

Aufgaben – und Leistungsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Beschreibung des Projektes	2
1.1. Konstruktions- und Bestandsbeschreibung / Realschule Niepars	2
1.2. Konstruktions- und Bestandsbeschreibung / Aulaanbau Realschule Niepars	2-3
1.3. Konstruktions- und Bestandsbeschreibung / Werkstattgebäude auf dem Schulkomplex	3
1.4. Vorgegangene Sanierungsabschnitte	3
1.5. Planungsaufgabe	3-4
1.6. Besichtigungsmöglichkeit	4
1.7. Geplanter Ausführungszeitraum	4
1.8. Baukosten	4-5
1.9. Aufgaben des Bauherrn	5
2. Zu vergebende Leistungen	5
3. Leistungsbeschreibung / Leistungsbilder	5
3.1. geforderte Leistungen der Objektplanung Gebäude	5 - 8
3.2. Vertragsbeginn und Vertragszeitraum	8
3.3. Allgemeine Hinweise	9
3.3.1 Besprechungen	9
3.3.2 Vervielfältigung von Berichten, Rechnungen, etc.	9
4. Honorarermittlung	9
5. Plan- und Dokumentationsunterlagen	10

1 Beschreibung des Projektes

Die Regionale Schule mit Grundschule „Prof. Gustav - Pflugradt“ und das angrenzende Werkstattgebäude mit integrierter Bibliothek sollen im laufenden Betrieb mit einem neuen Außendämmsystem energetisch verbessert werden.

1.1. Konstruktions- und Bestandsbeschreibung / Realschule Niepars

Die Realschule wurde im Jahre 1973 erbaut. Momentan lernen in der Schule ca. 429 Kinder. Bei dem Schulgebäude handelt es sich charakteristisch um den Gebäudetyp Rostock. Das Schulgebäude besteht aus 4 Geschossen. Drei Eingangs- und Treppenaufgänge erschließen die Ebenen. Unter dem Erdgeschoss befindet sich ein belüfteter Installationskeller mit einer Raumhöhe von ca. 1,10 m. Es handelt sich um eine Montagebauweise mit tragenden Querwänden der Laststufe 50 kN. Das Gebäude ist auf Streifenfundamenten gegründet. Die Geschosshöhe beträgt jeweils 3,30 m. Die Außenwände ohne Fenster bestehen aus Leichtbeton und einer wärmegeprägten Vorhangsfassade, bekleidet mit Klinkerplatten. Der Dachaufbau, einschl. der Attika und aller notwendigen Aufbauteile einschließlich der Entwässerung, wurde bereits energetisch erneuert bzw. ertüchtigt. Die in der Gesamtzahl 11 Sanitärräume sind, pro Ebene 3, jeweils neben dem Treppenaufgang, angeordnet. Alle Klassenräume sind zweiseitig belichtet und belüftet. Im Zuge der Fenstererneuerung 2025 wurden die gedämmten Brüstungsbereiche unter den Lichtbändern bereits zurückgebaut. Die drei Treppenhausbänder an der Südfassade wurden im Zuge des Neubaus für die Aula umgebaut. Die WDVS-Dämmung ist noch verblieben. An der Nordfassade des mittleren Treppenhauses ist der Altbestand der Fenster noch ersichtlich.

1.2. Konstruktions- und Bestandsbeschreibung / Aulaanbau / Erweiterung Essenausgabe Realschule Niepars

Die Aulaanlage, bestehend aus Foyer, Aularaum, Abstellraum, Garderobe, Raum für Technik, Lager und Lüftungsraum im Untergeschoss, wurde im Jahr 2006/2007 errichtet. Die Aula befindet sich auf der Nordseite des bestehenden Schulkomplexes. Der eingeschossige Aulaanbau hat eine überbaute Fläche von 372 m² und kann von außen und über das vorgelagerte Innenfoyer der Schule erreicht werden. Die Außenwände der Aula wurden in gedämmter Holzrahmenbauweise mit hinterlüfteten Fassadenplatten konstruiert. Das Dach besteht aus quer eingebrachten Pfetten mit oberseitiger

Schalung und gedämmter Warmdachkonstruktion. Das Dach ist durch eine extensive Begrünung geschützt.

