

Generalübernehmerleistungen Carlo-Schmid-Oberschule (CSO)**Verhandlungsverfahren (VOB/A-EU)****Projektsteckbrief**

Mit der vorliegenden Ausschreibung wird ein Schulbauteam-Generalübernehmer („**SBT-GÜ**“) für die Mitwirkung in der Planung und für die anschließende Realisierung der Sanierung und der Neu- und Ergänzungsbauten der Carlo-Schmidt-Oberschule in Berlin-Spandau gesucht.

1. (Schul)Bauteam-Prinzip / Rolle des Schulbauteam-Generalübernehmers (SBT-GÜ)

a. Partneringphase

Im sogenannten „(Schul)Bauteam“-Verfahren der HOWOGE, das zur Anwendung kommen soll, wird der Schulbauteam-Generalübernehmer (SBT-GÜ) in der „Partneringphase“ (ab der LPH3) mit seiner Expertise am Planungsprozess des bereits gebundenen Generalplanerteams beteiligt.

Es ist beabsichtigt die Optimierungsvorschläge des SBT-GÜ in die Planung einfließen zu lassen. Der Leistungsumfang des SBT-GÜ umfasst hierbei die Mitwirkung in der finalen Phase der Entwurfsplanung, bei der Erstellung der Leitdetails sowie die Mitwirkung an der Erarbeitung der Erweiterten Vorplanungsunterlage (EVU+). Ziel des Partnerings ist die Überprüfung des Entwurfs hinsichtlich der Kosten, Qualitäten und der technischen Realisierbarkeit sowie die anschließende Weiterentwicklung und Optimierung gemeinsam mit dem Generalplanerteam. Es erfolgt eine kontinuierlich beratende Begleitung der Planung – auch in den Planungsbesprechungen – durch den SBT-GÜ im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

Es ist beabsichtigt, in der Partneringphase ggf. auch einen Teil der Planungsverantwortung an den SBT-GÜ zu übertragen.

Die gesetzten Zielvorgaben des Partneringprozesses werden von allen Projektpartnern mit einer Schulbauteam-Vereinbarung zu Beginn des Partnering-Prozesses festgelegt.

Das „(Schul)Bauteam“ steht für intensive Kommunikation und Kooperation zwischen Generalplanerteam, Bauherr und SBT-GÜ, sowie für ein partnerschaftliches Verständnis des Bauvorhabens. Durch die einvernehmliche Vorgehensweise werden Synergieeffekte bei der technischen und wirtschaftlichen Optimierung des Projekts ausgeschöpft und somit Kostenvorteile und Einsparpotenziale bei gleichzeitiger Terminalsicherheit und einer hohen Ausführungsqualität erreicht. Hohe qualitative, schulfachliche und bauliche Anforderungen sowie architektonisch-baukulturelle Vorgaben aus dem vorangegangenen Architekturwettbewerb sind Grundlage des gemeinsamen Planungsprozesses.

Nach Abschluss der Partneringphase wird durch das Generalplanerteam die EVU+ abgeschlossen und auf dieser Grundlage die Baugenehmigung beantragt. In der Partneringphase hat der Schulbauteam-Generalübernehmer dementsprechend sowohl Beratungsleistungen als auch ggf. anteilige Planungsleistungen zu erbringen. Die HOWOGE wirkt als Bauherr und Teil des (Schul)Bauteams hinsichtlich der Einhaltung der gesetzten Zielvorgaben am Optimierungsprozess mit.

Generalübernehmerleistungen Carlo-Schmid-Oberschule (CSO)

Verhandlungsverfahren (VOB/A-EU)

b. Realisierungsphase

Sofern es gelingt, im Ergebnis der Partneringphase die Zielvorgaben der HOWOGE zu erreichen, wird nach erteilter Baugenehmigung über die Fortführung des Vertrages in einer zweiten Phase (Realisierungsphase) zur schlüsselfertigen Realisierung des Bauvorhabens entschieden.

Zu den Leistungen des Generalübernehmers gehören in der Realisierungsphase die Erstellung der Ausführungsplanung auf Basis der abgestimmten und freigegebenen Entwurfsplanung und der erarbeiteten Leitdetails (EVU+). Darin eingeschlossen sind die Erstellung der Werk- und Montageplanung, sowie alle weiteren Planungen, Lieferungen und Leistungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben einschließlich der Außenanlagen termingerecht, bezugsfertig, funktionsfähig und mangelfrei zu errichten.

Sofern es nicht gelingt, die Zielvorgaben der HOWOGE im Rahmen der Partneringphase zu erreichen, besteht für die HOWOGE die Möglichkeit, die Beauftragung des Generalübernehmers nach der Partneringphase zu beenden.

