

Stellungnahme zu den Hinweisen aus der Elternschaft / Rückmeldung zu FLB Multifunktionsgebäude (Mail von Herrn Heinrich vom 04.12.2020)

1. Einführung Aufgabe und Einordnung Funktionale Leistungsbeschreibung

Die Gemeindevertretung hat die Planung, (Zwischen-)Finanzierung und die Errichtung des Schulerweiterungsbaus (Multifunktionsgebäude) im Generalübernehmermodell beschlossen.

Beschluss-Nr.: BV-001/2020	öffentlich
Finanzierung des Multifunktionsgebäudes der Grundschule am Wald (Mensa und Hort)	
19.05.2020	Gemeindevertretung
Beschlussvorschlag: Die Gemeindevertretung Zeuthen beauftragt den Bürgermeister, die Planung, Finanzierung und die Errichtung des neuen Multifunktionsgebäudes am Standort der Grundschule am Wald, inklusive Erschließung, Verkehr und Ausstattung, im Generalübernehmer-Modell vorzubereiten. Die Verwaltung erarbeitet einen Vorschlag für die funktionale Ausschreibung, welche durch die Gemeindevertretung beschlossen wird.	

Planung, (Zwischen-)Finanzierung und Bau liegen beim Generalübernehmer (GÜ).

Der Generalübernehmer trägt nicht nur eine hohe Verantwortung, sondern hat auch ein hohes Maß an Freiheit in der Planung und Umsetzung des Vorhabens.

- Eine Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) berücksichtigt diese Besonderheit des Generalübernehmermodells.
- Sie beschreibt Zweck und Funktionen des zu errichtenden Gebäudes und gibt dem GÜ so den Rahmen vor, an dem er sich orientieren muss, ohne gleichzeitig dessen Gestaltungsfreiheit maßgeblich einzuschränken.
- Eine FLB ist daher nicht gleichzusetzen mit einer Leistungsbeschreibung.

Die Funktionale Leistungsbeschreibung und die daraus abgeleiteten Wertungskriterien sind Grundlagen für das eigentliche Verhandlungsverfahren mit potentiellen Generalübernehmern.

Im Rahmen eines zweigestuften Verfahrens werden u.a. Entwürfe des zu planenden Gebäudes vorgestellt.

Letztendlich wird die gesamte Maßnahme in einem Generalübernehmervertrag zwischen dem GÜ und dem Auftraggeber fixiert.

2. Stellungnahme zu den Hinweisen und Anmerkungen aus der Elternschaft

Die Stellungnahme zu den Hinweisen und Anmerkungen aus der Elternschaft wurden erarbeitet vom Amt für Bildung und Soziales und vom Amt für Bauen und Ortsentwicklung der Gemeinde Zeuthen, von Herrn Dr.Overbuschmann (ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft mbB), von Herrn Schlee (ME-TA architektur GmbH) und von Herrn Lübke (Institut für Public Management Berlin).

2.1 Mail von Herrn Heinrich vom 04.12.2020 vom 08.12.2020

„1. Die Fertigstellung ist im Kap. 2.9 mit der Jahreszahl 2024 angegeben und sollte präzisiert werden. Umgekehrt, wie würde ohne konkrete Terminvorgaben im Rahmen des Angebotsvergleiches der Grobterminplan bewertet werden, wenn ein Bieter den 31.12.2024 angibt und ein zweiter Bieter den Beginn des Schuljahres 2024 - was mir sinnvoller erscheint?“

Die Planungs- und Bauleistung ist im Zeitraum 2021-2024 zu realisieren. Der Zeitpunkt der Fertigstellung ist ein entscheidendes Wertungskriterium. Der GÜ, der am schnellsten die Maßnahme umsetzen kann, erhält die höchste Punktzahl für dieses Kriterium. Die Fertigstellung kann durchaus auch zum Schuljahresbeginn 2023/24 möglich sein.

„2. Der Baugrund sollte geklärt sein. Der zweite Absatz unter Kap. 2.3 bietet die Grundlage für Nachträge/Mehrkosten und Verzüge.“

Allen Teilnehmern des Vergabeverfahrens wird das Ergebnis des Bodengutachtens als Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen im Vorfeld für die Erstellung ihres Angebots übermittelt. Das Bodengutachten wurde durch die Gemeinde Zeuthen noch 2020 beauftragt und liegt bereits vor.