In diesem Zusammenhang wurden im Erdgeschoss, am westlichen Ende des Flures die Essenausgabe und der Essensraum aus geforderten Hygienevorschriften erweitert. Der überbaute Flächenanteil beträgt ca. 40 m² und ist der Ausführung und Gestaltung der Aula gleichend.

1.3. Konstruktions- und Bestandsbeschreibung / Werkstattgebäude auf dem Schulkomplex

Zwischen dem Schulgebäude und der Turnhalle befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude, bestehend aus zwei zueinander versetzt angeordneten Baukörpern mit jeweils eigenen Zugängen und Funktionen. Die westliche Gebäudehälfte ist teilunterkellert. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Heizhaus der Schule. Das Gebäude wird aus Kapazitätsgründen als Erweiterung der Unterrichtsräume für den Werkunterricht bzw. als öffentliche Bibliothek genutzt. Das Flachdach, die Fenster und Außentüren und das Außengelände wurden im Jahr 2025 saniert.

1.4. Vorangegangene Sanierungsabschnitte

1. Jahr 2007_Nebau Aula und Essenhalle; Umbau der südlichen Treppenhausfenster Schule
2. Jahr 2020_Erstellung eines Energieberatungsberichtes Schule
3. Jahr 2021_Energetische Sanierung der WC-Sanitärtrakte Schule
4. Jahr 2022_Energetische Dachsanierung Schule
5. Jahr 2025_Fenster- und Außentürsanierung (Schul- und Werkstattgebäude);
Modifikation der Erschließungsüberdachung (Schulgebäude); Dachsanierung
(Werkstattgebäude); Neubau von Sonnenschutzrollos (Schulgebäude); Sanierung von
Schulräumen (EDV Fachräumen, Schulleitung und Schulsekretariat); Ertüchtigung
Amphitheater

1.5. Planungsaufgabe

Die Regionale Schule mit Grundschule „Prof. Gustav-Pflugradt“ und das angrenzende Werkstattgebäude mit integrierter Bibliothek sollen in einem vierten Bauabschnitt mit einem neuen Außenwanddämmsystem energetisch ertüchtigt werden. Alle angrenzenden Bauteile wie Dach, Fenster und Dachüberstände wurden bereits so vorgerüstet, dass eine wärmeisolierende und luftdichte Dämmschicht zur Anwendung kommen kann.

Die Vorgaben aus dem vorliegenden Energieberatungsbericht 2020 sind für die Gemeinde Niepars dafür maßgeblich. Der Bericht soll als Grundlage der Planung dienen, mit dem Ziel, nachhaltig laufende Betriebskosten zu senken.

Für das Bauvorhaben ist ein energetisches Fassadenkonzept zu entwickeln, das möglichst kosteneffizient und mit angemessenen baulichen Mitteln die Gebäude als moderne, zeitgenössische Schule langfristig ertüchtigt.

Die Planung der Fassaden soll auf Grundlage der bereits vorhandenen baulichen Vorgaben zu den hergestellten Bauabschnitten gemäß Pkt. 1.4. abgestellt sein und sich in Konstruktion und Farbgestaltung harmonisch in die Gesamtsituation einfügen.

Dafür erforderliche bauliche Veränderungen wie

1. der Umbau der nördlichen Treppenhaufenster des mittleren Aufgangs in der Schule
 2. zusätzliche Belüftungsfenster im Werkstattgebäude
- sind in die Gesamtplanung mit einzubeziehen.

Die Erarbeitung der Anschlusspunkte an bereits erneuerte bzw. vorhandene Bauteile wie Attika, Fenster und Außentüren ist ebenso wichtig.

Zusätzlich wünscht die Gemeinde die Nachrüstung von weiteren Sonnenschutzrollos am Schulgebäude.

1.6. Besichtigungsmöglichkeit

Es besteht die Möglichkeit, die Bestandsobjekte in der Angebotsphase zu besichtigen. Ein Termin kann mit Frau Schäfer abgestimmt werden (E-Mail: k.schaefer@amt-niepars.de/ Tel. 038321-661841).

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen erfolgen im laufendem Schulbetrieb.

1.7. Geplanter Ausführungszeitraum

Der Ausführungszeitraum wurde aufgrund von zugesicherten Fördermitteln für das Jahr 2026 bestimmt. Die angesetzten Zwischentermine sind Pkt. 3.2. zu entnehmen.

