

BESCHLUSSVORLAGE V0480/21 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
Datum	28.06.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	01.07.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	06.07.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	27.07.2021	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Realisierungswettbewerb Mittelschule Nord-Ost Oberhaunstadt
(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert)

Antrag:

1. Mit der Durchführung eines nichtoffenen, einphasigen Realisierungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für den Neubau der Mittelschule Nord-Ost in Oberhaunstadt, besteht Einverständnis.
2. Der Stadtrat stimmt den Eckpunkten und Zielen für die Auslobung des Wettbewerbs zu.
3. Die Kosten der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens belaufen sich voraussichtlich auf 345.000 € und werden genehmigt.
4. Der Einleitung des VgV-Verfahrens zur Gewinnung der (Fach-)Planer wird zugestimmt, die Kosten betragen voraussichtlich 30.000 €.
5. Der Stadtrat stimmt der Umverlegung der Hauptwasserleitung zu.
6. Das Gebäude soll nach dem DGNB Standard „Gold“ zertifiziert werden.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

2. Sachlage

Aufgrund der gestiegenen Geburtenzahlen und dem in Ingolstadt anhaltenden Bevölkerungswachstum der letzten Jahre steigt auch der stadtweite Bedarf an Gemeinbedarfsflächen. Zur Sicherstellung des steigenden Bedarfs sieht die Konzeption für die Ingolstädter Mittelschulen vor, aus den bisher bestehenden sieben Mittelschulstandorten mit unterschiedlichen Klassen- und Schülerzahlen fünf zukunftsfähige Mittelschulstandorte zu bilden. Die Ergebnisse der aktuellen Schulentwicklungsprognose zeigen, dass an den kombinierten Grund- und Mittelschulstandorten Pestalozzistraße und Oberhaunstadt akuter Handlungsbedarf zur Einleitung von Entlastungsmaßnahmen gegeben ist. Die Standorte sollen nach dem Neubau der Mittelschule Nord-Ost als reine Grundschulstandorte ausgebildet werden. Eine vorangegangene Standortsuche im Schulsprengel hat das vorliegende Planungsgebiet in Oberhaunstadt als Standort einer neuen Mittelschule hervorgebracht.

In der Stadtratssitzung vom 14.12.2020 wurde dem Neubau der Mittelschule Nord-Ost und der Errichtung einer Zweifachhalle und Sportanlagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 3647, Gemarkung Ingolstadt (südlich Augraben) zugestimmt. Ein entsprechendes Gesamtraumprogramm für den Neubau und die Bildung eines neuen Schulsprengels wurden bereits am 23.04.2020 genehmigt.

Das langgestreckte Wettbewerbsgrundstück ist ca. 2,05 ha groß. Die bebaubare Fläche ist ca. 262 m lang und unterschiedlich breit: im Westen ca. 8 m, in der Mitte ca. 56 m und im Osten ca. 28 m.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,35 vor. Es dürfen maximal 5 Geschosse errichtet werden, wobei die maximal zulässige Wandhöhe 21 m beträgt.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des 2. Grünrings, welcher sich im Wesentlichen aus Parkanlagen, Kleingärten und aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammensetzt.

Der 2. Grünring bildet gemeinsam mit dem ersten und dem sich im Aufbau befindlichen dritten Grünring das Ingolstädter Grünflächenverbundsystem, welches über Fluss- und Bachtäler miteinander vernetzt ist. Aus klimaökologischer Betrachtungsweise ergibt sich für das Plangebiet demnach eine bedeutende Ausgleichsfunktion (s. Klimaökologisches Fachgutachten).

Für den neuen Mittelschulstandort ist ein Gesamtraumprogramm von rund 5.839 m² Hauptnutzfläche (HNF) vorgesehen. Dieses setzt sich zusammen aus dem Schulraumprogramm mit rund 5.579 m² HNF und dem Raumprogramm für die Offene Jugendarbeit (Jugendtreff) mit rund 260 m² HNF.

Die neue Mittelschule soll nach dem Lernhausmodell mit einem flexiblen und multifunktionalen Clusterkonzept konzipiert sein. Die Flächen sollen im Rahmen intelligenter Raumorganisationen, multifunktionaler Raumnutzungen und konzeptioneller Lernlandschaften aufgeteilt und angeordnet werden. Damit sollen positive Auswirkungen auf die Gesamtflächenbilanz, mit einem hohen Anteil an förderfähigen Hauptnutzflächen erzielt und einem ökonomischen Umgang mit finanziellen Ressourcen Rechnung getragen werden.

Am neuen Mittelschulstandort sind weiterhin Hallensport-, Freisport- und Freianlagen vorgesehen.

