

Vergabeunterlagen - Anlage 01

Grabfeldgrundschule Bad Königshofen i. Grabfeld

VgV Verhandlungsverfahren Objektplanung Gebäude und Innenräume – Architektenleistung

Stand: 11.04.2024_VÖ

Präambel

Titel: Ersatzneubau bzw. Sanierung mit Erweiterung der Grabfeldgrundschule in Bad Königshofen i. Grabfeld

Grundlegende Informationen sind bereits mit der Auftragsbekanntmachung Stufe 1 veröffentlicht.

Alle vorhandenen Unterlagen einschl. Machbarkeitsstudie werden den ausgewählten Bietern erst mit Einladung in Stufe 2 zur Verfügung gestellt.

Beschreibung: (nach Punkt 2.1 der Auftragsbekanntmachung)

Die Stadt Bad Königshofen plant den Ersatzneubau bzw. die Sanierung und Erweiterung der Grabfeldgrundschule in Bad Königshofen i. Gr. am Standort Haus St. Michael, Wallstraße 49.

Das Grundstück Wallstraße 49 liegt im Bereich der qualitativen Schutzzone III (Weitere Schutzzone) und in der quantitativen Schutzzone A (Innere Zone) des planreifen Entwurfes zur Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes von Bad Königshofen.

Die Grabfeldgrundschule ist im und den Gebäudekomplex des ehemaligen Familienbildungshaus der Diözese Würzburg „Haus St. Michael“ geplant. Als Teil des neuen „Schulzentrums Bad Königshofen“ sind Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sowie Um- und Ersatzneubauten am Haus St. Michael vorgesehen.

Das Haus St. Michael ist ein leerstehender Gebäudekomplex aus verschiedenen Bauabschnitten aus den 1960/70er Jahren, welche in den 90er Jahren zum Teil saniert wurden. Die Sanitärbereiche sind noch jüngeren Datums. Zur Umnutzung des Hauses soll Gebäudeteil A zurückgebaut werden. Gebäudeteil H soll kernsaniert werden und die Gebäudeteile B und die Kapelle sollen nur neugestaltet bzw. überarbeitet werden. Die Hartplätze, auf dem Grundstück nördlich des Gebäudekomplexes, bleiben erhalten.

Das Schulgebäude der Grabfeld-Schule (Mischnutzung Grund- und Mittelschule, Wallstraße 51) ist nicht Bestandteil des gegenständlichen VgV-Verfahrens.

Das Raumprogramm und Flächenbedarf für die Realisierung des Ersatzneubaus bzw. Sanierung mit Erweiterung der Grabfeldgrundschule liegt vor.

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wurde ein Konzept für die Grabfeldgrundschule erarbeitet. Am Haus St. Michael wurde bereits eine orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung und eine Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben durchgeführt.

Die Planung umfasst im Wesentlichen:

- Abbruch / Rückbau Gebäudeteil A Haus St. Michael
- Generalsanierung / Umbau Gebäudeteil B und K zu Ganztagesbereich mit Mensa
- Generalsanierung / Umbau Gebäudeteil H mit Erweiterungsneubau zur Grundschule für 9 Klassen
- Ersatzneubau Ein-Feld-Sporthalle 15m x 27m (Feststellung des schulischen Bedarfs)

Besonders Wert gelegt wird bei allen Sanierungen, Umbauten und Ersatzneubauten auf:

- Funktionalität / Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit / niedrige Unterhaltskosten
- kinderfreundliche, helle Gestaltung und Ausführung
- Brandschutz
- Barrierefreiheit

Die Gesamtkosten nach DIN 276 (KG 200-700) werden vorläufig auf ca. 22,3 Mio. € brutto geschätzt. Das Bauvorhaben wird mit öffentlichen Mitteln nach FAG / FAZR gefördert.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den vorl. Unterlagen die Zielfindungsphase nach BGB abgeschlossen ist. Die Unterlagen sind Grundlage für die weitere Planung.

Vergabeunterlagen - Anlage 01

Grabfeldgrundschule Bad Königshofen i. Grabfeld

VgV Verhandlungsverfahren Objektplanung Gebäude und Innenräume – Architektenleistung

Stand: 11.04.2024_VÖ

Präambel

Grobkostenannahme

alle Kosten in EUR brutto inkl. 19 % MwSt.:

	Grundschule <i>Sanierung Bestand und Erweiterungsbau*</i>	Sporthalle <i>Ersatzneubau</i>	Ganztagsbereich <i>Sanierung Bestand</i>
KG 200 Herrichten und Erschließen			
Abbruch/ Rückbau/ Entsorgung	500.000,00 €	50.000,00 €	150.000,00 €
Erschließung	100.000,00 €		20.000,00 €
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	7.700.000,00 €	2.050.000,00 €	1.750.000,00 €
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.404.612,00 €	641.000,00 €	550.000,00 €
KG 500 Außenanlagen	1.000.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
KG 600 Ausstattung / lose Möbel	300.000,00 €	100.000,00 €	150.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	3.250.000,00 €	600.000,00 €	735.000,00 €
Gesamtkosten:	15.254.612,00 €	3.541.000,00 €	3.455.000,00 €
Summe:			22.250.612,00 €

* Der AG geht bei den Baumaßnahmen für die Grundschule von **60 % Sanierung** und **40% Neubau** aus.