„3. (zu Kap 3.5) Die Planungs- und Baudokumentation sollte zum Zwecke der Prüfung 2-4 Wochen vor Abnahme vorgelegt werden. Je nachdem was unter Inbetriebnahme zu verstehen ist, z.B. Funktionstest mit Hauptgebäude (BMA, EMA/EANWS) müsste der Liefertermin ggfs. vor diesem Datum liegen.“

Es handelt sich um ein GÜ Verfahren. Die Gemeinde übernimmt einen fertigen Neubau. Mit Inbetriebnahme des Gebäudes wird die geforderte Planungs- und Baudokumentation, gemäß Punkt 3.5 der FLB, übergeben.

„4. Die in Kap. 3.7 formulierte Anforderung ist sinnvoll aber ohne konkrete Vorgabe. Heizkosten, Reinigungskosten /m2 oder dergleichen für mich so nicht greifbar. Ggfs. sind derartige Kriterien und deren Bewertung aber in den formalen Ausschreibungsunterlagen enthalten...? Auch wären ggfs. Vorgaben für einheitliche Leuchtmittel sinnvoll. Es optimiert die Bevorratung.“

Aus der Sicht eines Gebäudemanagements ist der Hinweis nachvollziehbar. Gehört aber nicht in eine FLB. Es wird das wirtschaftlichste Angebot gesucht. Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten finden ihren Ausdruck in den Wertungskriterien, ebenso der CO2 Fußabdruck.

„5. Das Baufeld wird unter Kap. 4.1 mittels Bauzaun zu öffentlichen Bereichen abgegrenzt. Darunter würde ich nicht zwangsläufig das Schulgelände verstehen. Ggfs. nur das angrenzende Straßenland? Auch die Montage des Bauzauns (Verschraubung der Zaunfelder untereinander) sollte definiert sein, damit nicht einfach ein Element ausgehoben werden kann und Kinder plötzlich auf der Baustelle „spielen“.“

Das Baufeld ist zu den öffentlichen Bereichen während der Bauphase durch einen Bauzaun abzugrenzen. Zwischen dem Baufeld und dem Schulgelände befindet sich bereits ein Zaun (zwischen Spielplatz und Wald). Es ist geplant, diesen Innenbereichszaun nach Inbetriebnahme des Neubaus zu demontieren. Auf jeden Fall wird durch den GÜ gewährleistet, dass unbefugten Personen der Zutritt zur Baustelle nicht möglich ist.

„6. Die Beschaffenheit der Fassade ist in Kap. 4.3 nicht definiert. Wenn z.B. mit dem Fußball gegen die Wand geschossen wird, halten einige Fassadenvorhangsysteme nicht lange.“

Die Gestaltung der Fassade ist bewusst offen gehalten.

„7. Die Raumtemperaturregelung mit einer Gebäudeautomation vorzunehmen ist sicherlich sinnvoll. Die Steuerung sollte jedoch zentral vom Hauptgebäude möglich sein. Dann ggfs. vorhandenen Anlagentyp angeben um Kompatibilität zu gewährleisten.“

Im Rahmen der Planung durch den GÜ ist die wirtschaftlichste Lösung zu prüfen. Die Schule wurde 1994/95 errichtet. Einen Bezug und Anbindung an die vorhandene Anlage ist allein aus diesem Grund schwer vorstellbar.

„8. Unter Kap. 4.7 „Elektroinstallation“ verbirgt sich nur die Daten-/IT-Verkabelung. Sie sollte auch so ausgewiesen werden. Was meint: „flächendeckende Sicherstellung...“??? Es ist konkret zu definieren: Z.B. 4 LAN - Ports (2 Doppeldosen) je Raum/ Wand... In welchem Raum steht der Netzwerkschrank oder soll jedes Kabel ins Hauptgebäude...? Warum gibt es keine Überlegungen zu WLAN? Für eine spätere Nachrüstung von WLAN - Accesspoints wären LAN -Ports im Deckenbereich vorzusehen.“

Im Punkt 4.7 ist der Rahmen für die Planung durch den GÜ gesetzt. Auch sind die Funktionen der zu planenden Räume beschrieben. Entsprechend sind diese Vorgaben umzusetzen. WLAN ist berücksichtigt. Weitere Ausführungen sind nicht Gegenstand einer FLB.

„9. Die Aufschaltung auf die BMA (Kap. 4.8) des Hauptgebäudes ist richtig. Nur sollte der Typ angegeben werden. Gilt auch für EMA in Kap. 4.9.“

Die Installation einer Brandmeldeanlage (BMA) und deren Aufschaltung zur Feuerwehr sind nicht vorgesehen. Es besteht seitens der Feuerwehr keine Forderung für eine Brandmeldeanlage. Es wird aber eine Hausalarmanlage mit Aufschaltung zum Wachschatz installiert.

„10. Ist für dieses Gebäude keine EANWS (Lautsprecheranlage) vorgesehen?“

Ja. Das Gebäude erhält eine Lautsprecheranlage die mit dem Schulleiterbüro/Sekretariat verbunden werden muss (Anschluss an die bestehende Anlage).

„11. Der unter Kap. 4.11 beschriebene Zaun und das Tor hat keine Höhenangabe. Auch ist nicht definiert, ob das Tor abschließbar sein soll und in die Schließanlage (Kap. 4.12) integriert werden soll. Hier fehlt ebenfalls der Hersteller/Typ.“

Der Zaun hat sich in Höhe und Ausführung am straßenseitig vorhandenen Zaun der Schule zu orientieren. Das Tor der Einfahrt muss abschließbar sein. Es ist aber nicht in das Schließsystem der Schule eingebunden. Durch dieses Tor erfolgt die Anlieferung des Schulesens.

„12. Zur Ausstattung würde ich dringend konkrete Beschaffenheitsvorgabe zu machen. Stühle mit Polster? Hortbestuhlung=geringere Sitzhöhe....?“

Die Ausstattung orientiert sich an den gesetzlichen Richtlinien und wird im Rahmen der Konzepterstellung mit der Gemeinde Zeuthen abgestimmt.

„Die Deckenhalterung für Beamer ist sinnvoll, dafür wären jedoch in unmittelbarer Nähe die Anschlüsse (Strom, LAN, HDMI) vorzusehen. Auch Einspeisepunkt z.B. im Bereich der potenziellen Bühne wäre zu erwähnen. Der letzte Satz im Dokument wäre mir zu allgemein.“

Die zweckentsprechende und sinnvolle Planung obliegt dem GÜ. Diese wird auf Grundlage des eingereichten Entwurfs im Verhandlungsverfahren weiter untersetzt.

„13. Gibt es kein Raumbuch, mit dem die Grundausrüstung je Raum beschrieben wird? Z.B. 5 kindersichere Steckdosen, Einklemmschutz an den Türen? Dreh-Kipp-Fenster oder nur Kippfenster...?“

Es gibt kein Raumbuch. Bauausführung und Ausstattung erfolgen auf der Grundlage bestehender Rechtsvorschriften und DIN-Normen.

2.2 Mail von Herrn Heinrich vom 08.12.2020

„Können die Gruppenräume im Multifunktionsgebäude mit Waschbecken ausgerüstet werden? Funktionsbeschreibung: alle Gruppenräume mit mindestens 1 - 2 Waschbecken ausstatten Begründung: alle Klassenräume haben 1 Waschbecken + evtl. 1 Ausgußbecken“

Die Raumempfehlungen für Kindertagesstätten gelten auch für den Hort. Nach Abstimmung mit den Nutzern werden keine zusätzlichen Waschbecken und Ausgußbecken benötigt.

