023 ausgeführt

Die Heizungsanlage des Schulgebäudes wurde als Gaszentralheizung erneuert. Die Anbindung des Hauptgebäudes an das öffentliche Netz sind bereits erfolgt. Die energetische Modernisierung mit erneuerbaren Energien wie Solarthermie oder einer Wärmepumpe sind zu prüfen.

Errichtung Schulcontainer

Gebäude: Interimsbau (3)

Fertigstellung: 2020

Im Zuge des BSO-Vorhabens wurde der Interimsbau zur Erweiterung der Kapazität und zeitweisen Auslagerung der Klassen während der Baumaßnahme als bauvorbereitende Maßnahme im August 2020 aus den SIWA-Mitteln errichtet. Für die auf fünf Jahre befristete Fortführung der Containeranlage ist aktuell ein Antrag erstellt.

Weitere umgesetzte Maßnahmen (Schnittstellen zum geplanten Bauvorhaben)

Neben den vorgenannten Maßnahmen, sind weitere Projekte in den letzten Jahren abgeschlossen worden. Diese sind weder inhaltlich noch kostentechnisch Bestandteil der Umbau- und Erweiterungsmaßnahme, bilden jedoch Schnittstellen zum geplanten Bauvorhaben.

Umbau Hausmeisterwohnung

Gebäude: Hauptgebäude (1a)

Fertigstellung: 2019

Um kurzfristig weitere Schulräume zu schaffen, wurde im Jahr 2019 die ehemalige zweistöckige Hausmeisterwohnung umgebaut. Im Erdgeschoss entstand ein 1.-Hilfe- und ein Unterrichtsraum. Die Wendeltreppe zum 1. OG wurde zurückgebaut und der Deckendurchbruch verschlossen, sodass im Obergeschoss ein zusätzlicher Teilungsraum geschaffen werden konnte.

Digitalpakt

Gebäude: Hauptgebäude (1a)

Fertigstellung: 2021

Im Zuge des „DigitalPaktes Schule“ wurde die IT-Infrastruktur des Schulgebäudes ausgebaut. Der Interimsbau (Schulcontainer) wurde ebenfalls mit angebunden.

Hinweis: Die Erfüllung der Anforderungen von Datenverteilerräumen nach AMEV Lan und ITDZ im Bestand muss im Zusammenhang mit der geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahme jedoch überprüft werden. **Eventuelle Erfüchtigungen des Raumes sind im Zuge der geplanten BSO-Maßnahme umzusetzen.**



B.3 MAßNAHMENBEZOGENE HINWEISE UND VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

Hinweise zum genehmigten Bedarfsprogramm

- Grundlage für die Ideenskizze sowie die weitere Planung ist das geprüfte Bedarfsprogramm. Bereits festgelegte Vorgaben aus dem Bedarfsprogramm sowie Auflagen des Prüfberichts sind einzuhalten.
- Einpassplanung: Die im Bedarfsprogramm abgebildete Grundrissaufteilung ist eine beispielhafte Umsetzung des festgelegten Raumprogrammes. Sinnvolle Alternativen, die die Kostengrenze einhalten und Planungsziele erfüllen, können im Zuge des Gestaltungskonzeptes vorgeschlagen werden. Von den genehmigten Flächen darf nicht abgewichen werden.
- Neubau Mehrzweckzweckgebäude (C): Gemäß 5.2. des Prüfberichtes zum Bedarfsprogramm ist die Raumkonstellation und die Möglichkeit der Einsparmöglichkeiten von überschüssigen Flächen zu überprüfen
- Der geschützte Baumbestand sowie der Grünstreifen sind soweit möglich zu erhalten. Um den Eingriff in das geschützte Biotop zu minimieren, wurden im Zuge der Bedarfsprogrammprüfung drei weitere Grundriss- bzw. Kubatur-Varianten des Erweiterungsbaus (B) erarbeitet.
- Die zulässigen Raumtiefen für Unterrichtsräume von 7,2 – 8,4 m sind einzuhalten
- Umbau Bestand (A), Untergeschoss: Für die Unterrichtsräume muss der Nachweis erfolgen, dass die Bereiche für die Nutzung als Aufenthaltsräume zulässig sind (siehe Prüfschreiben, SenBJF vom 24.07.2020)
- Der seitens Stadtplanung vorgegebene Abstand von 10 m zur Straßenlinie ist zu halten.
- Unabhängig von den technischen Möglichkeiten der Lüftung ist eine natürliche Be- und Entlüftung mit den erforderlichen Lüftungsquerschnitten zu gewährleisten.

