

Servicii de arhitectură, de inginerie și de planificare

I.D.: 6473765

Data publicarii 22.05.15 Coduri CPV 71240000

Termenul limita pentru depunere: 23.06.15

Descriere: Das Schulgebäude steht vollständig unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen 1929-1931 für ein spezielles Unterrichts- und Lehrprogramm der 1. weltlichen Schule errichteten Neubau des Architekten und Magistratsoberbauers Reinhold Mittmann mit 4-geschossigem Haupttrakt sowie einer zweigeschossigen Turnhalle und einem Mehrzwecksaal (Aula). Die zum damaligen Zeitpunkt modernen pädagogischen und architektonischen Ansätze spiegeln sich in Form und Gestaltung des gesamten Gebäudes bis in kleine Details, wie Trinkbrunnen im Schulhof und im Gebäude, Kinder- und Tierskulpturen, Reliefs und Schriftzüge, wider. Trotz der durch mehrfache Umnutzungen entstandenen, ungeplanten Umbauten, die das Gebäude im Laufe der Zeit erfahren hat (u. a. Lazarett, Polizeidienstgebäude, Rathaus), sind noch viele Aspekte der ursprünglichen Gebäudeplanung erhalten und erkennbar. Im Zuge der Sanierung des Gebäudes sind soweit wie möglich die ursprünglichen, bauzeitlichen Raumfolgen und Nutzbarkeiten wieder herzustellen. Es wurde bereits eine Vorplanung (Leistungsphase 2) erstellt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geprüft. Auf dieser Grundlage ist die endgültige Bauplanungsunterlage (BPU) zu erarbeiten. Es sollen Generalplanungsleistungen für den Umbau und die Sanierung der Grundschule am Weißen See in Berlin-Pankow zur Realisierung eines 4-zügigen Schulbetriebs mit offenem Ganztagsbetrieb vergeben werden. Der Auftrag beinhaltet Planungsleistungen entsprechend der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Teil 3 Objektplanung und Teil 4 Fachplanung für: 1. Gebäude, Leistungsphasen 3 bis 9 gem. § 34 HOAI, 2. Technische Ausrüstung, Leistungsphasen 3 bis 9 gem. § 55 HOAI, 3. Tragwerksplanung, Leistungsphasen 3 bis 6 gem. § 51 HOAI, 4. Freianlagen, Leistungsphasen 3 bis 9 gem. § 39 HOAI, 5. Bauphysik (Raumakustische Beratung, Erstellung eines Energiekonzeptes, Schallschutz), Leistungsphasen 3 bis 7 gem. Anlage 1.2.1 zu § 3 HOAI, 6. optional Ergänzung bereits vorliegender restauratorischer Bestandsaufnahmen, 7. Erstellung eines denkmalpflegerischen Konzeptes, 8. SiGeKo, 9. Boden- und Baugrundgutachter (Zusammenhang Grundwasserspiegel/Regenwasser-Versickerung/Schaden unter der Turnhalle; Ergänzung Feuchtigkeitsgutachten), 10. Schadstoffuntersuchungen (ggf. asbesthaltige Flanschdichtungen, Rohrummantelungen etc.), um Risiken festzustellen oder auszuschließen und zur Erhöhung der Kostensicherheit der BPU. Es handelt sich um ein Gebäude mit 4 Obergeschossen, einem Dachgeschoss und einem Untergeschoss mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 11 554 m und einem Bruttorauminhalt (BRI) von 48 395 m. Die geschätzten Bauwerkskosten belaufen sich auf ca. 10 800 000 EUR für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276, davon ca. 8 300 000 EUR für die KG 300 und 2 500 000 EUR für die KG 400. Hinzu kommen ca. 482 000 EUR für die KG 500 und 189 000 EUR für die KG 600. Es ist beabsichtigt auf der Grundlage der vorliegenden Vorplanungsunterlage (VPU) die o. g. Leistungen sowie die aufgeführten besonderen Leistungen stufenweise zu beauftragen. Auf Grund der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel soll Anfang 2018 mit dem Bau begonnen werden. Zuvor sind die Bauplanungsunterlage (BPU) sowie die Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu erstellen. Für die erforderlichen Prüfungen der BPU ist ein Zeitraum von ca. 3 bis 6 Monaten einzuplanen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Bauvorhaben bei laufendem Betrieb durchgeführt werden muss. In diesem Fall sollen die Bauarbeiten abschnittsweise und lärmträchtige Maßnahmen überwiegend in der unterrichtsfreien Zeit (nach Schulschluss in den Nachmittagsstunden oder in den Schulferien) erfolgen. Die Baumaßnahme soll nach Möglichkeit in drei Bauabschnitten mit den folgenden Bauleistungen durchgeführt werden: 1.

Bauabschnitt: Bauliche Maßnahmen im Untergeschoss und an den Außenwänden bis Geländeneiveau. Einbau einer Vertikal- und Horizontalabdichtung im UG gegen aufsteigende Feuchtigkeit, auf der Grundlage des vorhandenen Feuchteschutzgutachtens. Herstellung einer neuen Kellersohle im Untergeschoss. Im Anschluss Nutzbarmachung und Sanierung des Untergeschosses.