2.3 Mail von Herrn Heinrich vom 10.12.2020

„S. 6 Rahmenbedingungen:

Speiseraum mit 300 Sitzplätzen und 400 m² Raumvolumen: Dieser Raum soll bestimmt auch für andere Veranstaltungen genutzt werden. Bei anderer Bestuhlung werden ggf. auch 400 Personen untergebracht bzw. ist dies grundsätzlich entwurfsabhängig. Hier ist die max. Nutzeranzahl -auch bei anderer Nutzung und Bestuhlung- notwendig vorzugeben, da die Veranstaltungsstättenrichtlinie greift, die bzgl. des Brandschutzes gravierende Vorgaben macht.“

Im geplanten Gebäude soll u.a. ein Mehrzweckraum geschaffen werden, der über 300 Sitzplätzen verfügt (Stühle +Tische). Die Nutzung erfolgt durch den Hort und die Schule.

„Es handelt sich um ein Schul- und Hortgebäude. Dieses ist für die Genehmigungsplanung ausschlaggebend. Wird im Bauantrag nur ein Schulgebäude beantragt, darf dies nicht als Hort genutzt werden, dann muss man eine Nutzungsänderung später beantragen.“

Unter 2.1 lautet die Aufgabenstellung: „...Neubau eines Mensa- und Hortgebäudes...“ Dies ist die Grundlage für die Planung und demnach muss das auch im Bauantrag formuliert werden.

„Da es sich in großen Teilen um ein Hortgebäude handelt und Räume die für Hort, KITA und Krippe genutzt werden, den Anforderungen des MBSJ unterliegen, ist - m.E. nach- die Anzahl und Fläche der für 120 Kinder benötigten Horträume zu gering bemessen. Gem. MBSJ (dieses kann auch Ausnahmen zulassen, aber dies geht hier nicht hervor, ob hier eine Abstimmung im Vorfeld stattfand) sind als Richtwert 18 Hortkinder pro Raum vorzusehen bei einer Nettotonutzfläche von 3,5 m² pro Kind und Raum. Je nach Möblierung ca. 3,8 m² pro Kind. Dies wird hier nicht erfüllt. Das MBSJ ist hier maßgeblich zu beteiligen, da dies die Betriebserlaubnis erteilt.“

Da 120 Hortkinder im neuen Gebäude betreut werden sollen, werden die Raumempfehlungen für Kindertagesstätten im Land Brandenburg zur Anwendung gebracht.

Parallel zum Verhandlungsverfahren wird das vorgeschlagene Raumprogramm des Gebäudes (Entwurf) mit dem für die Betriebserlaubniserteilung zuständigen Referat im MBSJ Brandenburg vorabgestimmt.

„WC-Anzahl: Hier kann man natürlich nach techn. Normen planen, muss aber auch hier die Mindestvorgaben des MBSJ als Mindestvorgabe ansetzen. Das bedeutet pro 10 Kinder 1 Waschtisch und auch pro 10 Kinder ein WC.“

Die Raumprogrammempfehlungen des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg werden eingehalten.

„Die Spalte Nutzfläche sollte man als Mindestvorgabe ansetzen.“

Die benötigten Flächen wurden mit den Nutzern abgestimmt und sind in der FLB ausgewiesen. Sie sind Mindestflächen.

„Für die Küche kann ich hier nicht das dahinterstehende Konzept erkennen.“

Die Anforderungen an die Essensversorgung sind in der FLB funktional skizziert. Die Planung erfolgt mit dem Entwurf.

„Unter der Tabelle: Sollten Spielfläure - vor Allem im OG -ausdrücklich gewünscht werden, ist dies wesentlich für das Brandschutzkonzept. Hier muss es dann überall einen 2. Rettungsweg aus jedem Raum geben mit entsprechenden Fluchtwegtreppen. Dies ist ein Platz- und Kostenfaktor und daher gut zu überlegen. Will man Rahmenbedingungen als Grundlage einer Kalkulation ausschreiben, sollte dies eindeutiger formuliert werden.“

Spielfläure sind nicht ausdrücklich gefordert. Es besteht Gestaltungsfreiheit für die Entwurfsplanung, unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen und DIN-Normen.

„Die Planungsleistungen sollen vollständig mit allen Leistungsphasen erbracht werden. Auch mit allen Spezialplanern. Da. Ggf. offenbar auch eine Wasserhaltung in Erwägung gezogen wird, wäre auch noch ein hydrologeolog. Büro mit einzubeziehen.“

Der AN trägt das Risiko, der Beauftragung von Gutachtern. Aus juristischer Sicht ist es daher nicht notwendig, den Katalog der zu beauftragenden Gutachter verbindlich vorzugeben.

„Insgesamt ist die umrissene Aufgabe sehr vage formuliert. Spezielle Risiken, die im Bauherrnbereich liegen, werden auf den potentiellen AN übertragen. Es liegen keine abschließenden Gutachten vor. Diese soll der AN erst einholen. Hier liegt ein immenses Kostenrisiko und Nachtragspotential.“

Ein Nachtragspotenzial liegt hier nicht, da der AN das Risiko übernimmt. Damit übernimmt der AN auch das Risiko, dass er noch nicht weiß, welche Leistungen er tatsächlich zu erbringen hat. Die Risikoübertragung wird im Vertrag entsprechend geregelt werden.

„Da leider nicht bekannt ist, nach welchen Wertungskriterien das Angebot des oder potentiellen GÜ s gewichtet werden (es wird ja sicher der Entwurf mit einbezogen und nicht nur der Preis ausschlaggebend sein). Es gibt viele Leistungen, die der GÜ erst erbringen muss, eh er überhaupt erst weiß, was ihn erwartet. So sind Vermessung, Baugrundgutachten und die Medienauskünfte im Regelfall einer solchen Ausschreibung als Kalkulationsgrundlage mit beizulegen. Auch Gutachten (z.B. bzgl. der LCKW-Betroffenheit) sind beizulegen. Dies geht aus dem Dokument nicht hervor.“

Dies wird im Vertrag geregelt, da in der funktionalen Leistungsbeschreibung nur bestimmt wird, was gebaut wird. Die Art und Weise die gebaut wird, regelt der Vertrag.

Das Baugrundgutachten wird mitgeliefert. Medienauskünfte können in der Regel kostenfrei bei örtlichen Versorgern erfragt werden.

„Bzgl. des Vertrags, der mit dem GÜ geschlossen wird, kann ich nur empfehlen, die Leistungen der Planung genauer zu definieren. Leider ist man auf Gedeih und Verderb dem GÜ ausgeliefert, wenn er besonders im Planungsbereich sich viele Leistungen, besonders in der Ausführungsplanung, durch Abwälzung auf die ausführenden Firmen erspart. Daher würde ich hier Detailplanungsleistungen und Meilensteine vertraglich mit Vertragsstrafe belegt bereits mit Ausschreibung bekannt machen.“

Dies wird im Vertrag geregelt werden. Eine Übertragung von Planungsleistungen auf Nachunternehmer ist nicht möglich, da die Nachunternehmer nicht berechtigt sind, Planungsleistungen zu erbringen (mit Ausnahme der Werk- und Montageplanung).

„Gemäß der UBA-Richtlinie wird für Schulgebäude und Unterrichtsräume von unserer Bauaufsicht der Einbau einer Lüftungsanlage gefordert, bzw. der Nachweis, dass 1.000 ppm CO₂-gehalt nicht überschritten werden dürfen (was nur mit Anlagentechnik funktioniert). Für Hortgebäude meines Wissens nach nicht. Da dies aber einen immensen kosten- und entwurfsändernden Charakter hat, sollte dies bereits im Vorfeld mit dem Gesundheitsamt geklärt sein. Andernfalls gibt es auch hier Nachtragspotential, denn alle ungeklärten Auflagen aus der Baugenehmigung wird der GÜ später einfordern.“

Mit Pkt. 2.10 soll ein Konzept zur Nachhaltigkeit vorgelegt werden. In diesem Rahmen müsste es auch zu einer Aussage seitens AN bzgl. Lüftung kommen. Dies ist mit Angebotsabgabe vorzulegen.

„Punkt 3.6 : Sollen die Bewerber diese gesamten Planungsleistungen ohne Vergütung erbringen? Innerhalb einer eu-weiten Ausschreibung? Das halte ich für Anfechtbar... Aber da ich die Randbedingungen nicht kenne, kann ich das nur so feststellen. Es sind Entwurfsskizzen ohne gesonderte Vergütung zulässig, jedoch nicht in diesem Umfang, da dies ja auch einen besonderen Aufwand beim Bewerber abverlangt. Hier sollte man vielleicht dann einen „kleinen Wettbewerb" mit Entschädigungspauschalen in Erwägung ziehen.“

Für die Erstellung der Angebote erhalten die Bieter eine Entschädigung (§ 8b EU Abs. 1 Nr. 1 S. 2 VOB/A).

„Punkt 4 Herrichten und Erschließen:

Hier soll der kontaminierte Boden entsorgt werden. Was soll der AN da kalkulieren? - > Nachtragspotential durch fehlende Gutachten gegeben“

Das Bodengutachten liegt vor und ist Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen. Es ist somit auch eine Grundlage für die Kalkulation des GÜ.

„Kampfmittelsondierung: Bei meinem öffentl. Arbeitsgeber wird dies nicht umgesetzt, wenn man nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt. Eine tatsächliche Sondierung der Gesamtfläche ist sehr kosten-und zeitintensiv.“

Eine Kampfmittelsondierung ist an dem geplanten Standort überflüssig, da der Standort nicht Bestandteil einer Kampfmittelverdachtsfläche ist. Ein entsprechendes Schreiben des Munitionsbeseitigungsdienstes der Polizei liegt vor.

„RW - Versickerung: Hier müsste ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Da die Fläche sehr stark bebaut und versiegelt ist/wird, ist dies sehr schwierig. Gründächer nehmen einiges weg. Ggf. lässt sich ein Überflutungsnachweis, der von der Bauaufsicht mittlerweile für das 100 jährige Ereignis z.T. gefordert wird, nicht umsetzen. Dann muss wieder ein Spezialplanungsbüro für Ingenieurbauwerke ggf. eingeschaltet werden. Auch das weiß der potentielle Bewerber im Vorfeld nicht ohne Vorstudien.“

Das Bodengutachten wird mitgeliefert. Der Entwässerungsnachweis ist entwurfsabhängig. Mit Bauantrag ist ein Regenentwässerungskonzept vorzulegen.

„Punkt 4.3. Eine innere und äußere Verschattung ist meist am zielführendsten. Raffstoreanlagen fahren sich beispielsweise unter 5 Grad ca. automatisch hoch. Scheint dann die Sonne, hat man im Inneren immer eine starke Blendwirkung. Daher auch immer innenliegender Blendenschutz.“

Das ist entwurfsabhängig. Es ist auch ein sommerlicher Wärmeschutz nachzuweisen. Daraus ergeben sich auch die zu ergreifende Maßnahmen.

„Punkt 4.4.

Hier sollte das Schutzziel stärker definiert werden. Soll eine Integration als höchste Schallanforderung zu Grund gelegt werden, sollte dies angegeben werden, da dies Kosteneinfluss hat.“

Es gelten die Schallschutzanforderungen für Versammlungsstätten.

„Qualitäten: Hier werden, wenn nichts vorgegeben wird, immer die billigsten Materialien angeboten werden, wenn der Preis das einzige Kriterium ist. Die Frage ist, ob man verschiedene – auch Oberflächenqualitäten- nicht vorgeben sollte. Wie soll das gewichtet werden? Hier kann ich nur dazu raten, so genaue Vorgaben wie möglich zu machen!!!! (sehr schlechte Erfahrungen damit gemacht)“

Dies wird mit Pkt. 2.10 vermieden. Es wird der Einsatz nachhaltiger Baustoffe gefordert. Außerdem ist der Preis nicht das einzige Wertungskriterium.

„Punkt 4.5.

Für wieviele Kinder und Hortbetreuer? Und für die Aula bei Versammlungen? Extra Räume? In der Tabelle auf S. 6 steht etwas von Foyer.... Sind dies dann Stahlspinde? Dies ist im Fluchtweg so nicht zulässig. Es muss getrennte Garderobenräume geben. Im Ausnahmefall sind Stahlspinde zulässig....aber bei Veranstaltungen?“

Es sollen 120 Hortkinder, in der Regel von 6 Erziehern, betreut werden.

