

2023/287

öffentlich



Dezernat III  
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:  
2022/293, 2023/195

| Beratungsfolge                            | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|---|--------------------------|-------|
| Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung) | 06.12.2023               | Ö     |
| Gemeinderat (Entscheidung)                | 19.12.2023               | Ö     |

## Ostertag-Realschule - Sporthalle - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

### Beschlussvorschlag

1. Das Projekt „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Ostertag-Realschule – Sporthalle“ wird genehmigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt zur Durchführung der erforderlichen VgV-Verfahren ein geeignetes Projektsteuerungsbüro auszuwählen und zu beauftragen.
3. Die Verwaltung wird darüber hinaus ermächtigt die erforderlichen Planungs- und Beratungsleistungen (insbesondere Objektplanung „Gebäude“; Fachplanung „Technische Ausrüstung“; Fachplanung „Tragwerksplanung“), entsprechend geltendem Vergaberecht (europaweit / national) auszuschreiben und in eigener Zuständigkeit an den geeignetsten Bieter zu vergeben.

### Finanzielle Auswirkungen:

JA  NEIN

| Kontierung  | Jahr | verfügbares Budget | Finanzbedarf | Bemerkung  |
|---|------|--------------------|--------------|--|
| 742410057001 –<br>Ostertag – Realschule<br>Sporthalle Modernisierungs-<br>und Instandsetzungsmaß-<br>nahmen | 2023 | 100.000            | 0            | Der Finanzbedarf entspricht den voraussichtlichen Auszahlungen. Der geringere Finanzbedarf resultiert aus der Anpassung des Projektablaufs |
|   | 2024 | 0                  | 100.000      | Der Finanzbedarf ist im Haushaltsplanentwurf 2024 veranschlagt   |
|   | 2025 | 0                  | 700.000      | Der geänderte Finanzbedarf ist im Haushaltsplanentwurf 2024 veranschlagt   |
|   | 2026 | 0                  | 600.000      | Der geänderte Finanzbedarf ist im Haushaltsplanentwurf 2024 veranschlagt   |

Für die Sporthallensanierung können Fördermittel beantragt werden. Diese können derzeit noch nicht beziffert werden.

## **Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung**

### **Die Halle**

Die Sporthalle der Ostertag-Realschule, Ostertagstraße 22/1 in 71229 Leonberg wurde zusammen mit der Georg-Haldenwang-Schule im Jahr 1984 als „Sonderschule Leonberg“ errichtet.

Die Stadt Leonberg ist im Jahr 2011 grundberechtigte Eigentümerin der Sporthalle geworden und hat vom Landkreis Böblingen die Unterhaltung der Halle übernommen.

Laut Vertragsvereinbarung vom August 2011 zwischen dem Landkreis Böblingen und der Stadt Leonberg trägt 2/7 der Unterhaltungskosten der Landkreis Böblingen und 5/7 sind von der Stadt Leonberg zu tragen.

Die Sporthalle der Ostertag-Realschule besteht aus einer 3-Feld-Sporthalle mit Geräteraumen, einem Regieraum sowie aus weiteren Nebenräumen wie Nassraumzellen, einem Lehrerbereich und einem Putzraum. In der Mitte des Riegels „Nebenräume“ ist die Lüftungszentrale mit MSR-Technik. Die Halle hat insgesamt eine Netto-Grundfläche von ca. 1.730 qm.

Die Sporthalle wird ausschließlich für Sportunterricht und Vereinssport genutzt.

### **Aktueller Zustand der Halle**

Die Halle weist altersspezifische Mängel auf, die die ordnungsgemäße Nutzung der Halle gefährden.

Wie in der Sitzungsvorlage 2022/293 dargestellt, siehe *Abs. Allgemeiner Zustand der Halle*, besteht ein dringender Handlungsbedarf:

- Die Steuerung von der Heizung und von der Lüftung ist in 2021 komplett ausgefallen und nicht mehr reparierbar.
- Die Lüftungsanlage muss grundlegend saniert werden.
- Aufgrund der alten verzinkten Wasserleitungen ist das Problem mit Legionellen bereits mehrmals aufgetaucht; die eingebauten Spülsysteme können dieses Problem jedoch nicht dauerhaft und vollständig beseitigen.
- Die Sanitäranlagen (Waschtische und Duschen) weisen verschiedene Mängel auf.
- Es wird in den Duschen (hinter den Fliesen) Undichtigkeit vermutet.
- Der Sportboden befindet sich in einem sehr schlechten Zustand (aufgrund des Alters ist dieser porös und löst sich auf). Künftige Reparaturarbeiten können seitens Fachfirmen nicht mehr zugesagt werden.
- Die Geräteraumtore entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsstandards, sind nicht mehr funktionstüchtig und müssen umgehend erneuert werden.

Um den Betrieb der Halle im Schuljahr 2023 / 2024 aufrecht zu halten, ist die Sanierung der Hallenbeleuchtung vorgezogen worden. Die Hallenbeleuchtung wurde durch neue, energieeffiziente LED-Beleuchtung im Sommer 2023 sichergestellt.

