

3040-11 Weinheim, Zentrum beruflicher Schulen
Energetische Sanierung und Flächennachverdichtung
Gebäude D1 und D2 (Helen-Keller Schule)

Aufgabenbeschreibung zu Bewerbung

für Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
ohne Lösungsvorschläge
gem. § 17 VgV

Planungsleistung (Objektplanung Gebäude)
Architektenleistung

Auftraggeber:
Eigenbetrieb Bau, Vermögen und Informationstechnik
Rhein-Neckar-Kreis
Dietmar-Hopp-Straße 8
74889 Sinsheim

Hinweise zu den Bewerbungsunterlagen:

- die Verwendung der Formblätter wird empfohlen
- die Anlagen müssen entsprechend der Nummerierung eingefügt werden
- die Bewerbungsunterlagen müssen vollständig, **elektronisch in Textform** (§ 126b BGB) über die Vergabepattform Auftragsbörse eingereicht werden. Bei elektronischer Abgabe ist der Name der natürlichen Person zu nennen, die die Erklärung abgibt.

1 Projektbeschreibung

1.1 Ausgangslage

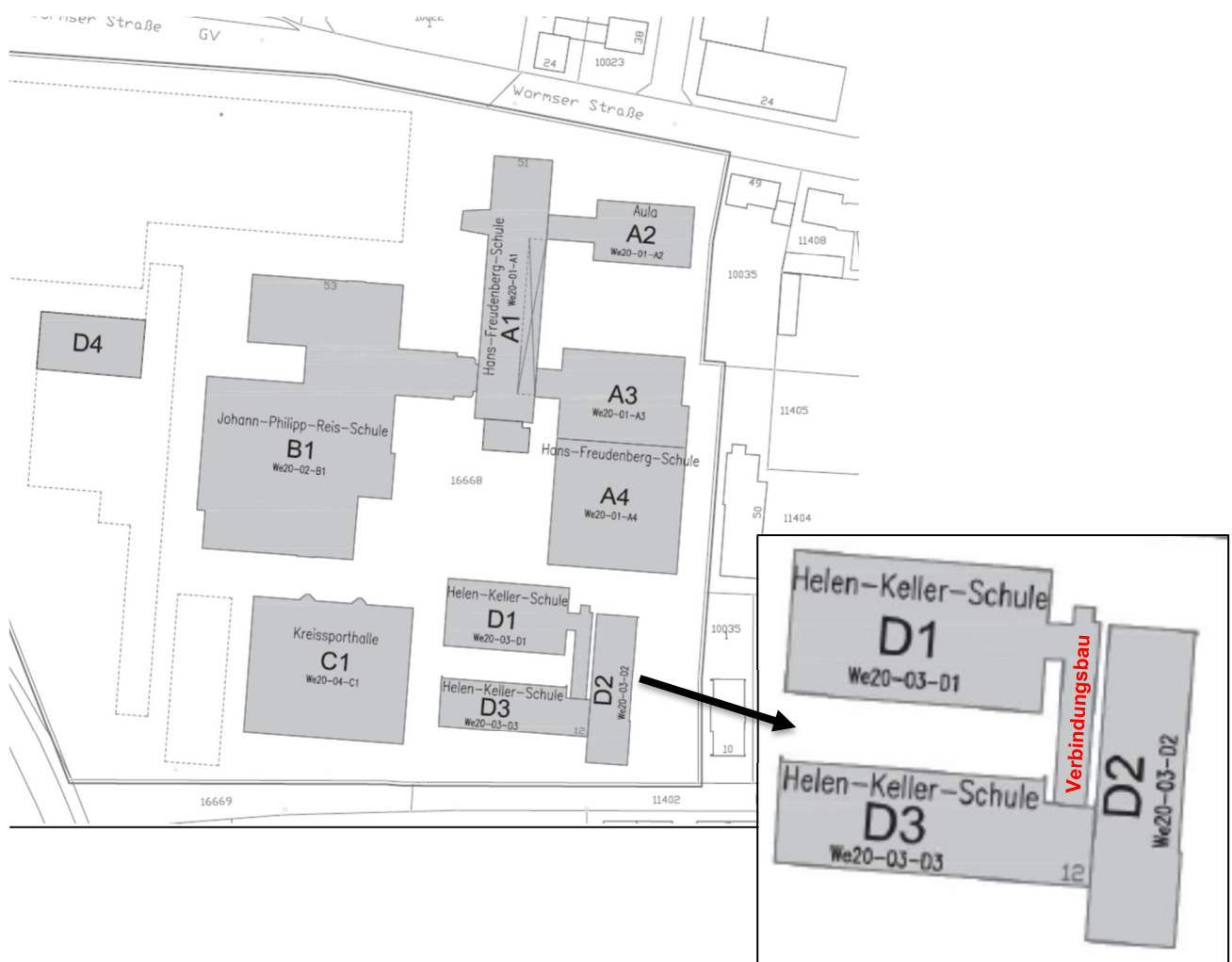
Das Zentrum beruflicher Schulen Weinheim in der Trägerschaft des Rhein-Neckar-Kreises befindet sich zwischen Wormser Straße und Heinestraße in 69469 Weinheim. Es besteht aus den folgenden drei Schulen:

- Hans-Freudenberg-Schule (HFS): gewerblich-technische berufliche Schule
- Helen-Keller-Schule (HKS): hauswirtschaftlich-soziale berufliche Schule
- Johann-Philipp-Reis-Schule (JPRS): kaufmännische berufliche Schule

Die drei Schulen ermöglichen verschiedene Bildungsabschlüsse in unterschiedlichen Schularten.

Das Zentrum beruflicher Schulen wurde in den 1960-er Jahren errichtet und regelmäßig erweitert. Es besteht heute im Wesentlichen aus zehn unterschiedlichen Gebäuden bzw. -komplexen unterschiedlicher Größe und Bauart mit einer aktuellen Bruttogrundfläche von rd. 33.000 m².

Übersicht der Liegenschaft



Die Helen-Keller-Schule (HKS) setzt sich aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen D1, D2 und D3 zusammen, die durch einen Verbindungsbau miteinander verknüpft werden. Das Gebäude D4 ist ein eigenständiger Systembau.

Eckdaten zu den für das Projekt relevanten Gebäuden D1, D2 und dem Verbindungsbau:

	Gebäude D1	Gebäude D2	Verbindungsbau (Bestandsgebäude)
Baujahr:	ca. 1980	ca. 1956/1958	ca. 1980
Stockwerke:	EG, 1. OG	UG, EG, 1. OG	EG, 1. OG
BGF (gesamt):	rd. 1.400 m ²	rd. 1.500 m ²	rd. 240 m ²
Nutzung:	Verwaltung, Klassenräume, Sanitäranlagen	Klassenräume, Fachräume, Sanitäranlagen, Kellerräume im UG	ausschließlich Verkehrsflächen
Konstruktion:	Stahlbetonskelettbau in Fertigteilbauweise, elementierte Fassade	Stahlbetonskelettbau mit aussteifenden Wandscheiben aus Mauerwerk, verlinkerte Lochfassade	Stahl-Glas- Konstruktion
Fenster:	Wärmeschutzverglasung bauzeitlich	Wärmeschutzverglasung (ca. 1980)	
Dach:	Flachdach Dachsanierung ca. 2011/12	Flachdach (ca. 1980)	Flachdach, teilweise abgeschrägt
Schadstoffe	es ist davon auszugehen, Untersuchung läuft		
Brandschutzkonzept:	ist im Entwurf vorhanden		
Heizung:	zentrale Wärmeversorgung (Campus)	wie D1	Keine Heizkörper, wird über die Lüftung beheizt
Warmwasser- bereitung:	Dezentral (Durchlauferhitzer/ Boiler Sekretariat- Lehrerzimmer vorhanden)	SkillsLab Durchlauferhitzer Lehrküche UT Boiler	keine
Lüftung	Luftheizung Eingangsbereich	Im Bereich Fachräume vorhanden Lehrküche (autarke Lüftungsanlage)	Vorhanden an Decke im Verbindungsbau
Bereich Elektro:		Standardisiert (1980)	
Brandmeldeanlage	Vorhanden, jedoch abgängig. Planung läuft derzeit im Rahmen eines separaten Projekts		
Blitzschutzanlage	Vorhanden	Vorhanden	-
NGRS (Amok)	Vorhanden	Vorhanden	-
Gebäudeautomation:	In Teilen vorhanden	In Teilen vorhanden	-
Elektrohaupt- verteilung:	UV-Verteiler vorhanden (Trafo im Keller von Gebäude A3)	UV-Verteiler vorhanden	-
Aufzug	Vorhanden, defekt	-	-
PV-Anlage	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden



Verbindungsbau

1.2 Projektziel

Die Maßnahme wird **im laufenden Betrieb** des Gebäudes durchgeführt. Bei Bedarf ist die Planung einer Ausweichfläche (Container) zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeit und Lebensdauer, Nachhaltigkeitskriterien in Anlehnung an NBBW
Qualitätsziele sind einander ergänzend die Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit. Daraus resultiert die Anforderung an die Minimierung der Betriebs-/Nutzungs- und Lebenszykluskosten.

Die Kosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung, der Grundsatz der Umweltverträglichkeit und die größtmögliche Ressourcenschonung im Sinne nachhaltigen Bauens sind zu berücksichtigen. Zur Minimierung des Energieverbrauchs wird ein Konzept zur Sanierung der Gebäudehülle in Kombination von sorgfältig ausgewählten Materialien, optimalen Innenraumlösungen und intelligenter Gebäudetechnik angestrebt.

Die Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung über technische Standards hinaus ist in den Zielen und Grundsätzen des Rhein-Neckar-Kreises zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren sowie in den Richtlinien zu IT- und Technischer Gebäudeausstattung geregelt.

Anforderung an den Gebäudebetrieb bzw. das Energiemanagement

Nutzerspezifische Abläufe, Vorgaben aus dem Gebäudemanagement (z.B. Zugangskontrolle) sowie die Integration vorhandener technischer Systeme sind bei der Planung zu berücksichtigen.

1.2.1 Abbruch/Rückbau und Nachverdichtung Verbindungsbau

Aufgrund von Bedarfsveränderungen wurden im Jahr 2024/2025 im Gebäude D2 der HKS drei bestehende Klassenräume zu Skills Labs umgebaut. Die fehlenden drei Klassenräume wurden in kreiseigenen Containerklassenzimmern eingerichtet, was jedoch keine dauerhafte Lösung darstellt.

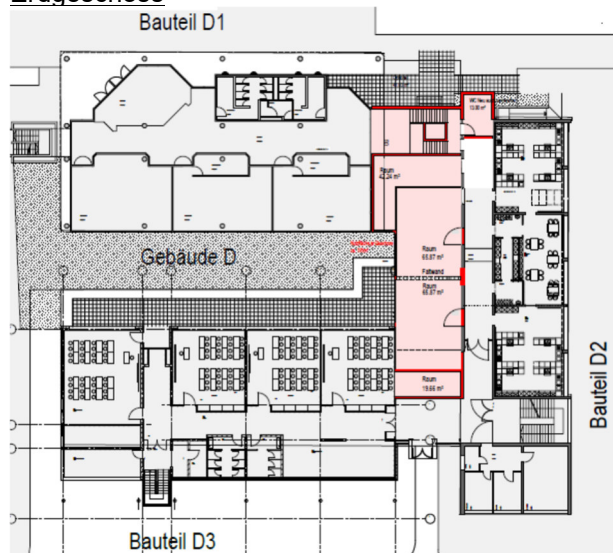
Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass auf der Fläche des vorhandenen und aus funktionaler und bautechnischer Sicht dringend sanierungsbedürftigen Verbindungsbaus die entsprechenden Fehlflächen durch Flächennachverdichtung realisiert werden können. Darüber hinaus kann damit die bisher ungenügende barrierefreie Verbindung und Erschließung der Gebäude D1 und D2 gelöst werden.

Projektaufgabe ist der Abbruch/Rückbau und Neubau des Verbindungsbaus. Durch die Nachverdichtung sollen folgende Räume entstehen:

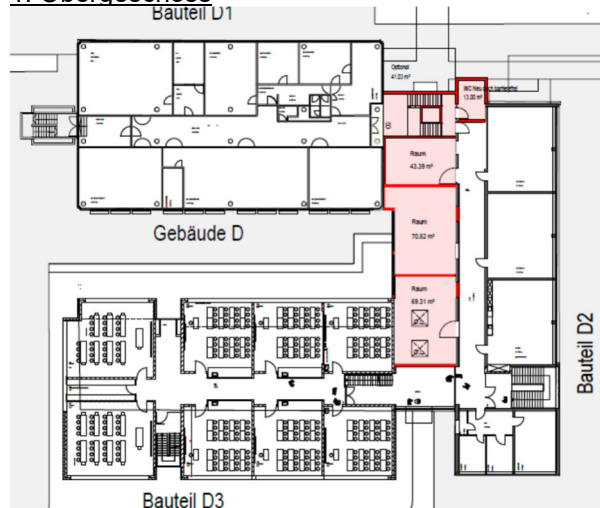
- 4 Klassenräume
- diverse Lagerräume bzw. Räume für anderweitige Nutzungen
- barrierefreie Sanitärräume
- Treppenhaus (Gebäude D1 und D2 sind nicht höhengleich)