Es handelt sich bei allen Kostenangaben im Verfahren um nicht valide Annahmen anhand von Kostenkennwerten aus Vergleichsobjekten, ohne Planung.

Die maßgeblichen Kosten werden erst im Zuge der Entwurfsplanung mit Erstellung der Kostenberechnung festgestellt und können abweichen.

Terminvorschau:

- Start umgehend nach Abschluss VgV,
- Planungsphase 2024 bis 1.Quartal 2025
- Abgabe Bau- und Förderanträge bis Ende 2024 / 1.Quartal 2025
- Abbruch/Rückbau ab Sommer 2025
- Baubeginn im Anschluss
- Bauausführung erfolgt in einem Zug; Geplante Bauzeit: 2 Jahre
- Inbetriebnahme / Fertigstellung bis Schulbeginn September 2027
- Gesamtfertigstellung bis Ende 2027

Vergabeunterlagen - Anlage 01

Grabfeldgrundschule Bad Königshofen i. Grabfeld

VgV Verhandlungsverfahren Objektplanung Gebäude und Innenräume – Architektenleistung

Stand: 11.04.2024_VÖ

Präambel

Beschreibung der Beschaffung: (nach Punkt 5.1 der Auftragsbekanntmachung)

Verfahrensgegenstand ist die Objektplanung Gebäude und Innenräume

(Architektenleistungen nach HOAI 2021 Teil 3, Abschn. 1, §§ 34 ff)

- stufenweise Beauftragung der Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9,
- vorerst nur Stufe 1 mit LPH 1+2 einschl. zugehöriger Besonderer Leistungen
- weitere Stufen gem. Vertragsmuster nach HAV-KOM Architektenvertrag

Besondere Leistungen:

- Beraten des AG und Mitwirken bei Förderverfahren (Stufe 1+2) sowie Mitwirken bzw. Zuarbeit zum Verwendungsnachweis (weitere Stufen). Förderprogramm: FAG / FAZR
Die jeweilige Antragsstellung erfolgt durch den AG selbst.
- Weitere Förderprogramme sofern möglich / Mitwirken des Architekten bei Fördermittelbeschaffung.

Die Planung und Überwachung der Abbruch- und Rückbauarbeiten (KG 210) sind Architektenleistung.
Die Planung und Beschaffung der Ausstattung / lose Möbel (KG 600) sind Architektenleistung.

Die Beauftragung ist entsprechend der Bereitstellung der Finanz- und Fördermittel beabsichtigt. Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung, sowie die Beauftragung mit weiteren Stufen oder Besonderen Leistungen, besteht nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den vorliegenden Unterlagen im VgV die Zielfindungsphase nach BGB abgeschlossen ist. Die vorliegenden Unterlagen sind Grundlage für die weitere Planung.

- Das Raumprogramm und Flächenbedarf für die Realisierung des Ersatzneubaus bzw. Sanierung mit Erweiterung der Grabfeldgrundschule liegt vor.
- Es wurde eine orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung am Haus St. Michael durchgeführt.
- Im Zuge der Machbarkeitsstudie „Schulcampus Bad Königshofen i. Grabfeld“ wurde ein Konzept mit Kostenprognose für die Grabfeldgrundschule erarbeitet.
- Die vorliegende Studie ist (in Stufe 2 des Verfahrens) zu überprüfen und zu bewerten. Sofern aus Sicht des Bieters bereits Teilleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI Objektplanung erbracht sind, sind diese entsprechend anzugeben und in der Honorarermittlung zu berücksichtigen.

Alle vorhandenen Unterlagen der vorliegenden Planung (einschl. Machbarkeitsstudie, Gebäudeschadstoffuntersuchung, Bestandspläne etc.) werden erst mit Einladung in Stufe 2 zur Verfügung gestellt.

Die wesentlichen Informationen können den Vergabeunterlagen (Anlage 01+02+03) entnommen werden.
Weitere Unterlagen werden den ausgewählten Bietern erst mit Einladung in Stufe 2 zur Verfügung gestellt.

Hinweis:

Mit Inkrafttreten der neuen Fassung der HOAI 2021 zum 01.01.2021 ist die Bindung an Mindest- und Höchstätze aufgehoben. Die Honorartafeln der HOAI 2021 weisen Orientierungswerte aus. Das Honorar richtet sich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien in Textform treffen.

Der AG weist darauf hin, dass gemäß § 7 HOAI ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI festgelegten Orientierungswerte vereinbart werden kann. Sofern keine Vereinbarung getroffen wurde, gilt für die Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart.