

Aufgabenstellung

Freianlagen (§ 38 ff HOAI)

Ersatzneubau einer Einfeld-Sporthalle

in der

Gemeinde Paulinenaue

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber und Projektgegenstand.....	3
2. Ausgangssituation und Projektbegründung.....	3
3. Vergabeverfahren und Zeitplan.....	3
4. Planungsaufgabe	4
5. Fördermittel und zwingende Rahmenbedingungen	4
6. Projektziele und Terminverpflichtung	5
7. Beauftragungsumfang und stufenweise Vergabe	5
8. Funktionale Anforderungen und planerische Flexibilität	6
9. Zusammenfassung der wesentlichen Anforderungen	6

1. Auftraggeber und Projektgegenstand

Die Gemeinde Paulinenaue ist Trägerin der örtlichen Grundschule und beabsichtigt den Neubau einer Einfeld-Sporthalle am bestehenden Schulstandort.

Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung ist die Vergabe der Fachplanung für die Freianlagen gemäß § 38ff HOAI.

2. Ausgangssituation und Projektbegründung

Auf dem Schulgelände befindet sich derzeit eine Sporthalle des Typs KTL 60, welche im Jahr 1982 in Eigenleistung errichtet wurde. Das Gebäude weist erhebliche bauliche, funktionale und energetische Defizite auf.

Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde festgestellt, dass eine Sanierung des Bestandsgebäudes gegenüber einem Neubau unter Berücksichtigung eines Betrachtungszeitraums von 30 Jahren nicht wirtschaftlich ist. Maßgebliche Faktoren hierfür sind insbesondere:

- ungünstige betriebswirtschaftliche Kennwerte (Energie- und Betriebskosten)
- fehlende Möglichkeiten zur Integration moderner Energieerzeugungssysteme (z. B. Photovoltaik) aufgrund statischer Einschränkungen

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Paulinenaue für den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau einer modernen, nachhaltigen und funktionalen Sporthalle entschieden.

3. Vergabeverfahren und Zeitplan

Die Vergabe der Fachplanungsleistung erfolgt im Rahmen eines offenen Verfahrens gemäß den einschlägigen vergaberechtlichen Vorschriften.

Der geplante zeitliche Ablauf stellt sich wie folgt dar:

- Veröffentlichung der Ausschreibung: 22.06.2026
- Submission 27.07.2026 (35 Tage)
- Zuschlagserteilung: Ende September 2026 (60 Tage)

Die Bieter haben ihre personellen und organisatorischen Kapazitäten auf diesen Zeitrahmen auszurichten.

4. Planungsaufgabe

Gegenstand der Ausschreibung ist die Fachplanung der Freianlagen gemäß § 38ff HOAI.

Die Planung umfasst die Außenanlagen im Zuge der Errichtung einer Einfeld-Sporthalle für den Schul- und Vereinssport sowie dem Abriss der Bestandshalle unter Berücksichtigung folgender Anforderungen:

- Einhaltung der geltenden technischen Regelwerke
- Freianlagenplanung für die Herrichtung und Gestaltung der Außenflächen im Zuge des Neubaus der Sporthalle
- Planung der Freiflächen nach Abriss der bestehenden alten Sporthalle und Nachnutzung der freiwerdenden Fläche als Außenanlage
- Planung und Gestaltung der Grundstücksflächen im Umfeld des Neubaus einschließlich Zuwegungen, Erschließungsflächen und Geländeanpassungen
- Planung einer Sport- bzw. Bewegungsfläche für die Primarstufe einschließlich erforderlicher Nebenflächen und Ausstattung, unter Berücksichtigung der erhaltungsfähigen vorhandenen Sportplatzstruktur
- Planung und Herrichtung der Außenanlagen für die Nutzung durch den Hort
- Gestaltung und funktionale Aufteilung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen unter Berücksichtigung von Nutzung, Aufenthaltsqualität und Außenraumgestaltung
- Erstellung der erforderlichen Planungsunterlagen für die Umsetzung der Freianlagenmaßnahmen einschließlich Vorbereitung und Vergabe der Ausschreibung der Bauleistungen
- Betreuung der Baumaßnahme

Der zu beauftragende Objektplaner wird als Generalplaner eingesetzt und koordiniert sämtliche Fachplaner (TGA, Freianlage, Tragwerksplanung, Bauphysik).

5. Fördermittel und zwingende Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Paulinenaue beabsichtigt, für das Vorhaben Fördermittel im Rahmen eines Programms der ländlichen Entwicklung einzuwerben. Entsprechende Vorgespräche mit den zuständigen Fördermittelgebern wurden bereits geführt.