Generalübernehmerleistungen Carlo-Schmid-Oberschule (CSO)

Verhandlungsverfahren (VOB/A-EU)

2. Projektbeschreibung



Carlo-Schmid-Oberschule Hauptgebäude

Die HOWOGE beabsichtigt im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) sowie der Gesamtentwicklung gemäß Bebauungsplan VIII-148 im Bezirk Berlin-Spandau (Ortsteil Wilhelmstadt) auf dem Grundstück Lutoner Straße 15-19 die Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme der Carlo-Schmid-Oberschule umzusetzen.

Ziel ist es, die sechszügige Integrierte Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe (6-4-zügig) auf dem rund 22.000 m² großen Schulgrundstück umfassend zu sanieren. Wirtschaftlich nicht erhaltungswürdige Gebäudeteile sollen durch Neu- und Ergänzungsbauten ersetzt werden; ergänzend sind erforderliche Umbau- und Anpassungsmaßnahmen vorgesehen sowie die Qualifizierung der Schul- und Sportfreianlagen.

Die baufachlichen Grundlagen der Schulbauoffensive sind in den gemeinsam von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) erarbeiteten „Standards für den Neubau von Schulen“ (BSO-Baustandards) definiert und als verbindliche Vorgaben eingeführt. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt auf Grundlage eines von der HOWOGE erstellten und durch die SenStadt geprüften Bedarfsprogramms (Stand 23.01.2023) sowie eines bestätigten, optimierten Flächen- und Funktionsprogramms.

Generalübernehmerleistungen Carlo-Schmid-Oberschule (CSO)**Verhandlungsverfahren (VOB/A-EU)****Projektdaten**

Luftbild Carlo-Schmid-Oberschule, Berlin-Spandau

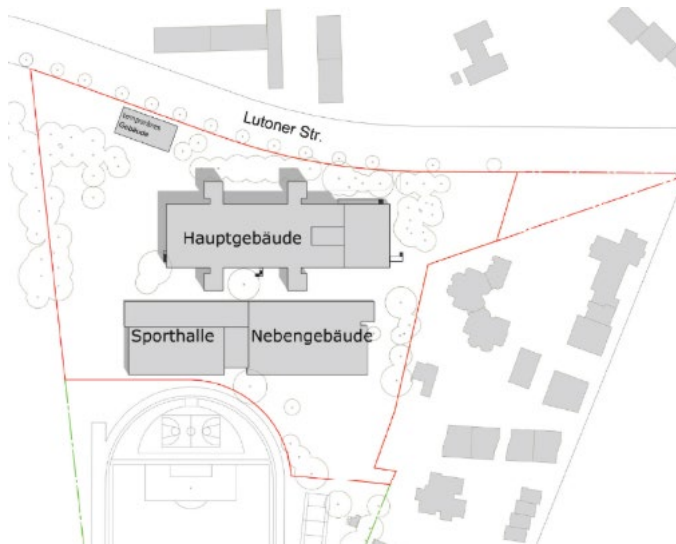
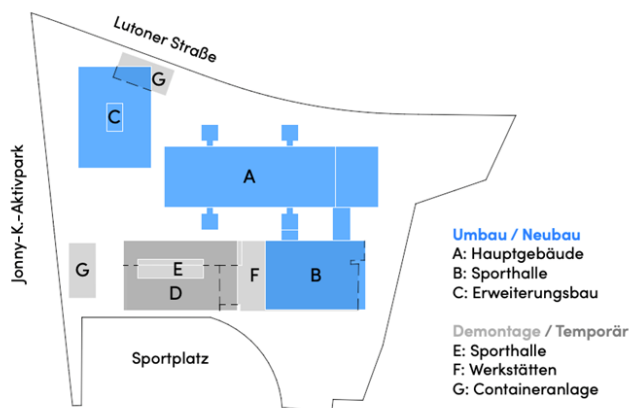
Schulform:	Integrierte Sekundarschule (ISS) mit gymnasialer Oberstufe 6-4 zügig
Standort:	Lutoner Straße 15-19, 13581 Berlin-Spandau
Schüler:innenzahl Soll:	ca.1000
Grundstücksgröße:	ca. 22.000 m ²
BGF Bestand / geplant:	16.494 m ² / 19.137 m ²
Grundfläche Bestand / geplant:	6.500 m ² / 6.200 m ²
BGF Hauptgebäude (BTA):	ca. 14.000 m ²
BGF Neubau Sporthalle (BTB):	ca. 2.200 m ²
BGF Erweiterungsneubau (BTC):	ca. 4.700 m ²
BGF Abbruch Nebengebäude/Werkstattgebäude (BTF):	ca. 1.700 m ²

Standort

Der Schulstandort liegt im Stadtbezirk Spandau-Wilhelmstadt, an der Lutoner Straße 15-19, südlich des Brunsbütteler Damms bzw. südwestlich der Spandauer Altstadt, nahe der Stadtgrenze zu Brandenburg.

Der Gebäudebestand aus dem Baujahr 1974 umfasst auf dem Schulgrundstück ein 4-geschossiges Hauptschulgebäude, einen 1-geschossigen Mensabau, eine 1- geschossige Sporthalle mit zusätzlicher Gymnastikhalle sowie ein 1-geschossiges Nebengebäude. Aufgrund der ansteigenden Schüler:innenzahl befindet sich aktuell zusätzlich ein temporärer Schulcontainer auf dem Grundstück.

Es besteht kein Denkmalschutz. Das Grundstück ist nicht Teil des Wasserschutzgebietes. Allerdings befand sich auf dem Grundstück bis 1967 eine Hausmüll-Deponie. Eine entsprechende Schadstoffbelastung des Baugrunds liegt vor.

Generalübernehmerleistungen Carlo-Schmid-Oberschule (CSO)**Verhandlungsverfahren (VOB/A-EU)***Lageplan Carlo-Schmid-Oberschule, Bestand**Skizze Bauteilkennzeichnung NAK (GP)*

Gegenstand des SBT-GÜ sind die planerische und bauliche Ausführung des Erweiterungsneubaus und des Neubaus der Sporthalle (Bauteil B und C), die Sanierung des Hauptgebäudes (Bauteil A), der Abbruch des Nebengebäudes (Bauteil F) inkl. Ausführung der gesamten Außenflächen.

Die gesamte Baumaßnahme erfolgt im laufenden Schulbetrieb. Die Sicherheit der Schülerschaft und des Lehrpersonals ist uneingeschränkt während der gesamten Bauzeit zu gewährleisten. Während der Bauzeit ist auf eine größtmögliche Lärm-, Staub- und Schmutzreduzierung zu achten.

Generalübernehmerleistungen Carlo-Schmid-Oberschule (CSO)**Verhandlungsverfahren (VOB/A-EU)**Sanierung Hauptgebäude (Bauteil A)

Im 4-geschossigen Hauptgebäude sind der gesamte Allgemeine Unterricht, die Verwaltung, der Fachbereich Musik, die Lernwerkstatt Informatik, die Bibliothek und der Mehrzweckraum untergebracht. Während der Sanierung des Hauptgebäudes wird ein Interim für diese Nutzungen errichtet werden.

Neubau Sporthalle (Bauteil B)

Es ist ein Neubau für die Sporthalle gemäß dem Planungshandbuch Sport (2019) mit Korrekturliste (2024) mit 3 Hallenteilen vorgesehen.

Erweiterungsbau (Bauteil C)

Der Bauteil C ist integraler Bestandteil des Gesamtprojekts der Carlo-Schmid-Oberschule und übernimmt innerhalb des Campus eine klar definierte funktionale Rolle. Im 3-geschossigen Erweiterungsbau sind die Mensa mit Mensaküche, der Fachbereich Kunst, die Inklusion, Lernwerkstätten, Naturwissenschaften sowie ein Teil des Wirtschaftsbereichs für Arbeit und Technik (WAT) untergebracht. Das Bauteil wird als erste Baumaßnahme am Standort realisiert.

Interimsmaßnahme inkl. Rückbau (Bauteil D) – nicht Bestandteil der SBT-GÜ-Leistung

Ein Ausweichquartier, in Form einer Schulcontaineranlage, wird während der Sanierung des Bestandsgebäudes auf dem Schulgrundstück vorgesehen.

Rückbau Sporthalle und Nebengebäude (Bauteile E und F), Verlegung Containeranlage (Bauteil G)

Die bestehende Sporthalle (Gebäude E) sowie das eingeschossige Werkstattgebäude (Gebäude F) werden zurückgebaut. Der Rückbau des Werkstattgebäudes (Gebäude F) ist Bestandteil der SBT-GÜ-Leistung, während der Rückbau der Sporthalle (Gebäude E) nicht zum Leistungsumfang der SBT-GÜ gehört. Der Sportbetrieb wird während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten.

Die vorhandene Containeranlage (Gebäude G) wird auf die Tennisfläche verlegt; diese Maßnahme ist nicht Bestandteil der SBT-GÜ-Leistung.

Wiederherstellung Außenanlagen

Die Freianlagen werden zu einer gestalteten Gesamtfläche wiederhergestellt.



Eingang Lutoner Straße



Schulhof

Generalübernehmerleistungen Carlo-Schmid-Oberschule (CSO)

Verhandlungsverfahren (VOB/A-EU)



Hauptgebäude



Sporthalle mit Anbau

Projektzeitrahmen

(unter Vorbehalt der Änderung durch den AG)

Vergabeverfahren SBT-GÜ:	2026 – 2027
Planungsphase:	2025 – 2027
Neubau Bauteil C:	2028 – 2030
Abbruch Bauteil F:	2030 – 2031
Sanierung Bauteil A:	2031 – 2032
Neubau Sporthalle Bauteil B:	2033 – 2035
Abbruch Bauteil E:	2035