1.8. Baukosten

Die Baukosten für das geplante Vorhaben wurden unter Verwendung einer wärmegeprägten Vorhangsfassade mit brutto 1.668.000,00 € eingeschätzt.

Werkstattgebäude:	brutto 1.440.000,00 €
Schulgebäude:	brutto 228.000,00 €

Die Einstufung erfolgte in Anlehnung der HOAI in die Honorarzone III.

Der ersichtliche Schätzwert gilt gleichzeitig als Bauobergrenze für die geplante Baumaßnahme.

1.9. Aufgaben des Bauherrn

Die Gemeinde Niepars über das Amt Niepars ist in Eigenregie verantwortlich für:

- Tragwerksplanung
- SiGeKo
- Fortschreibung des Energieberatungsberichtes, abgestellt auf den Neubau einer Photovoltaikanlage
- Neubau einer Photovoltaikanlage
- Bauleistungsversicherung
- Erschließungsleistungen

Zusätzlich notwendige Aufgaben des Bauherrn sind im Zuge der Grundlagenermittlung durch das Planungsbüro zu benennen.

2. Zu vergebende Leistungen

Im Rahmen dieser Vergabe werden folgende Leistungen vergeben:

- Objektplanung Gebäude LPH 1-8 in Anlehnung des § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 Ziffer 10.1.

3. Leistungsbeschreibung

3.1 erforderliche Leistungen zur Objektplanung Gebäude

Der Auftragnehmer hat nachstehende Leistungen in Anlehnung des § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10, Ziffer 10.1, zu erbringen:

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

1. Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers
2. Ortsbesichtigung
3. Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf
4. Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
5. Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse
6. Erforderliche Bestandsaufnahme zum geplantem Leistungsumfang

Leistungsphase 2: Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

1. Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten
2. Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte
3. Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts
4. Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)
5. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
6. Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
7. Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen
8. Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs
9. Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

Leistungsphase 3: Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

1. Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:100, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20
2. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
3. Objektbeschreibung
4. Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
5. Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung
6. Fortschreiben des Terminplans
7. Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung (bei Erfordernis)

1. Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
2. Einreichen der Vorlagen
3. Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen

Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

1. Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsreifen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen
2. Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1
3. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
4. Fortschreiben des Terminplans
5. Fortschreiben der Ausführungsplanung auf Grund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung
6. Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

1. Aufstellen eines Vergabeterminplans
2. Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
3. Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten
4. Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse
5. Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung
6. Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche

Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

1. Koordinieren der Vergaben der Fachplaner
2. Mitwirkung beim Einholen von Angeboten und bei Erfordernis von Nachtragsangeboten
3. Prüfen und Werten der Angebote, Nebenangebote und ggf. notwendigen Nachtragsangeboten einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise
4. Führen von Bietergesprächen
5. Erstellen der Vergabevorschläge
6. Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche
7. Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung

Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation

1. Überwachen auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung und den Auflagen des Brandschutzprüfingenieurs, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik.
2. Örtliche Bauüberwachung (Kommunikation und Koordinierung der am Bau beteiligten Firmen/Gewerke, Führung und Umsetzung eines reibungslosen Bauablaufes, Feststellung von Mängeln und deren Beseitigung, Moderation von Baustellbesprechungen inklusive Führen des Protokolls.
3. Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis
4. Fortschreibung und Überwachen eines Terminplans für die noch auszuführenden Leistungen.
5. Dokumentation des Bauablaufes (Führung eines eigenen Bautageberichtes)
6. Rechnungsprüfung der bauausführenden Unternehmen (auf fachtechnisch und rechnerische Richtigkeit, ob die zugrunde gelegte Leistung erbracht wurde einschl. der Aufmaßprüfung und ob diese den vertraglichen Vereinbarungen entspricht. Erstellung eines Freigabedeckblattes zur Vermeidung von Überzahlungen
7. Abnahme von Teil- bzw. Gesamtbauleistungen der bauausführenden Gewerke (Erstellung eines Abnahmeprotokolls mit der Feststellung von Mängeln, ggf. auf Verortungsplänen und einer Fotodokumentation, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber; Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel)
8. Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, (Qualitätsnachweise und Überwachungsprotokolle, Prüfprotokolle, Abnahmebescheinigungen, Technische Unterlagen zu Baustoffen und Bauteilen, Pflege- und Bedienungsanleitungen, Ggf. Wartungsanleitungen, brandschutzrelevanten Zulassungen und Zertifikate)

3.2. Vertragsbeginn und Vertragszeitraum

Der Vertragszeitraum beginnt mit Unterzeichnung des Vertrages, *voraussichtlich* am 16.03.2026, und endet mit der Abnahme der Bauleistungen und Prüfung der Rechnungen zum Ende des Jahres.