Für die laufende Förderperiode ist der letztmögliche Einreichungstermin (Ordnungstermin) der 15.März 2027.

Zwingende Voraussetzung für die Förderfähigkeit ist die fristgerechte Einreichung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags bis zu diesem Termin.

Diese Frist ist verbindlich und nicht verhandelbar und stellt eine zentrale Projektvorgabe dar.

6. Projektziele und Terminverpflichtung

Ziel des Projekts ist die Realisierung eines wirtschaftlichen, nachhaltigen und funktionalen Sporthallenbaus mit langfristig optimierten Betriebs- und Instandhaltungskosten, dem Abriss der Bestandshalle und die Herrichtung des Geländes zur Nutzung als Sportfläche und Aufenthaltsflächen für den Hort.

Die Planungsleistungen sind so zu erbringen, dass der Bauantrag spätestens bis zum 15.März 2027 vollständig und genehmigungsfähig eingereicht werden kann.

Hieraus ergeben sich insbesondere folgende Anforderungen an den Auftragnehmer:

- stringentes und belastbares Terminmanagement
- enge Abstimmung mit Fachplanern und Behörden
- Priorisierung der Leistungsphasen 1 bis 4
- Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens

Die Einhaltung dieses Meilensteins ist von zentraler Bedeutung für die Gesamtmaßnahme.

7. Beauftragungsumfang und stufenweise Vergabe

Die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots umfasst die Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß § 38 HOAI.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise:

- **Stufe 1:** Leistungsphasen 1 bis 4
- **Stufe 2:** Leistungsphasen 5 bis 8; 9 (optional)

Mit Vertragsabschluss wird die Stufe 1 beauftragt. Die Weiterbeauftragung erfolgt in Abhängigkeit der Sicherstellung der Gesamtfinanzierung, insbesondere der Fördermittelbewilligung sowie der Freigabe der Stufe 2 durch Beschluss der Gemeindevertretung.

Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung weiterer Leistungsphasen besteht nicht.

Die Leistungen der ersten Stufe sind so zu erbringen, dass eine belastbare Grundlage für die Fördermittelbeantragung sowie die weitere Projektentscheidung geschaffen wird.

Im Zuge der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (aktualisiert Februar 2026) wurden die anrechenbaren Kosten für die **KG 500 mit 243.000 € brutto** angegeben.

8. Funktionale Anforderungen und planerische Flexibilität

Die Sporthalle ist zum Zeitpunkt der Ausschreibung primär als funktionaler und wirtschaftlicher Zweckbau vorgesehen. Ein besonderer architektonischer Gestaltungsanspruch steht zunächst nicht im Vordergrund. Maßgeblich ist die Einhaltung der Mindestanforderungen gemäß den einschlägigen Normen.

Parallel hierzu verfolgt die Gemeinde Paulinenaue die strategische Entwicklung eines Schulcampus am Standort. Diese befindet sich derzeit in einer frühen konzeptionellen Phase (Phase 0).

Der Schulbetrieb ist aktuell auf zwei Standorte verteilt. Der zweite Standort ist ein Mietobjekt mit auslaufenden Mietverträgen zum 31.12.2031. Perspektivisch ist vorgesehen, den gesamten Schul- und Hortbetrieb einschließlich Mensa und Versorgungsfunktionen am Hauptstandort zu bündeln.

Vor diesem Hintergrund können sich im weiteren Planungsverlauf – insbesondere in den Leistungsphasen 1 und 2 – Anpassungen ergeben. Dies betrifft insbesondere:

- Dimensionierung und Anordnung von Nebenräumen
- zusätzliche Flächenbedarfe im Bereich sozialer Infrastruktur
- Erweiterung von Erschließungs- und Aufenthaltsbereichen
- mögliche Mehrfachnutzungen (z. B. Foyer als Mensa)

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, diese Entwicklung zu berücksichtigen und die Planung entsprechend flexibel zu gestalten. Variantenuntersuchungen sowie die Darstellung von Auswirkungen auf Kosten, Termine und Förderfähigkeit sind Bestandteil der Leistungen.

9. Zusammenfassung der wesentlichen Anforderungen

Die Planung ist insbesondere durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

- zwingende Einhaltung des Bauantragstermins im März 2027
- wirtschaftliche und funktionale Ausrichtung des Bauwerks
- Berücksichtigung von Förderanforderungen
- flexible Anpassungsfähigkeit im Hinblick auf die Schulcampusentwicklung
- stufenweise Beauftragung