Die Außenspiel- und Sportflächen sind möglichst platzsparend in die Freiflächen zu integrieren. Eine (teilweise) Integration in oder auf das Gebäude ist im Sinne des minimalen Fußabdrucks denkbar. Die verbleibenden Freiflächen sind naturnah und im Sinne des klimaökologischen Gutachtens zu gestalten.

In der Stadtratssitzung am 14.12.2020 wurde festgelegt einen Architektenwettbewerb für den Bau der neuen Mittelschule durchzuführen.

3. Wettbewerbsverfahren:

Der Wettbewerb wird in Abstimmung mit der Bayerischen Architektenkammer als nichtoffener, einphasiger Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb mit 20 Bewerbern durchgeführt.

Das Wettbewerbsverfahren muss in einer EU-weiten Bekanntmachung veröffentlicht werden. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Fristen ist für den Start des EU-Bewerbverfahrens der 05.08.2021 vorgesehen. Die EU-Bekanntmachung enthält bereits die wesentlichen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs, die Auslobung ist derzeit noch in Bearbeitung und Abstimmung und wird Anfang Oktober 2021 an die Teilnehmer ausgegeben. Der aktuelle Stand der Auslobung ist dieser Vorlage beigelegt.

Die Preisgerichtssitzung ist zum 14.01.2022 terminiert, es schließt sich ein VgV-Verfahren an, zu dem die ersten drei Preisträger geladen werden – der Sieger dieses Verfahrens erhält den Auftrag.

3.1 Teilnehmer:

Aus dem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb werden 14 Bewerbergemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten, welche die Teilnahmebedingungen erfüllen, per Losverfahren ausgewählt. Zusätzlich sind sechs Architekturbüros als Teilnehmer gesetzt – diese Büros wurden in Abstimmung zwischen dem Hochbauamt und dem Stadtplanungsamt festgelegt, es handelt sich hierbei um renommierte regionale und überregionale Büros, die im Bereich Schulbau und Nachhaltigkeit große Erfahrungen aufweisen. Die Zusage der angefragten Büros steht zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch aus, daher werden die Namen spätestens zur Stadtratssitzung nachgereicht.

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden gesonderte Verträge mit der ausgewählten Bewerbergemeinschaft geschlossen.

3.2 Preisgericht:

Das Preisgericht wird aus 9 Fachpreisrichter(innen) und 8 Sachpreisrichter(innen) mit Stellvertretern bestehen. Das Sachpreisgericht setzt sich aus der zweiten Bürgermeisterin Frau Dr. Deneke-Stoll, sowie jeweils einem Vertreter jeder Stadtratsfraktion bzw. Ausschussgemeinschaft zusammen.

Fachpreisrichter(innen):

1. Prof. Tobias Wulf, Freier Architekt, Stuttgart
2. Ellen Dettinger, Freie Architektin, München
3. Jan Spreen, Freier Architekt, München
4. Prof. Dr. Jochen Stopper, Architekt, Hochschule Rosenheim
5. Prof. Ingrid Burgstaller, Freie Architektin, München
6. Maria Auböck, Freie Landschaftsarchitektin, Wien
7. Ulrike Wittmann-Brand, Architektin, Stadtplanungsamt Ingolstadt
8. Gero Hoffmann, Dipl. Ing. Architekt, Baureferent Ingolstadt
9. Wolfgang Pröbstle, Architekt, Hochbauamt Ingolstadt

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter(innen):

1. Kristina Egbers, Architektin, Berlin
2. Renate Presslein-Lehle, Architektin, Stadtbaurätin Ingolstadt

Stellvertretende Fachpreisrichter(innen):

1. Jan-Michael Kallfaß, Architekt, Stuttgart
2. Prof. Felix Schürmann, Freier Architekt, München
3. Angela Spreen, Architektin, München
4. Prof. Dr.-Ing. Philipp Lionel Molter
5. Michael Gebhard, Architekt, München
6. Janos Karasz, Landschaftsarchitekt, Wien
7. Lorena Lagazzi, Architektin, Ingolstadt

Sachpreisrichter(innen):

1. Dr. Dorothea Deneke-Stoll, 2. Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
2. Hans Achhammer, Fraktion CSU
3. Dr. Manfred Schuhmann, Fraktion SPD
4. Barbara Leininger, Fraktion Grüne
5. Raimund Reibenspieß, Fraktion FW
6. Jürgen Köhler, Fraktion UWG
7. Karl Ettinger, Ausschussgemeinschaft FDP/JU
8. Lukas Rehm, Fraktion AfD

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter:

1. Gabriel Engert, Berufsmäßiger Stadtrat

Stellvertretende Sachpreisrichter(innen):

1. Petra Kleine, 3. Bürgermeisterin der Stadt Ingolstadt
2. Franz Wöhr, Fraktion CSU
3. Quirin Witt, Fraktion SPD
4. Jochen Semle, Fraktion Grüne
5. Klaus Böttcher, Fraktion FW
6. Georg Niedermeier, Fraktion UWG
7. Dr. Markus Mayer, Ausschussgemeinschaft FDP/JU
8. Ulrich Bannert, Fraktion AfD

Vorprüfung und Betreuung des Wettbewerbsverfahrens:

Die Koordination des Verfahrens und die Vorprüfung erfolgen extern durch das Büro Bohn Architekten GbR, Frau Julia Mang-Bohn, Dipl. Ing. Architektin BDA, Dachauer Straße 14, 80335 München

3.4 Zeitlicher Ablauf:

Folgende Termine sind vorgesehen:

Preisrichtervorbesprechung:	15.07.2021
EU-Bekanntmachung:	05.08.2021
Ende Bewerbungsfrist:	07.09.2021
Ausgabe der Unterlagen an die Architekturbüros:	01.10.2021
Rückfragenkolloquium:	26.10.2021
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten:	03.12.2021
Preisgerichtssitzung:	14.01.2022
Ausstellung der Arbeiten:	zeitnah nach Preisgerichtssitzung
Durchführung VgV – Verfahren und Beauftragung:	Q1 2022

3.5 Wettbewerbskosten

Für den Wettbewerb stellt der Auslober eine Wettbewerbssumme von 185.000 € zur Verfügung. Folgende Verteilung der Preis- und Anerkennungssummen ist vorgesehen:

1. Preis:	60.000 €
2. Preis:	40.000 €
3. Preis:	30.000 €
Anerkennungen insgesamt:	55.000 €

Das Preisgeld ist netto (ohne Umsatzsteuer) ausgewiesen. Soweit für die Zahlung Umsatzsteuer anfällt, wird diese gegen einen die Umsatzsteuer ausweisenden Beleg zusätzlich gezahlt (dann in Summe ca. 220.000 €).

Zusätzlich fallen voraussichtlich folgende Kosten (brutto) an:

Wettbewerbsbetreuung	55.000 €
Honorare Preisrichter	25.000 €
Nebenkosten für Modell, Raummiete, Reisekosten etc.	45.000 €

1. Randbedingungen

4.1 Umgebung:

Entlang des Planungsgebietes grenzt im Nordwesten entlang des Augrabens ein Biotop an. Am südlichen Rand verläuft parallel zur Bahnanlage eine oberirdische Fernwärmeleitung. Im Nordosten begrenzen das Wasserwerk und das Trinkwasserlabor das Planungsareal und im Osten verläuft die Straße Unterhaunstädter Weg.

Die Autobahn A9 befindet sich östlich des Gebietes in ca. 1km Luftlinie.

Das Planungsgebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Archäologie / Bodendenkmal - Baugrund:

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal, das vollständig von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss. Nach Vorgabe des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege soll das Bodendenkmal als reine Grünfläche / Wiesenfläche erhalten bleiben und darf auch nicht überpflastert werden. Eine Nutzung als begrünte Aufenthaltsfläche wäre möglich, wogegen eine Nutzung für Außensportflächen nicht möglich wäre.

Es ist damit zu rechnen, dass im gesamten Baugebiet weitere archäologische Funde anzutreffen sind, es wird daher angestrebt das Gebäude möglichst nicht zu unterkellern um aufwändige archäologische Grabungen zu vermeiden und das damit verbundene Risiko zu reduzieren.

Eine orientierende Baugrunderkundung vom Januar 2020 ergab u.a., dass bei einer angenommenen Gründungstiefe von ca. 3,0 m unter GOK die Gründung in den überwiegend mittedicht gelagerten, sandigen Kiesen erfolgt. Für die Gründungsarbeiten wäre eine Bauwasserhaltung notwendig, was wiederum für einen Verzicht auf eine Unterkellerung spricht.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergaben sich im Rahmen dieser Untersuchung nicht.

4.3 Hauptwasserleitung

Das Baufeld wird durch eine Nord-Süd verlaufende Hauptwasserleitung geteilt. Eine Umverlegung dieser Leitung ist nach Abstimmung mit der INKB und den Stadtwerken Ingolstadt möglich und wird angestrebt bzw. in der Auslobung als Planungsgrundlage für das Schulareal hinterlegt.

Ein von den Stadtwerken Ingolstadt genannter grober Kostenrahmen für die Verlegung dieser Leitung außerhalb der Baugrenze beläuft sich auf 2,2 Mio. € brutto. In diesem Kostenrahmen gibt es Unsicherheiten aus den Bodenverhältnissen und die damit einhergehende Wasserhaltung bei der erforderlichen Unterführung der Bahnstrecke.

Die Verlegung der Wasserleitung verursacht zwar hohe Kosten (eine Kostenteilung müsste mit den Stadtwerken noch verhandelt werden), würde aber ein freies Baufeld und damit wesentliche Erleichterungen und Einsparungen (z.B. kompakter Gebäudeentwurf) mit sich bringen. Zudem wären später erforderliche (Sanierungs-)Maßnahmen an der Leitung nicht mit einem Eingriff in die schulischen Anlagen verbunden.

4.4 Nachhaltiges Bauen – DGNB Zertifizierung:

Im Sinne der Nachhaltigkeit und aufgrund der sensiblen Grundstückssituation im 2. Grünring soll das Gebäude eine Musterschule für ökologisches Bauen werden. Es wird daher eine DGNB Zertifizierung in Gold angestrebt.

Die DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) hat ein eigenes Zertifizierungssystem entwickelt, um nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar, messbar und damit vergleichbar zu machen.

Inhaltlich fußt das DGNB System auf drei wesentlichen Paradigmen, die es von anderen am Markt verfügbaren Zertifizierungssystemen abheben:

- Lebenszyklusbetrachtung
- Ganzheitlichkeit
- Performanceorientierung

So wird innerhalb der Zertifizierung konsequent der gesamte Lebenszyklus eines Projekts mit betrachtet und anstatt einzelner Maßnahmen wird die Gesamtperformance eines Projekts bewertet.

Das DGNB System fußt auf den drei zentralen Nachhaltigkeitsbereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles, die gleichgewichtet in die Bewertung mit einfließen. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung bewertet das DGNB System zudem den Standort sowie die technische und prozessuale Qualität. Bewertbar wird die Performance in diesen Qualitäten durch Zertifizierungskriterien. Diese sind individuell abgestimmt auf verschiedene Nutzungstypen und sowohl für Neubau, Bestand als auch Sanierung und den Gebäudebetrieb anwendbar.

Durch die Reduktion von kostenintensiven Risiken (z.B. hohe Unterhaltungskosten, hohe Rückbaukosten) trägt die Anwendung des DGNB Systems zu einer hohen Zukunftssicherheit von Bauprojekten bei. Der unabhängige Zertifizierungsprozess dient dabei der transparenten Qualitätskontrolle. Als Nachweis für diese Qualität im Bauen kann ein DGNB Zertifikat in Platin, Gold oder Silber erhalten werden. Für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb oder aber Bestandsgebäude kann zudem noch ein Zertifikat in Bronze erworben werden.

Die Zertifizierung läuft parallel zu den übrigen Prozessen eines Projekts. Das Zertifizierungssystem unterstützt Sie von der Konzeptionsphase bis zur Fertigstellung. Fehlentwicklungen können frühzeitig aufgezeigt werden. So wird die Qualität messbar und transparent.

Der Weg zum Zertifikat läuft über einen Auditor, der den Auftraggeber unterstützt und den Prozess von der Anmeldung über die Zertifizierung bis zum Abschluss begleitet.

Die Zertifizierungsgebühren umfassen die Abwicklung des gesamten Zertifizierungsprozesses von Seiten der DGNB. Hinzu kommen die variablen, projektabhängigen Honorarkosten für den Leistungsaufwand des DGNB Auditors. Insgesamt dürften sich die Kosten hierfür im mittleren fünfstelligen Bereich bewegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich neben den Zertifizierungs- und Honorarkosten aufgrund des DGNB Standards die Baukosten für die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele erhöhen werden, gleichzeitig sollten sich daraus Einsparungen bei den Folgekosten im Lebenszyklus des Gebäudes ergeben.

2. VgV Verfahren

Durchführung VgV-Verfahren Im Rahmen eines VgV-Verfahrens müssen neben dem Architekten die Fachplanungsbüros gefunden werden.

Im Sinne eines zügigen Projektfortschritts werden die notwendigen VgV Verfahren bereits in der zweiten Jahreshälfte parallel zum Architektenwettbewerb vorbereitet.

Für die notwendigen VgV Verfahren wird ein externer Verfahrensbetreuer eingeschaltet, für die Betreuung aller notwendiger Verfahren ist mit Kosten von ca. 30.000 € zu rechnen.

Nach dem Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses wird die Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung informiert.

Anlage:

Entwurf Auslobungstext, Stand 29.06.2021