„Punkt 4.6

Sind die geforderten 2 Zapfstellen in TW-Qualität herzustellen oder soll ein Brunnen zur Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen werden?“

Für die Bewässerung der Außenanlagen ist laut Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren kein Brunnen möglich. Es sind am Haus 2 Außenzapfstellen in Trinkwasserqualität, inklusive Gartenwasserzähler, herzustellen.

„Punkt 4.8: Es liegt keine Beschreibung der BMA vor. Soll es eine Hausalarmanlage sein oder fordert die Feuerwehr eine aufgeschaltete Anlage? Muss es ein Feuerwehrschießdepot geben, Laufkarten etc.? Wie ist das Brandschutzkonzept der Schule? Dies muss eingebunden werden -> Für den AN nicht kalkulierbar.“

Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung der Grundschule 1993 wurde kein Brandschutzkonzept gefordert. Für den Neubau ist nach heutigem Recht ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Die Erstellung von Feuerwehrlaufkarten ist zwingend notwendig. Ein zusätzliches Feuerwehrschießdepot ist nicht notwendig, da das neue Gebäude in die vorhandene Schließanlage eingebunden wird.

„Punkt 4.10: Das Küchenkonzept ist viel zu ungenau beschrieben. Hier sind weder die Anzahl der Kühl- und Warmhaltemöglichkeiten beschrieben, noch wie dies umgesetzt wird. Soll die Ausstattung mit beschafft werden, muss geklärt werden, wieviele Bain Maries, müssen diese fahrbar sein, wie erfolgt die Anlieferung, müssen Thermoportale abgestellt werden können, wie hoch ist die Essenzahl, wieviele Essensbänder gibt es, welche techn. Voraussetzungen braucht der Caterer für das Essensprogramm zum Auslesen (Server, Monitore, Einlesestationen), ggf. wer beschafft dies etc. Wie erfolgt die Müllabholung, muss der Müll gekühlt werden oder nimmt diesen der Caterer mit (Essenmüll darf nicht länger gelagert werden)...Welche Geräte sind Teil der Ausschreibung?“

Die Küchenplanung ist Bestandteil der Planungsleistungen des GÜ. Die Anforderungen sind in der FLB skizziert. Die Einbauten und notwendigen Küchengeräte sind Bestandteil der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) und durch den GÜ zu erbringen.

„Die Müllbehälter soll der AN beschaffen oder dient die Bemessung nur der Ermittlung der Müllplatzgröße?“

Die Müllbehälter stellt der Entsorger. Die Müllplatzgröße wird in den Außenanlagen konzipiert.

„Zäune: Wieviele Tore? Feuerwehrezufahrt mit 4 m? Auch kleine Zutrittsstore? Kann der AN dies entwurfsabhängig selbst festlegen?“

Das ist abhängig vom Brandschutzkonzept und vom Entwurf des GÜ/AN.

„Punkt. 4.12. Schließanlage:

Was für ein Schließsystem hat die Bestandsschule, ein elektronisches Schließsystem oder mit herkömmlichen PZs oder gemischt?“

Der Neubau ist in die bestehende Schließanlage der Schule einzubinden.

„Punkt Ausstattung: Ich habe nichts zu Smartboards oder Datenverkabelungen gelesen - auch nicht Genaueres zu einer Telefonanlage.“

Explizit wird derzeit die strukturierte Datenverkabelung gefordert, da es sich um ein Hort- und Mensgebäude handelt.

„Unter der Ausschreibung steht, dass alles entwurfsabhängig ist und mit dem Bauherrn abzustimmen. Wie will man denn da zum wirtschaftlichsten und gleichzeitig besten Entwurf kommen? Die Vorgehensweise halte ich für sehr schwierig umsetzbar und auch vergabetechnisch bedenklich.