Auszug aus der Machbarkeitsstudie:

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Des Weiteren soll im Rahmen der Nachverdichtung ein Aufzug zur barrierefreien Erschließung errichtet werden, der vom Untergeschoss des Gebäudes D2 bis in die ersten Obergeschosse der Gebäude D1 und D2 führt. Bei der Planung des Aufzugs (wird im Rahmen des VgV-Verfahrens dem Architekten zugeordnet) muss berücksichtigt werden, dass die Gebäude D1 und D2 nicht höhengleich sind.

Abbruch/Rückbau Bestandsgebäude

Der Abbruch/Rückbau des Bestandsgebäudes wird dem Leistungsbild Objektplanung zugeordnet. Die Leistungsbilder Technische Ausrüstung und Tragwerksplanung werden nach derzeitigem Stand für den Abbruch nicht benötigt. Der Auftraggeber wird diesbezüglich noch ein Schadstoffgutachten zur Verfügung stellen.

1.2.2 Energetische Sanierung Gebäude D1 und D2

Der Rhein-Neckar-Kreis beabsichtigt die energetische Sanierung der Gebäude D1 und D2 mit einer Bruttogrundfläche von insgesamt rd. 2.900 m². Es liegt ein Sanierungsfahrplan für die Gebäude D1 und D2 vor.

Die Sanierung soll durchgeführt werden unter Einhaltung

- der „Ziele und Grundsätze zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren von Hochbaumaßnahmen des Rhein-Neckar-Kreises“
- der Nachhaltigkeitskriterien NBBW

Ziel der Sanierung ist insbesondere die Einsparung der bisherigen CO²-Emission um 95%, die Halbierung des Endenergieverbrauchs sowie die Senkung des Heizwärmebedarfs auf unter 50 kWh/(m²*a) zusammen mit dem Einbau einer PV-Anlage (mind. 1 kWp PV-Leistung pro 10 m² überbauter Grundfläche).

Gegebenenfalls sind Varianten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zu erarbeiten.

Besondere Anforderungen z.B. Betreuung des Bauherrn im Verfahren NBBW sind zu berücksichtigen.

Der Bieter hat dies im Honorarangebot zu berücksichtigen.

1.2.3 Weitere bauliche Maßnahmen

In Folge des Anbaus des Gebäudes D3 an die Helen-Keller-Schule wurden im Jahr 2009/2010 in den Gebäuden D1 und D2 Umbauarbeiten mit Brandschutzarbeiten durchgeführt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes D2 befinden sich Fachräume (Küchen). Diese wurden im Jahr 2010/2011 umfassend modernisiert.

Derzeit läuft die Planung für die Modernisierung der Brandmeldeanlage des gesamten Zentrums beruflicher Schulen. Die Planungen erfolgen von einem separaten Planungsbüro und sind nicht Bestandteil der Leistungen des Elektroplaners. Ob die Umsetzung im Rahmen dieses Projekts erfolgen wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Weitere bauliche Maßnahmen werden sich unter anderem aus dem derzeit in Planung befindlichen Brandschutzkonzept und dem Schadstoffgutachten ergeben.

Folgende weitere bauliche Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Umsetzung der Vorgaben aus dem Brandschutzkonzept (bauliche Maßnahmen, Teilsanierung der Brandmeldeanlage)
- Teil-/Innensanierung der Gebäude D1 und D2 (inkl. Anschlussarbeiten zum Neubau)
- Einbau Photovoltaikanlage auf den Gebäuden D1, D2 und dem Neubau

Vorhandene Technische Einrichtungen sind innerhalb der bestehenden Systeme zu optimieren und/oder gegebenenfalls zu erweitern, dazu zählen:

- Lüftung
- Elektro
- Blitzschutz
- Beleuchtung/Steuerung
- Sicherheitsbeleuchtung
- Notfall-Gefahren-Reaktionssystem (NGRS)
- Brandmelde- und sonstige Warnanlagen
- Elektroakustische Anlage
- Gebäudeautomation
- Verschattung/Raffstoreanlage
- Zählermanagement (Elektro/Wasser/Wärme)
- Zeitdienstanlagen

Zu erfüllen sind Vorgaben des Bauherrn:

- IT-Planungsrichtlinie Schulen des Rhein-Neckar-Kreises, Stand 12/2025
- Planungsleitfaden Elektrotechnik Eigenbetrieb Bau Vermögen und Informationstechnik
- Planungsleitfaden Haustechnik TGA Eigenbetrieb Bau Vermögen und Informationstechnik
- Planungsleitfaden Gebäudemanagement / Betriebssicherheit / Wartung



1.2.4 Ökonomische und zeitlich Ziele

Finanzielle Mittel

Es ist geplant eine Schulbauförderung zu beantragen sowie weitere Förderungen z.B. des Bundes (BAFA) oder Klima Plus BW zu Maßnahmen an der Gebäudehülle, sofern sie nicht im Widerspruch zur Schulbauförderung stehen.

Zeitlicher Rahmen

Fertigstellung der Entwurfsplanung bis	II/2027
Vorbereitung der Vergabe sämtlicher Vergabeeinheiten:	ca. III/2028 – IV/2028
Bauausführung:	ca. I/2029 – III/2031

1.3 Anforderungen an Planung und Bauablauf

Die Baumaßnahme muss einen **nutzerfreundlichen** Bauablauf gewährleisten, da eine **Ausführung im Bestand unter Nutzung der Liegenschaft** erfolgen muss.

Die Idealbesetzung für das Projekt besteht aus mindestens zwei Personen: ein Projektleiter plus Stellvertreter.

Es muss sichergestellt werden, dass in regelmäßigen Abständen (mind. 1-mal pro Woche) im Rahmen der Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und fachlich Beteiligten oder zur Wahrnehmung der Interessen des Auftraggebers ein Jourfixe-Termin in Präsenz stattfindet.

Die Projektleiter/Planer bzw. Bauleiter müssen auch außerhalb der Jourfixe-Termine zusätzlich zur Bauleiterfunktion ansprechbar sein und nach Abstimmung für außerordentliche Termine zur Verfügung zu stehen.

Die Bauleiter müssen aufgrund der Anforderungen im Bereich Umbau/Sanierung im laufenden Betrieb an **mindestens 3 Tagen pro Woche** vor Ort auf der Baustelle anwesend sein.

Der Auftraggeber plant, die **Ausschreibungen aller Gewerke zum selben Zeitpunkt zu veröffentlichen**. Insofern sind entsprechende Kapazitäten für die Leistungsphase 5 - 7 bereitzustellen.

Der Auftragnehmer hat diese Punkte im Honorarangebot zu berücksichtigen.

Kostenrahmen

Als Kostenrahmen sind für die unter 1.2 beschriebenen Maßnahmen ca. 8 Mio. Euro netto für die Kostengruppen 300 + 400 festgelegt.

1.4 Projektförderung

Die Maßnahme soll im Rahmen **der Schulbauförderung** gefördert werden (Verwaltungsvorschrift Kommunaler Sanierungsfonds Schulgebäude – VwV KommSan Schule), darüber hinaus soll ein Antrag auf Förderung **Klima Plus BW** gestellt werden.

Stichtag zur Einreichung der Förderanträge ist der 1. Oktober 2027. Der Auftragnehmer hat die Aufgabe, die erforderlichen Unterlagen zur Förderantragstellung bis zum 30.06.2027 zur Verfügung zu stellen und diese Leistung im Honorarangebot zu berücksichtigen.

1.5 Terminplan

Folgender Terminplan ist aktuell vorgesehen:

- | | |
|---|---------------------|
| • Beauftragung der Planungsleistungen LPH 1-3 | Sept./Okt./Nov.2026 |
| • Fertigstellung LPH 3 | bis 30.06.2027 |
| • Einreichen Förderantrag Schulbauförderung: | bis 01.10.2027 |
| • LPH 4 | bis Ende 2027 |
| • Vergabe | bis Ende 2028 |
| • geplanter Baubeginn | Anfang 2029 |
| • geplante Fertigstellung | Sommer 2031 |
| • Inbetriebnahme | Sommer 2031 |

Der Auftraggeber hält sich eine stufenweise Beauftragung vor.