STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 9 / Fachbereich 9 - Gebäudemanagement

Sitzungsvorlage

Datum: 03.04.2024
Drucksache Nr.: **24/0110**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Behandlung**
Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss	23.04.2024	öffentlich / Entscheidung

---

Betreff

Einleitung eines Vergabeverfahrens für die freiberufliche Beratungsleistung Gebäudezustandsanalyse, sowie Nutzerorientierte Bedarfsanalyse – Sanierung Schulzentrum am Campus Niederpleis

Beschlussvorschlag:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin beschließt die Einleitung der Vergabeverfahren für die freiberufliche Beratungsleistung „Phase Null“ zur Ermittlung des status-quo (Sanierungstaus) und der damit einhergehenden umfassenden Sanierungsmaßnahmen (Gebäudezustand und Bedarfsanalyse) des Schulzentrums am Campus Niederpleis vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung 2024 mit dem vorläufigen Kostenrahmen in Höhe von:

Gesamtaufwand der Leistungen bei etwa:	55.000 € (netto) 65.500 € (brutto), gerundet.

Sachverhalt / Begründung:

Die Verwaltung der Stadt Sankt Augustin hat in der Bau- und Planungskonferenz vom 13.12.2023 aufgrund einer Schadenaufstellung (Sanierungsstau) des Fachdienstes 9/10 beschlossen, dass eine umfassende Sanierung / Modernisierung des Schulzentrums am Campus Niederpleis weiter zu verfolgen ist.

Der Fachdienst 9/10 hatte die Schulverwaltung bereits zuvor in einer vorläufigen Kostenprognose auf den umfänglichen Sanierungsstau hingewiesen, sodass dies in der Bau- und Planungskonferenz ausgiebig erörtert wurde. Dort wurde beschlossen, zunächst eine komplette Analyse des Sanierungsumfanges durch externe Planungsbüros durchführen zu lassen.

Das Schulzentrum Niederpleis beherbergt derzeit das Albert-Einstein-Gymnasium (A.E.G.), sowie die Gemeinschaftshauptschule (GHS) unter einem Dach. Aufgrund eines prognostizierten Anstiegs der Schülerzahlen in den kommenden Jahren, ist neben den zwingend notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch eine zukünftig effiziente Raumnutzung (Raummanagement) geboten. Die Möglichkeit zur Veränderung der bisherigen Raumnutzung (Einzelklassen vs. Cluster Lernzonen) soll auch aufgrund neuer pädagogischer Ansätze in die Überlegungen mit einbezogen werden. Die Ergebnisse des zu beauftragenden Planungs-/Beratungsbüros würden in der Folge dann auch möglicherweise zu räumlichen Veränderungen innerhalb des Bestandsgebäudes führen, sodass eine verbesserte Raumauslastung auch die Kapazitäten erweitert.

Zudem sind konkrete Einzelmaßnahmen wie die Modernisierung der 6-fach Sporthalle nach Beendigung der Maßnahme „Sanierung Hallenbad“, sowie eine umfassende Betonsanierung mit in den Gesamtmaßnahmenkatalog aufzunehmen.

Zu berücksichtigende Einzelmaßnahmen für den Gesamtablaufplan:

<u>6-fach Sporthalle</u>

Durch das Herabfallen von Akustikplatten aus der Akustikdecke in der 6-fach Sporthalle Niederpleis musste im Jahr 2020/21 die damalige Decke komplett demontiert werden. Daraus ergibt sich ein erhebliches Defizit der Raumakustik innerhalb der Sporthalle. In dem seinerzeit erstellten Gutachten durch ein Gutachterbüro für Raumakustik wurde festgestellt, dass nur eine umfassende Sanierung der Sporthalle infrage kommen kann (Wände, Decken, Böden). Die in der Sporthalle installierten Sportgeräte, Tribünen und auch die Sportgeräteraumtüren sind veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es ist erforderlich, diese zu ersetzen. Daneben ist die Sporthalle innen wie außen energetisch zu sanieren, um den heutigen gesetzl. Anforderungen zu entsprechen (Beleuchtung, Beheizung, Wärmedämmung als Bsp.).