Zudem habe ich mal den B-Plan überflogen, genauer gesagt gibt es hier ja schon Umsetzungskonzepte in 2 Stufen in den textl. Anmerkungen vom Büro Riedel. Legt man dies zu Grunde, ist der Entwurf ja quasi schon fix. Hier gibt es ja kaum noch Entwurfsspielraum. Ich würde es sinnvoll finden, dem Architekten zu überlassen wie er den Hort baut und ggf. später an einen Schulerweiterungsbau anschließt. Wenn man in der Planung eh schon soweit ist, hätte man auch gleich auf Basis des Entwurfes ausschreiben können, aber der AN soll ja die Leistungsphasen 1-3 nochmal beplanen! Warum? Dies schränkt den AN in seinem Entwurf erheblich ein.“

Die Planskizze der Machbarkeitsstudie muss nicht zwangsläufig zu Grunde gelegt werden. Der Bebauungsplan „Grundschule am Wald“ legt ein Baufenster fest.

„Noch eine Anmerkung: Im B-Plan gibt es Ausnahmen zu den Versiegelungen der Flächen bzw. die Genehmigung die zulässige GRZ zu überschreiten. Auch hier möchte ich darauf hinweisen, dass das MBS 10 m²Außenfläche pro Hortkind im Regelfall nachgewiesen haben will (ohne Stellplätze etc.). Dies kann mit dem Schulpausenhof sich überlagern ohne Frage, aber den Nachweis sollte auch der AN erbringen. Die Flächen sehen sehr knapp aus.“

Es werden nicht mehr Hortkinder als bisher am Standort der Grundschule betreut. Der Nachweis der benötigten Außenflächen wurde bereits für die jetzige maximale Betreuung von 420 Hortkindern erbracht.

„Es sollte auch daraus hervorgehen, ob alle Behördenabstimmungen inkl. der Einreichung des Bauantrags, der Abstimmung und Erreichung der Betriebserlaubnis beim MBS, die über den normalen Leistungsumfang der HOAI hinausgeht, auch vom AN zu erbringen ist und ob dieser vollständig als Bauherr auch ggü. Behörden auftritt. Dann muss dies auch per Formantrag bei der Bauaufsicht und auch vertraglich so fixiert werden.

Zudem sollte ein Mustervertrag der Ausschreibung beiliegen über alle vertraglichen Rechte und Pflichten des GÜ. Dieser sollte genau ausformuliert und rechtlich geprüft sein, inkl. Vertragsstrafen und Terminfixierung. Auch die Qualitäten sollten bei Vertragsschluss feststehen.“

Diese Verpflichtung des AN wird in den Vertrag geschrieben und als Meilenstein definiert werden, der unter eine Vertragsstrafe gestellt wird. Die HOAI wird auf den Vertrag ohnehin keine Anwendung finden, da mit der Bauausführung ein Bauunternehmen beauftragt wird. Bauunternehmen fallen nicht in den Anwendungsbereich der HOAI. Die Qualitäten hat der AN im Rahmen seines Angebotes zu benennen.

„Insgesamt halte ich diese funktionale Beschreibung für sehr lückenhaft und man findet sicher noch weitere Belange, die nicht erwähnt wurden. Vor Allem birgt sie ein hohes Risiko bzgl. der Kosten und auch der Ausschreibungsprozess im Rahmen eines öffentlichen oder sogar EU-Verfahrens halte ich nicht für transparent.“

Soweit die funktionale Leistungsbeschreibung noch Lücken aufweist, sind diese Lücken durch die Bieter im Rahmen der Erstellung ihrer Angebote zu schließen.

Fazit:

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung, dass dringend benötigte Multifunktionsgebäude für die Grundschule am Wald im Generalübernehmermodell zu realisieren, wird ein neuer und sehr komplexer Weg beschritten.

Anders als bei Bauvorhaben in Eigenregie müssen bereits im Vorfeld möglichst alle potentiellen Fragen und Probleme der Ausführung bedacht und erörtert werden. Das gelingt umso besser, je mehr Aspekte des Gesamtvorhabens betrachtet werden.

Die Anmerkungen und Hinweise aus der Elternschaft sowie auch die Stellungnahmen der externen Fachberater und Fachämter der Gemeindeverwaltung waren hilfreich, die unterschiedlichen Facetten des Vorhabens noch intensiver zu beleuchten und auch um zu weiterführenden Entscheidungen zu kommen. Dafür sei allen Beteiligten nochmals gedankt.