Anspruch an die Gestaltung und Planung

Von der Planung und dem Gestaltungskonzept werden eine hohe funktionelle und gestalterische Qualität sowie die Nachhaltigkeit in Bezug auf die eingesetzten Materialien, vor allem auch auf spätere Instandhaltungsaufwendungen sowie die Betriebskosten erwartet.

Barrierefreiheit

Das Hauptgebäude (1a) ist bisher nicht barrierefrei gestaltet. U.a. sind Ertüchtigungen wie Türverbreiterungen, Ergänzungen von Handläufen etc. vorzunehmen. Zur vertikalen barrierefreien Erschließung ist ein Aufzug vom Untergeschoss bis zum Obergeschoss vorgesehen. Es sind ausreichend Sanitär- und Pflegeräume für Menschen mit Behinderungen in den Gebäuden vorzusehen.

Die Ergänzungsbauten sind barrierefrei mit dem Bestandsgebäude zu verbinden. Ebenfalls sind die Zugänge und Zuwegungen zum Bestands- sowie Neubau barrierefrei herzustellen. Die Wegeführung soll dabei übersichtlich und eindeutig gestaltet werden.

Bei der Planung ist auf eine visuell kontrastreiche Farbgestaltung zu achten.

Mit den Vorplanungs- und Bauplanungsunterlagen ist gem. ABau ein Konzept zur Barrierefreiheit, entsprechend der Tiefe der jeweiligen Planungsphase vorzulegen.



Ökologische Aspekte und Nachhaltigkeit

Je nach Ausbildung der Kubatur und Gebäudekosten ist eine BNB-Zertifizierung erforderlich. Im Zuge der Planung ist ein Ökologisches Gesamtkonzept aufzustellen. Dieses gliedert sich in die Handlungsfelder Energie, Wasser, Grün, Baustoffe und Abfall, die vernetzt und in ihrer Wechselwirkung zueinander zu betrachten sind. Auswirkungen z. B. auf die Energie- und Wassereffizienz, die Umwelt, die Nutzer, die Biodiversität und die Betriebskosten von Gebäuden sind darzustellen und zu bewerten.

Für die Erstellung und Bewertung des Konzeptes wird ein externer Nachhaltigkeits-Koordinator beauftragt. Dieser ist von Beginn an mit einzubeziehen. Durch die Gebäude, Tragwerks- und Gebäudetechnikplaner erfolgt die notwendige Zuarbeit.

Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung soll den Anforderungen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes EWG Bln und des Gebäudeenergiegesetzes GEG erfüllen. Bei einer Sanierung/größerer Renovierung (*mit 25 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche oder Gebäudewert*) ist der KfW-Effizienzhaus 55-Standard einzuhalten, bei Neubau der KfW-Effizienzhaus 40-Standard.

Solaranlagen gemäß EWG Berlin § 19 Nutzung von erneuerbaren Energien

PV-Anlagen auf Bestands- und Neubaudach sind im Hinblick auf Verschattung durch Bestandsbäume und Bestandsstatik zu überprüfen.

Beim Neubau öffentlicher Gebäude ist die Errichtung von Solaranlagen auf der gesamten technisch nutzbaren Dachfläche vorzusehen. Auf Bestands-Dachflächen öffentlicher Gebäude, die einer größeren Renovierung (25 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche oder Gebäudewert) unterzogen werden, sind statisch und technisch zur Aufnahme von Solaranlagen zu ertüchtigen.

Bei der Planung sind verschiedene Aspekte zu beachten, darunter der „PV Ready“-Leitfaden (Stand 12/2024), mögliche Förderungen für vorbereitende Maßnahmen (PV-Ready), Monitoring, ausreichender Platz im Elektroanschlussraum, sicherer Dachzugang, Brandschutz (inkl. Brandwände und Schwanenhälse je Brandabschnitt), Abstände zur Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA/NRA), Blitzschutz sowie die Lage von Sekuranten zur Absturzsicherung.

GEG-Nachweis

Ein prüffähiger GEG-Nachweis (ehem. EnEV) ist gemäß DIN V 18599 zu erstellen und von einem Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung (PSVeGP) nach dem Vier-Augen-Prinzip zu prüfen. Der GEG Nachweis beinhaltet die Energiebilanz, Wärmeverlustberechnung, Anlagentechnik, Nachweis Energieverluste, Nachweis Primärenergiebedarf, Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sommerliche Wärmeschutznachweis.

Messeinrichtungen

M-Bus-fähige Messeinrichtungen sind gemäß EWG Berlin § 9 Sanierungsfahrplan für alle relevanten Medien (z.B. Wasser, Wärme, Strom und Gas) einzuplanen und zu installieren.



Außenanlagen

Die Erneuerung der Außenanlagen ist nicht Teil der BSO-Maßnahme. Berücksichtigt wird lediglich die Wiederherstellung direkt von der Sanierung betroffener Flächen sowie notwendige Zuwegungen zu den neu errichteten Gebäuden. Enthalten sind zusätzlich genehmigungsrechtlich notwendige Maßnahmen wie Ersatzbepflanzungen sowie die Vorhaltung von Fahrradstellplätzen und PKW-Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen.

Kosten für die Erneuerung der Sportanlagen wie die Sprunggrube und Laufbahn wurden im Zuge der BP-Prüfung gestrichen und sind nicht Teil der Maßnahme.

Die Planung der Außenanlagen (ausgenommen KG 540) bzw. Begleitung des Freianlagenplaners erfolgt durch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Spandau.

Da anfallendes Regenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden kann, muss die Versickerung vollständig auf dem Grundstück erfolgen. Im Zuge des Bedarfsprogrammes wurde hierfür eine unterirdische Regenwasserversickerungsanlage kostentechnisch berücksichtigt.

Der Gebäudeplaner hat erforderliche Planung und Unterlagen hinsichtlich der Außenanlagen für die Gesamtmaßnahme zu koordinieren und bei der Erstellung erforderlicher Unterlagen, wie Fällanträgen oder Gutachten mitzuwirken. Der Arten- und Naturschutz ist zu berücksichtigen.

Ausstattung

Es sind anteilig Kosten für die Neumöblierung, Lehr- und Sondermittel sowie die Sonderausstattung der Bläser-, Kunst- und Theaterklasse berücksichtigt. Der Gebäudeplaner wird mit der Planung und Beschaffung der Ausstattung beauftragt. Diese muss in enger Abstimmung mit dem Bedarfsträger (Schulamt) sowie der Schule erfolgen. Der Bedarfsträger ist für die fachliche Prüfung und Freigabe der hiermit verbundenen Planung und Beschaffung (z.B. Plan- und LV-Freigaben) zuständig.

Kunst am Bau

Das Projekt ist für die Kunst am Bau vorgesehen. Der Gebäudeplaner hat Abstimmungen mit Künstler/innen vorzunehmen, das geplante Kunstwerk in die Planung zu integrieren und bei der Koordinierung aller fachlich Beteiligter zu berücksichtigen.

Für die Kunst am Bau sind Kosten gem. ABau II 130. in den Planungsunterlagen vorzuhalten.

B.4 ALLGEMEINE HINWEISE UND VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als Planungsinstrument zur Umsetzung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu verankern und durchzuführen (siehe ABau II 110).



