

AUFGABENBESCHREIBUNG	
Vergabe-Nummer:	120/25
Auftraggeber:	Schulstiftung der Diözese Regensburg, Weinweg 31, 93049 Regensburg, vertr. d. d. Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Großprüfening 7, 93049 Regensburg
Projekt:	Generalsanierung und Weiterentwicklung Mittel- und Realschule Oberroning
Leistungen:	Objektplanung Freianlagen

Aufgabenbeschreibung

1. Projektbeschreibung und Besonderheiten

Die Schulstiftung der Diözese Regensburg, eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts, realisiert die umfassende bauliche Neuordnung der Real- und Mittelschule Oberroning.

Das Schulgelände besteht aus einem historischen Klostergebäude sowie Erweiterungsbauten des 19. und 20. Jahrhunderts. Das ehemalige Kloster und die Erweiterungsbauten des 19. Jahrhunderts stehen unter Denkmalschutz.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wird der Schulanbau aus den 1970er-Jahren zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Parallel dazu erfolgt die Teilgeneralsanierung und der Umbau der denkmalgeschützten Bestandsgebäude zur zukünftigen schulischen Nutzung.

Die Gesamtinvestition beträgt gemäß Kostenberechnung rund 57 Mio. Euro.

Zur Einhaltung der wirtschaftlichen Projektziele wurde die ursprüngliche Entwurfsplanung grundlegend überarbeitet. Die Optimierung umfasste insbesondere die Reduzierung der Gebäudekubatur und der Bearbeitungsfläche um rund 3.320 m², die Anpassung der Höhen- und Freianlagenplanung, die Reduzierung befestigter Pausenhofflächen, die Neuordnung der äußeren Erschließung einschließlich Feuerwehruzufahrten sowie den Entfall einzelner Freizeiteinrichtungen.

Grundlage der Planung bildet das genehmigte Raumprogramm der Regierung von Niederbayern vom 25.01.2024.

Die Freianlagen umfassen sämtliche Pausen-, Erschließungs-, Sport- und Grünflächen des Schulgeländes mit einer Gesamtfläche von rund 20.960 m². Nicht Bestandteil der Planung sind die bestehende Streuobstwiese sowie der Schwesternfriedhof. Die östliche Zufahrt einschließlich Wendemöglichkeit wird im Rahmen einer eigenständigen Verkehrsplanung bearbeitet, wobei die Schnittstellen zur Freianlagenplanung sicherzustellen sind.

Im Zuge der Neuordnung entstehen funktional gegliederte Außenanlagen mit Pausenhöfen, Sport- und Aufenthaltsbereichen sowie 28 erforderlichen Pkw-Stellplätzen entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung. Die Freianlagen sind auf die Bedürfnisse von rund 720 Schülerinnen und Schülern auszurichten und in den Gesamtcampus aus denkmalgeschütztem Kloster, sanierten Schulgebäuden, Neubau, Turnhalle und Außensportanlagen zu integrieren.

Die Gesamtmaßnahme gliedert sich in folgende Bauteile:

- **BT A:** Ehemaliges Kloster
- **BT B:** Ehemalige Schulriegel
- **BT C:** Neubau
- **BT D:** Abbruch des Schulanbaus aus den 1970er-Jahren
- **BT E:** Energiezentrale
- **BT F:** Neubau der Turnhalle

Die Bauausführung erfolgt in zwei Bauabschnitten.

Der erste Bauabschnitt umfasst den östlichen Bereich mit Umfeld der neuen Sporthalle, Buswendeanlage, Parkplatz sowie dem Umfeld der Energiezentrale.

Der zweite Bauabschnitt beinhaltet die westlichen Freianlagen mit Pausenhof, Umfeld der Bestandsgebäude sowie die nach dem Abbruch freiwerdenden Flächen.

Der Baubeginn der Gesamtmaßnahme war im Oktober 2025. Die Gesamtbauzeit beträgt mehr als fünf Jahre.

Für die Freianlagen und Verkehrsflächen ist eine Kostenobergrenze von insgesamt 3,2 Mio. Euro brutto einzuhalten. Grundlage für Planung und Ausführung bilden die Entwurfs- und Genehmigungsplanung, die definierte Schnittstellenliste sowie die Bestimmungen der Förderbehörden.

2. Aufgaben des Architekturbüros

Gegenstand des Auftrags sind die Leistungen der Objektplanung Freianlagen gemäß § 39 Abs. 3 HOAI in Verbindung mit Anlage 10 Nr. 10.1 für die Leistungsphasen 5 bis 9 sowie ergänzende Besondere Leistungen.

Dies sind:

- Übernahme, fachliche Prüfung und gegebenenfalls Optimierung der vorliegenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3 und 4) hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Kosten u. U mit angepasster Kostenberechnung.
- Gegebenenfalls Überarbeitung der Genehmigungsplanung einschließlich Erstellung und Einreichung einer Tekturplanung.
- Kostenberechnungen nach DIN 276, gegliedert nach Bauabschnitten und Vergabeeinheiten.
- Ermittlung und Dokumentation des denkmalbedingten Mehraufwands entsprechend den behördlichen Vorgaben und Förderabschnitten.
- Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen (Leistungsphase 9).
- Erstellung einer vollständigen Bestandsdokumentation einschließlich Revisionsunterlagen sowie Ausarbeitung von Wartungs- und Pflegeanweisungen für die Freianlagen.

Die Beauftragung erfolgt bauabschnitts- und stufenweise:

Stufe 1

- Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung)
- Leistungsphasen 6 und 7 (Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe)
- Besondere Leistungen gemäß Leistungsbild

Stufe 2

- Leistungsphasen 8 und 9 (Objektüberwachung und Objektbetreuung)
- Besondere Leistungen gemäß Leistungsbild