<u>Betonsanierung</u>

Bereits in dem 2022 durchgeführten Betongutachten ist die Notwendigkeit einer mittelfristigen Betonsanierung beschrieben worden. Diese umfasst kleinere wie größere Schäden an der konstruktiven Betonstruktur des Gebäudes. Derzeit werden kleinere Abplatzungen des Betons durch einen Statiker untersucht und zumindest vorübergehend zur Gefahrenabwehr (Herunterfallen von Abbruchstücken) abgestellt. Mittelfristig muss eine komplett fassadenseitige Gesamtsanierung erfolgen; dies geht dann auch mit einer kompletten Gerüst-Einhausung einher. Es wäre aus Synergieeffekten zu überlegen, gleichzeitig eine energetische Fassadensanierung (Fenster, Wärmedämmung) durchzuführen.

<u>Maßnahmenbeschreibung „Phase Null“:</u>

Aufgabe der zu beauftragenden externen Planungsbüros ist in der „Phase 0“ zum einen die Ermittlung des Gesamtbedarfes aller notwendigen Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen (Bestandanalyse = „IST-Zustand“), sowie damit verbunden eine Bedarfsfeststellung („Soll-Zustand“) mit Darstellung des monetären Gesamtaufwandes und einer verlässlichen Zeitschiene für die Umsetzung aller Maßnahmen (Masterplan,

Gesamtkostenrahmen und Gesamtterminplanung).

Zum anderen sollen die Bedürfnisse der Schulen in einem begleitenden Moderationsprozess erfasst werden (Einbindung von Schulleitungen, Lehrkräften, Schülervertretungen, Pädagogen und Mitarbeitende). Hierbei sollen neueste pädagogische Lernkonzepte Berücksichtigung finden (Beratungsleistung).

Der Schulträger, der Fachbereich Kultur und Sport, Vereine und das Gebäudemanagement sind ebenfalls in diesen Prozess mit einzubeziehen und an der Ergebniserarbeitung zu beteiligen. Die Moderation und Führung obliegen dem zu beauftragenden externen Planungsbüro.

Durch die externe Schulbauberatung sollen pädagogische und planerische Perspektiven zusammengeführt werden. Die räumlichen Beziehungen der Funktionalitäten innerhalb des Bestandsgebäudes sollen dargestellt und Optimierungen (Raumbedarf, Veränderungen der Räumlichkeiten, Raumauslastung) ggf. aufgezeigt werden.

Das Konzept für den festgestellten Raumbedarf - Veränderungen - Optimierungen und die vorangegangenen Arbeitsprozesse sollen in einem Abschlussbericht dokumentiert werden.

Fördermittel:

Fördermittel sind zum jetzigen Zeitpunkt keine beantragt. Sollte das Land NRW Förderprogramme zum Schulausbau / Sanierung auflegen, werden diese bei entsprechender Eignung berücksichtigt.

Einzuleitende Vergaben:

Für die freiberufliche Planungsleistung der „Phase 0“ wird die Verhandlungsvergabe gemäß § 50 UVgO gewählt. Dies ermöglicht es, national (min. 5 Anbieter) anzufragen, damit diese Vorleistung in der „Phase 0“ nicht europaweit ausgeschrieben werden muss.

Begründet wird dieses Vergabeverfahren damit, dass der tatsächlich erforderliche bauliche Umfang zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist. Zudem ist zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt, welche Maßnahmen tatsächlich zur Umsetzung kommen werden. Die vorgenannte Planungsleistung ist hier als eine Art Machbarkeitsanalyse zu sehen (Gebäudezustandsanalyse, Bedarfsanalyse). Demnach ist diese Leistung zunächst unabhängig vom Gesamtprojekt zu betrachten.

Die Angebotsauswertung erfolgt mit einer qualitätsorientierten Gewichtung, mit der Zielsetzung, das am besten geeignete Beratungsbüro für die komplexe Aufgabenstellung zu beauftragen. Die Vergabeentscheidung soll daher überwiegend auf der Leistung bzw. Qualität (60 %) und nur zum kleineren Teil auf dem Preis (40 %) basieren.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme
☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☒ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 55.000,00 € (netto), 65.500,00 € (brutto), gerundet.

☒ Mittel stehen hierfür im Teilfinanzplan 03-03-01 „Hauptschulen“ und 03-05-01 „Gymnasien“ unter der SAN 09-0083 „Sanierung SZ Niederpleis“ i. H. v. insgesamt 668.400 € zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

☒ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☐ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.