Sie dienen der Optimierung jeder Projektphase und sind dabei Hilfsmittel zur Wertung von Alternativen und zur Entscheidungsfindung.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind ergebnisorientiert und daher in ihrer Detaillierung an die jeweilige Phase anzupassen. Insbesondere für die Planungsunterlagen nach ABau wie Bedarfsprogramm, Vorplanungs-, Bauplanungs- und Ergänzungsunterlage sind entsprechende Untersuchungen nachzuweisen.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung muss mögliche Mehrkosten für die durch die Solarpflicht auf dem Bestandsdach erforderliche Dachertüchtigung berücksichtigen, die bisher in der Kostenfestsetzung nicht enthalten sind.

Regelwerke

Für die Planung sind die Regelungen des Baugesetzbuches, alle einschlägigen Vorschriften der Berliner Bauordnung, die Muster-Schulbau-Richtlinie, die Vorgaben der gesetzlichen Unfallversicherung, die Anforderungen der Barrierefreiheit sowie alle sonstigen einschlägigen Vorschriften und Normen, jeweils in der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Fassung, zu berücksichtigen.

Für öffentliche Bauvorhaben des Landes Berlin wird insbesondere auf die Berücksichtigung der *Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau – ABau)* hingewiesen.

Für die Berliner Schulbauoffensive (BSO) sind des Weiteren der *Leitfaden für die Sanierung von Schulen* sowie die *Standards für den Neubau von Schulen* der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zu berücksichtigen.

Dokumentation und Kennwertbildung

Zur Schlussrechnung bzw. Bauübergabe sind die dokumentierten Baukosten an SenStadtWohn unaufgefordert digital zu übersenden. Die Dokumentation soll auf Grundlage des Erfassungssystems der Länder (PLAKODA) erfolgen. Die entsprechenden Erhebungsbögen sind im Internet derzeit unter www.plakoda.de (ggf. erst nach vorheriger Registrierung) abrufbar.

Abstimmung mit Projektbeteiligten

Aufgrund der Vielzahl der Projektbeteiligten und damit verbundenen Interessen und Anforderungen, die im Zuge der Maßnahme zu berücksichtigen sind, wird bei dem Bewerber besonderer Wert auf eine gute Kommunikationsbereitschaft und -fähigkeit gelegt. Hierzu gehören insbesondere Abstimmungsrunden mit unterschiedlichen beteiligten Personen, Fachplanern und Fachämtern sowie Berichte über den Planungsfortschritt in einem planungsbegleitenden Ausschuss, die Vorstellung des Projekts vor den Bezirksstadträten, Ausschüssen etc.

Für die Kommunikation innerhalb des Projekts wird mind. einmal monatlich ein Jour Fixe eingerichtet. Die Planer sind an der Teilnahme der Sitzungen verpflichtet. Entscheidungsvorlagen,



Wirtschaftlichkeits- und Variantenuntersuchungen sind den Beteiligten in den Jour Fixen vorzustellen. Der Auftragnehmer ist zur Protokollierung der Besprechungen und Abstimmungen verpflichtet.

Die beauftragten Gebäudeplaner sind außerdem verpflichtet, in eigener Verantwortung in regelmäßigen Abständen Planungsrunden mit den weiteren Fachplanern sowie hierzu notwendigen fachlichen Beteiligten durchzuführen und hierüber Protokoll zu führen.

Die Integrations- und Koordinationspflicht obliegt dem Gebäudeplaner.

TEIL C - LEISTUNGSBESCHREIBUNG

C.1 GRUNDLEISTUNGEN

Gegenstand dieser Ausschreibung sind die Planungsleistungen für Gebäude der Leistungsphasen 1-8 HOAI für die hier beschriebene Sanierungs-, Umbau und Erweiterungsmaßnahme. Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgt stufenweise. Weitere Angaben und Hinweise sind in gesonderter Anlage aufgeführt.

Weitere Fachplanungsleistungen u.a. für verschiedene Anlagengruppen der Technischen Ausrüstung, und die Tragwerksplanung werden separat vergeben.

C.2 BESONDERE LEISTUNGEN

Bestandsaufnahme

Ziel ist es, Planungssicherheit für die nachfolgenden Planungsschritte zu gewährleisten. Hierzu soll eine Bestandsaufnahme beauftragt werden, bestehend aus:

- Bestandserkundung mit technischer Substanzerkundung durch Bauteilöffnungen und Bausubstanzuntersuchungen
- Benennung notwendiger Bauteilöffnungen
- Feststellung weiterer notwendiger Gutachten und Untersuchungen zur Bestandsfeststellung sowie Zuarbeit der Leistungsbeschreibungen für die Ausschreibungen der Leistungen
- Abgleich vorhandener Pläne mit dem Ist-Zustand
- Beschaffung von Unterlagen, die für das Bauvorhaben erheblich sind (z.B. Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv)
- Feststellung der Defizite des Arbeitsstättenrechts (ASR) und Vorgaben der Unfallkassen (DGUV)
- Benennung von Brandschutzdefiziten nach Abstimmung mit dem Brandschutzgutachter
- Berücksichtigung Artenschutz nach Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter
- Fotodokumentation

Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen sind in einem Bericht zusammenzufassen.

Hinweis: Die Ausschreibung und Beauftragung von Gutachten und Bauteilöffnungen erfolgt über den Auftraggeber.



Baustelleneinrichtungsplan (BE-Plan)

Planung und Fortschreibung der Baustelleneinrichtung unter Berücksichtigung von:

- Erhalt der geschützten Arten und Bäume
- Baustellenlogistik, Lager-, An- und Ablieferungszeiten
- Lagerflächen
- Zuwegungen
- eventuell zu berücksichtigende Ersatzflächen für die Schule in Abstimmung mit dem Auftraggeber und Bedarfsträger
- Baufeldern
- Berücksichtigung des angrenzenden Straßenlandes, notwendiger Zuwegung zum Grundstück (öffentliches Straßenland) sowie Notwendigkeit von Sondernutzung öffentlichen Straßenlandes
- Integration und Koordination anderer fachlich Beteiligter und Gewerke
- Sanierung des Bestandsbau im laufenden Schulbetrieb
- Rückbau der Containeranlage

Hinweis: Vorhandene Feuerwehrlflächen, -zufahrten und -sammelplätze (brandschutzrelevante Bestandsgegebenheiten) sind zu beachten.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als Planungsinstrument zur Umsetzung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu verankern und durchzuführen (siehe ABau II 110).

Sie dienen der Optimierung jeder Projektphase und sind dabei Hilfsmittel zur Wertung von Alternativen und zur Entscheidungsfindung.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind ergebnisorientiert und daher in ihrer Detaillierung an die jeweilige Phase anzupassen. Insbesondere für die Planungsunterlagen nach ABau wie Bedarfsprogramm, Vorplanungs-, Bauplanungs- und Ergänzungsunterlage sind entsprechende Untersuchungen nachzuweisen.

Konzept der Barrierefreiheit

Grundsätzlich sollen neben den Grundleistungen zusätzlich das Konzept der Barrierefreiheit dargelegt werden. Für dieses Projekt sind die Vorgaben zur Barrierefreiheit in der Leistungsbeschreibung deutlich formuliert. Daher ist der Umfang der Darlegung des Konzeptes der Barrierefreiheit im Laufe des Projektes in Abhängigkeit des Entwurfes zu bestimmen.

Als Grundlage und zur Orientierung dienen der Leitfaden Barrierefreies Bauen

Ökologisches Gesamtkonzept

Im Zuge der Planung ist ein Ökologisches Gesamtkonzept aufzustellen.

Dieses gliedert sich in die Handlungsfelder Energie, Wasser, Grün, Baustoffe und Abfall.

Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen sollen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander ökologisch sinnvoll und



wirksam sein, sowie im Einklang mit einem städtebaulich und architektonisch überzeugenden Konzept stehen. Das ökologische Gesamtkonzept soll dabei insbesondere Aussagen beinhalten über den Umgang mit den Ressourcen, die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen und Grundstücksfreiflächen und die Materialwahl sowie den Umgang mit Reststoffen bzw. Abfall, sowie ihrer Vernetzung und Wechselwirkung untereinander. Auswirkungen z. B. auf die Energie- und Wassereffizienz, die Umwelt, die Nutzer, die Biodiversität und die Betriebskosten von Gebäuden sind darzustellen und zu bewerten.

Sicherheitskonzept zur Baustellenüberwachung

Erstellung und Abstimmung eines Konzeptes zur Sicherung und Überwachung der Baustelle insbesondere gegen Diebstahl unter Berücksichtigung des laufenden Schulbetriebes (Datenschutz).

Umzugskonzept und Bauabschnittsplanung

Aufgrund fehlender Ausweichflächen zur Unterbringung der Klassen wird für die Ausführungsphase die Bildung von mehreren Bauabschnitten innerhalb der Maßnahme notwendig. In enger Abstimmung mit dem Auftraggeber, dem Schulamt und der Schule soll ein Konzept zur Bildung von Bauabschnitten der Umbau- und Erweiterungsmaßnahme unter Berücksichtigung des laufenden Schulbetriebes entwickelt werden. Dies soll auch die Belegung bzw. den notwendigen Umzug von Schulklassen sowie Personal innerhalb der Bauabschnitte berücksichtigen. Dabei ist zu überprüfen, ob ggf. weitere Ausweichräume (z.B. Interimsbauten) oder bauliche Provisorien notwendig werden.

Während des Schulbetriebes müssen Gefährdungen für Schüler, Personal und Besucher ausgeschlossen werden können. Der Schutz der o.g. Personengruppen vor Lärm und Gefahren der Baustelle ist bei der Konzeptentwicklung zu beachten.

Die Abstimmung, Berücksichtigung und Koordinierung eventuell notwendig werdender Brandschutzinterimskonzepte sowie weiter Interims-Brandschutzunterlagen (Brandschutzordnung, Flucht- und Rettungspläne, Feuerwehrrübersichts- und geschosspläne) für die Bauphase ist Teil der Leistung. Für die Erstellung der Brandschutzunterlagen wird durch den AG ein Fachplaner beauftragt.

Amok-Kennzeichnung und Beschilderungskonzept

Es soll ein ganzheitliches Beschilderungskonzept der Gebäude unter Integration der Amok-Kennzeichnung in Abstimmung mit erforderlichen Behörden sowie Projektbeteiligten geplant und ausgeführt werden. Grundlage hierfür sind die Vorgaben der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie - Referat I D „Amok-Kennzeichnung und Verriegelung von Schulgebäuden und Räumen“.

BIM -Modell (Building Information Modeling) – 3D-Gebäudemodell

Gegenstand der Leistung ist die Erstellung eines digitalen 3D-Gebäudemodells nach BIM-Standard zur Unterstützung der Koordinierungs- und Planungsprozesse sowie für den Bauunterhalt. Die Modellierung erfolgt auf Grundlage des Pflichtenheftes zur Bauwerksdokumentation der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Ziel ist die Erstellung eines konsistenten, für die weitere Planung nutzbaren BIM-Modells gemäß den Vorgaben des Pflichtenheftes.



TEIL D – IDEENSKIZZE

D.1 AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG

Bei Abgabe eines Angebotes inklusive einer vollständigen sowie technisch und baulich umsetzbaren Ideenskizze erhält der Bieter eine einmalige Aufwandsentschädigung in Höhe von 31.851,79 Euro netto inklusive Nebenkosten. Die Aufwandsentschädigung wird durch den Auftraggeber gegen Vorlage einer ordnungsgemäßen Rechnung gezahlt.

Bei Beauftragung des Bieters mit den Planungsleistungen wird die Aufwandsentschädigung auf das Planungshonorar angerechnet.

D.2 ANFORDERUNGEN UND INHALTE DER IDEENSKIZZE

Durch den Bieter ist unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Leistungsbeschreibung eine Ideenskizze für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage zu erarbeiten.

Grundlage für die Planung bildet das geprüfte Bedarfsprogramm mit genehmigten Gesamtkosten in Höhe von 19.122.400,00 € (KG 100-700 brutto, inkl. UV und Rundung). Für die Ideenskizze ist insbesondere die Einhaltung der geprüften Kosten der KG 300 in Höhe von 8.218.000,00 € brutto inkl. UV nachzuweisen. Die Aufteilung der Kosten auf einzelne Gebäude sowie Kostengruppen können dem Prüfbericht zum Bedarfsprogramm entnommen werden.

Unterlagen

Zu der Ideenskizze sind die nachfolgenden Unterlagen zu erstellen und mit dem Angebot zu übergeben.

1. Erläuterungsbericht

Begrenzt auf max. 4 Seiten DIN A 4, Schriftgröße nicht kleiner als 11 pt

Mit Aussagen zu

- Städtebau
 - Stadträumliche Gestaltung
 - Einbindung in die Umgebung
 - Erschließung
- Architektonische Gestaltung
 - Baukörpergestaltung
 - Konstruktion, Material
- Funktionalen Anforderungen
 - Erschließung
 - Funktionale Zuordnung
 - Räumliche Qualitäten
 - Raumzuschnitte, Belichtung, Belüftung
 - Barrierefreiheit
- Umsetzung der Anforderungen an das nachhaltige Bauen (ABau II 100 H)



- Einhaltung der geplanten Baukostenobergrenze unter Berücksichtigung der Baukosten, Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Genehmigungsfähigkeit

2. Anlagen zum Erläuterungsbericht

- Plausibilisierung, dass die Skizze innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens umzusetzen ist (Kostenschätzung nach DIN 276, mind. in erste Ebene gegliedert unter Verwendung ABau- Formblatt III 1322. H F)
- Plausibilisierung, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben und Kennwerte eingehalten werden (GRZ, GFZ, GR, Höhe, BGF, NF) oder dass Raumprogramm des BP eingehalten wird
- Plausibilisierung und Bestätigung, dass die im BP geforderten Flächen eingehalten werden
- Plausibilisierung und Bestätigung, dass die Skizze tragwerkstechnisch und gebäudetechnisch machbar ist

3. Zeichnerische Darstellungen

Zur Ideenskizze sind zeichnerische Darstellung auf max. 3 Seiten DIN A1 zu präsentieren. Diese sollen folgende Mindestanforderungen beinhalten:

- Lageplan, Maßstab 1:500
- Grundriss UG, EG OG, Maßstab 1:200
- Darstellung von 2 Ansichten mit Andeutung der Fassadenmaterialität, Maßstab 1:200
Hinweis: In den Ansichten sollten das Bestandsgebäude und beide Erweiterungsbauten enthalten sein
- Darstellung von 2 Gebäudeschnitten, Maßstab 1:200
Hinweis: In den Schnitten sind sowohl das Bestandsgebäude als auch beide Erweiterungsbauten darzustellen
- Darstellung repräsentativer Fassadenschnitt des Erweiterungsbaus, Maßstab 1:50
- Räumliche fotorealistische Darstellung, die das räumliche und gestalterische Zusammenspiel der Schulbestandsgebäude und der neuen Erweiterungsbauten sowie das Einfügen in die Umgebung abbildet.

Die Unterlagen zu 1. und 2. sind einfach in Papierform einzureichen. Die Unterlagen zu 3. sind einfach, nicht gefaltet auf DIN A 1 einzureichen.

Zusätzlich sind die Unterlagen in digitaler Form und auf Datenträger zu übergeben.

Die unter Punkt 3 genannten Unterlagen sind als PDF, Plandateien zusätzlich als dwg oder dxf auf einem Datenträger (CD / DVD / USB-Stick) abzugeben. Die Datenträger sind windows-kompatibel zu erstellen.