Folgende Zwischentermine sind zu berücksichtigen:

Vertragsbeginn Planungsbüro:	ab 16.03.2026
Vorbereitende Planung für LPH 6 :	ab 31.03.2026
Ausschreibungsbeginn gestaffelt:	ab 01.04.2026
Planungsentwürfe:	ab 01.04.2026
Baubeginn gestaffelt:	ab 15.05.2026
Baufertigstellung:	bis 30.11.2026
Fördermittelabrechnung:	bis 12.12.2026.

->Wichtiger Hinweis: Eine mögliche Verlängerung des Bewilligungszeitraumes bis 06/2027 wurde beantragt, jedoch durch den Fördermittelgeber noch nicht bestätigt/ in Aussicht gestellt.

3.3. Allgemeine Hinweise

3.3.1 Besprechungen

Während der Ausführung sind wöchentliche Besprechungen zur Koordinierung der Bauleistungen mit dem Auftraggeber, den ausführenden Baufirmen (z. B. Baubesprechungen) sowie ggf. Dritten **vor Ort** erforderlich. Die Teilnahme an diesen Besprechungen ist inkl. Vor- und Nachbereitung im Honorar miteinzukalkulieren. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, an den Besprechungsterminen teilzunehmen, diese soweit erforderlich zu leiten und zu dokumentieren. Die Protokolle sind jeweils spätestens 3 Tage nach durchgeführter Besprechung zu übersenden.

Die örtliche Präsenz während der Bauzeit steht in der Verantwortung des Auftragnehmers. Eine örtliche Präsenz an mindestens zwei Tagen die Woche ist jedoch aufgrund der engen Bauzeit abzusichern.

Der Auftragnehmer stellt im Vorfeld von Besprechungen sicher, dass bei Durchführung der Besprechungen aus seinem Hause Mitarbeiter mit den erforderlichen Fach- und Entscheidungskompetenzen anwesend sind. Der Auftraggeber ist über sämtliche Besprechungstermine vorab zu informieren.

3.3.2 Vervielfältigung von Berichten, Rechnungen, etc.

Unterlagen des laufenden Bearbeitungsprozesses wie Pläne, Berichte, Beschreibungen, Berechnungen die beim Auftragnehmer im Zuge der Leistungserbringung anfallen, sind in der für die Bearbeitung, für die Abstimmung mit Behörden sowie für die am Projekt beteiligten Dritten in 2-facher Ausfertigung nach vorheriger rechtzeitiger Absprache mit dem Auftraggeber zu fertigen und zu übergeben.

Die Ergebnisunterlagen sind in analoger Form bis 2-fach und in digitaler Form (Datenträger) bis 2-fach zur Verfügung zu stellen.

4 Honorarermittlung

Nach aktueller Rechtsprechung sind die Mindest- und Höchstsätze der HOAI nicht mehr verbindlich. Bitte tragen Sie ein verbindliches Honorar für die geforderten Leistungen gemäß den Ausführungen unter Pkt. 1.8. und Pkt. 3.1. in Anlehnung an die HOAI ein. Die Bieter haben die Möglichkeit, einen Zu- oder Abschlag auf die einzelnen Honorare anzubieten. Die Zusammenstellung des Angebotspreises ist in der Anlage 02_Preisblatt vorzunehmen.

5 Plan- und Dokumentationsunterlagen

- 01 Lageplan
- 02 Grundriss Schule_ EG
- 03 Grundriss Schule_1.OG
- 04 Grundriss Schule_2.OG
- 05 Grundriss Schule_3.OG
- 06 Querschnitt_ Schule
- 07 Schnitt Aula
- 08 Dachdraufsicht_ Schule
- 09 Grundriss Werkstattgebäude
- 10 Schnitt, Ansicht Werkstattgebäude
- 11 Energieberatungsbericht Niepars
- 12 Ansichten Fensterbänder 2025
- 13 Fotodokumentation_ Schulgebäude
- 14 Fotodokumentation_ Werkstattgebäude