Zur Behebung der o.g. Störungen wird eine Generalsanierung empfohlen: weitere Maßnahmen wie die Sanierung der Elektro-Installation, die Beseitigung der baujahrspezifischen Gefahrstoffe, Instandsetzung der Veranstaltungstechnik, Sanierung der Umkleidebereiche, Erüchtigung der Trennvorhänge, usw. können als eine gemeinsame Maßnahme durchgeführt werden.

### **Sanierungsfahrplan**

Aufgrund des akuten Sanierungsbedarfes an den Sporthallen sind im Jahr 2023 Sanierungsfahrpläne für drei Sporthallen in Leonberg erstellt worden. In den Studien wurden die energetisch bedingten Investitionsausgaben betrachtet, siehe Sitzungsvorlage 2023/195.

Obwohl die zu erwartende Energieeinsparung in der Ostertag-Realschule – Sporthalle

verhältnismäßig gering ist, ist der notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Gebäude sehr hoch. Die notwendigen Maßnahmen sind für weiteren, ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes unaufschiebbar.

### **Weitere Besonderheiten zur Halle**

Die Ostertag-Realschule – Sporthalle bildet eine bauliche Einheit mit der Haldenwang Schule, inkl. Technikbereiche.

Die Zugänglichkeit und die Versorgung der Sporthalle ist über die vertikale Erschließung (Aufzug und Treppenhaus) der Schule geplant. Seit der Trennung der Nutzerkreise wird der bauliche Notausgang, eine Wendeltreppe, als Haupteingang für die Sporthalle genutzt.

Die aktuelle Zugänglichkeit zur Sporthalle ist daher sehr eng und eingeschränkt. Die Einbringung von größeren / längeren Gegenständen sowie eine Barrierefreiheit ist nicht gewährleistet.

Im Zuge der Generalsanierung soll eine adäquate Lösung für die aktuelle Eingangssituation erarbeitet werden.

### **Kosten**

Die voraussichtlichen Kosten laut Grob-Kostenschätzung 11/2023, siehe Anlage 1, belaufen sich auf ca. 3.600.000,- € (inkl. MwSt.).

Die ermittelten Kosten stellen eine grobe Abschätzung dar und beruhen auf den statistischen Kostenwerten (Mittelwerte aus BKI 2023 – Modernisierungen Sporthallen). Nähere Kosten können erst nach der tieferen Bewertung des Bestandes sowie nach den ersten Planungsschritten ermittelt werden. Im Zuge der Genehmigung der Gesamtmaßnahme wird die angepasste Kostenschätzung vorgestellt.

### **Förderungen und alternative Finanzierungsmöglichkeiten**

Für die Sporthallensanierung können Förderprogramme, wie z.B. VwV Kommunale Sportstättenbauförderung oder BEG Förderungen beantragt werden.

Diese können derzeit noch nicht beziffert werden.

Die Finanzierungsmöglichkeit über Contracting ist bei der Ostertag-Realschule keine wirtschaftliche Alternative. *“Im betrachteten Gebäude sind die notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwände hoch, die zu erwartende Energieeinsparung jedoch verhältnismäßig gering. Das sind keine guten Voraussetzungen für Contracting, denn die Contractoren erhalten ungünstigere Finanzierungsmöglichkeiten als Gebietskörperschaften, und der erzielbare Vorteil bei der Energieversorgung der Sporthalle ist gering.”* Quelle – Sanierungsfahrplan von Büro Enercheck.

### **Erforderliche Planungs- und Beratende Leistungen**

Um die Maßnahme umsetzen zu können, müssen für den weiteren Planungsverlauf Architekten- und Ingenieurplanungsleistungen vergeben werden.

Da der aktuelle Schwellenwert (215.000,- €/netto) zur Anwendung der Bestimmungen der Vergabeverordnung -VgV- i.V.m. dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen -GWB- für öffentliche Auftraggeber voraussichtlich überschritten wird (§ 1, Abs. 1 VgV), bedarf es verschiedener VgV-Verfahren (§ 74 ff. VgV) zur Planerauswahl.

Hierbei wird die erforderliche Planungsleistung im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit vorheriger öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahmewettbewerb) an den geeignetsten Bewerber vergeben (§ 74 i.V.m. § 17 VgV).

Die hierfür erforderlichen Wettbewerbsunterlagen sollen durch ein qualifiziertes Projektsteuerungsbüro erstellt werden. Hierzu gehört eine genaue Aufgabenstellung sowie projektbezogene Wertungskriterien, welche zur rechtssicheren Durchführung der VgV-Verfahren unabdingbar sind.

### **Weitere Schritte**

- Q1 / 2024 – Ausschreibung und Beauftragung eines Projektsteuerungsbüros

- Q2-Q3 / 2024 – Untersuchung der Bausubstanz
- Q4 / 2024 – Durchführung der VgV-Verfahren
- Q4 / 2024 – Beauftragung Planer, Start Planung

**Anlage/n**

- 1 01\_ORs-Halle\_Grobe Kostenschätzung (öffentlich)
- 3 02\_ORs-Halle\_Präsentation (öffentlich)