2. Bauabschnitt: Bauliche Maßnahmen im Inneren der Geschosse EG - 3. OG und Fassadensanierung. Durchführung von Rohbauarbeiten im Innenbereich in den Geschossen des Bestandsgebäudes, dem Bereich des Aufzuges. Vorbereitende Rohbau- und Ausbauarbeiten für die Ausführung der technischen Gebäudeausrüstung. Ausführung der horizontalen und vertikalen Haupttrassen der technischen Gebäudeausrüstung im Innen- und Außenbereich. Ausbauarbeiten Hochbau und TGA in allen Geschossen der Bestandsgebäude parallel mit den Arbeiten an der Fassade.

3. Bauabschnitt: Bauliche Maßnahmen an den Außenanlagen. Bei der Schule sind folgende konstruktive und nutzungsbedingte Änderungen vorgesehen:— Sanierung und Ausbau (Wiederherstellung gem. bauzeitlicher Planung) der Räume im UG des Gebäudes zu Nutzungs- und Lagerräumen und als Ausbaureserve.— Umbau der Fachräume und Mehrzweckräume sowie Neubau von Fachräumen.— Einbau eines Aufzuges in der Schule, nach Möglichkeit unter Berücksichtigung von bereits in der Vergangenheit erfolgten baulichen Vorleistungen dazu.— Errichtung von Rampen im Bereich des Haupteinganges des Gebäudes und der Sporthalle als barrierefreier Gebäudezugang.— Räumliche Wiederherstellung des ehemaligen Zeichensaals im 3. OG gem. bauzeitlicher Planung als Fachraum.— Einordnung der bestehenden Mensa inkl. zugehöriger Küchen- und Lagerräume im EG-Bereich des Gebäudes gem. der ursprünglichen Konzeption.— Neuorganisation der Umkleide-, WC- und Nebenräume der Turnhalle gem. den modernen Anforderungen an Schulgebäude.— Wiederherstellung der Hofzugangstüren im EG der Turnhalle.— Erneuerung des ehemals vorhandenen Gesimses der Zeichenterrasse auf dem Dach der Turnhalle und Herstellung der Nutzbarkeit der Terrasse mittels Absturz sichernder Verglasungselemente.— Wiederherstellung des Vordachs des Haupteingangs in gleicher Gestalt.— Restaurierungsarbeiten an den vorhandenen Wandreliefs aus Keramik im Haupteingangsbereich EG sowie im überdeckten Bereich des Abendeingangs an der Parkstraße, ebenso an den vorhandenen Trinkbrunnen in den Fluren.— Umfassende Sanierung und Erneuerung der haustechnischen Anlagen.— Schallschutztechnische Ertüchtigung der Klassenräume und Flure.— Fachplanung Statik und Wärmeschutz (Aufzugsschacht, Turnhallenboden, Fundamentierung Turnhalle, Wiederaufbau der Absturzsicherung der Dachterrasse, allgemeine Anforderungen an Wand- und Deckendurchbrüche, energetische Ertüchtigung von Bauteilen).— Vermesserleistungen für die Erarbeitung eines amtlichen Lageplanes sowie für die Einmessung der Geschosshöhen im Bestand.— Bauwerksanalyse zur Ermittlung von Wand- und Bodenaufbauten sowie Lage und Verlauf der Steigeschächte.— Schadens- und Maßnahmenkartierung der bauzeitlichen Fensterkonstruktionen der Aula und der Sporthalle zur Erarbeitung des Sanierungskonzeptes und Kalkulation der Kosten.— Schadens- und Maßnahmenkartierung der bauzeitlichen Klinkerfassade inkl. Fugenmörtel- Analyse und Formsteinkatalog.

Die Baumaßnahmen mit konstruktiven und nutzungsbedingten Änderungen sind genehmigungspflichtig. Es muss außerdem ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt werden. Für das Vorhaben existiert eine Gesamtkostenobergrenze von 15,6 Mio. Euro (brutto) einschließlich Unvorhergesehenes (UV) und zur Rundung und einschl. Mehrwertsteuer für die Kostengruppen KG 100-700. Die anrechenbaren Kosten (netto) werden im Rahmen der geprüften und anerkannten BPU in der Leistungsphase 3 ermittelt (ohne UV und zur Rundung und ohne MwSt). Bis dahin gilt die Kostenschätzung aus der Leistungsphase 2 (genehmigte VPU). Es handelt sich um Leistungen im Bestand (Umbau) sowie um Leistungen der Renovierung/Instandhaltung und Modernisierung/Instandsetzung. Darüber hinaus sollen besondere Leistungen erbracht werden. Auf Grund der komplexen Aufgabenstellung ist die örtliche Präsenz auch während der Planungszeit in engen Intervallen und während der Bauzeit durchgängig sicherzustellen. Die Planungs- und Kommunikationssprache ist deutsch. Grundlage der Beauftragung ist das gültige Vertragsmuster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für Leistungen bei Gebäuden einschließlich AVB (abrufbar unter: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/rundschreiben>). Neben der Generalplanung werden zu den Planungsbeteiligten weitere Gutachter und Sonderfachleute gehören, die durch die Generalplanung zu koordinieren sind. Neben den üblichen Baubesprechungen sind Abstimmungen mit der Schulleitung und der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Wenn Planungen zu Funktion und Gestaltung erstellt werden, sind auch die Nutzer (Schule und Schulverwaltung) mit zu beteiligen. Der Leistungsumfang enthält auch die Darstellung des Projektes in Gremien, z. B. mit Hilfe von Powerpoint-Präsentationen. Zum Abschluss des Projektes ist eine Dokumentation der Baumaßnahme mit Fotos und Kostenzusammenstellung vorzulegen.

