

BESCHLUSSVORLAGE V0101/22 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	15.02.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	16.02.2022	Vorberatung	
Stadtrat	24.02.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Realisierungswettbewerb Mittelschule Mitte-West in Friedrichshofen
am "Schulcampus Ingolstadt-Friedrichshofen"
(Referent: Herr Hoffmann)

Antrag:

1. Mit der Durchführung eines nichtoffenen, zweiphasigen Realisierungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für den Neubau der Mittelschule Mitte-West in Friedrichshofen in Kooperation mit dem Bezirk Oberbayern für den Neubau der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule 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 für die Stadt Ingolstadt voraussichtlich auf 381.000 € und werden genehmigt.
4. Der Einleitung des VgV-Verfahrens zur Gewinnung der (Fach-)Planer wird zugestimmt, die Kosten betragen voraussichtlich 35.000 €.
5. "Die Haushaltsmittel für das Jahr 2023 i. H. v. 316.000,00 Euro werden auf der Haushaltsstelle 213000.940320 bereitgestellt.

6. Das Gebäude soll nach dem DGNB Standard „Gold“ zertifiziert werden.
7. Die Planung soll nach Abschluss des Wettbewerbs mit Beauftragung des Architekten begonnen werden.
8. Die Verwaltung wird ermächtigt für die Bauleistungen die Beauftragung eines Generalunternehmers anzustreben, sofern die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 416.000 €		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 213000.940320 (MS Mitte-West Neubau)	Euro: 100.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum 2023 213000.940320 (MS Mitte-West Neubau)	Euro: 316.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Beschlusslage

StR-Beschluss vom 27.10.2016 (V0662/16) – Gesamtkonzept zu schulorganisatorischen und schulbaulichen Maßnahmen an Grund- und Mittelschulen in städtischer Sachaufwands-trägerschaft: 4.1 Strategisches Mittelschulkonzept in drei Stufen, Stufe 3

StR-Beschluss vom 09.05.2018 (V0275/18) – Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 "Friedrichshofen - Dachsberg" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss

StR-Beschlussantrag vom 24.10.2019 (V0715/19) – Grundsatzbeschluss zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 196 "Friedrichshofen-Dachsberg"; Zur Beratung in Fraktionen verwiesen (Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung vom 08.10.2019)

StR-Beschluss vom 18.06.2020 (V090/20) – Programmgenehmigung / Errichtung des Mittelschulstandortes Mitte-West; Genehmigung des Gesamtraumprogrammes und der Errichtung der Sportanlagen sowie Änderung der Sprengelorganisation

StR-Beschluss vom 14.12.2020 (V551/20) – Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 "Friedrichshofen - Dachsberg" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens - Erneuter Aufstellungs- Änderungsbeschluss

StR-Beschluss vom 11.05.2021 (V0241/21) – Grundsatzbeschluss zum Schulstandort im Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“

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.

Mit dem Neubau der Mittelschule Mitte-West können die aktuell bereits stark überfrequentierten kombinierten Grund- und Mittelschulstandorte Auf der Schanz und Friedrichshofen entlastet und zu reinen Grundschulstandorten ausgebildet werden. Auf dieser Basis soll die neue Mittelschule Mitte-West im östlichen Teil des Neubaugebietes Friedrichshofen-Dachsberg (Anlage 2 – Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 Friedrichshofen-Dachsberg) erbaut werden. In mehreren von der Stadtplanung durchgeführten Bürgerbeteiligungen hat sich der Standort im Osten insbesondere wegen der räumlichen Nähe zur Bestandsschule (künftiger Grundschulstandort Friedrichshofen) als plausibel bestätigt.

In der Stadtratssitzung vom 18.06.2020 wurde dem Neubau der Mittelschule Mitte-West und der Errichtung einer Ballspielhalle mit Freisportanlagen auf dem Grundstück zugestimmt.

Mit dem Ergebnis des Wettbewerbes sollen auch die Bedenken der direkten Anwohner gegen den Schulstandort hinsichtlich eines verträglichen Übergangs zur Bestandsbebauung ausgeräumt werden. Die Erschließung des Schulgeländes soll überwiegend von Süden erfolgen und die Flächen für notwendige Freisportanlagen grundsätzlich auf von der Wohnbebauung abgewandten Grundstücksflächen situiert werden.

2.189 Kooperation mit dem Bezirk Oberbayern

In der Stadtratssitzung vom 11.05.2021 wurde auf Grundlage der Beschlussvorlage V0241/21 entschieden, auf der ca. 25.000 m² großen Fläche neben der Mittelschule Mitte-West auch die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule des Bezirks Oberbayern zu situieren und dazu einen gemeinsamen Planungswettbewerb mit dem Bezirk vorzubereiten.

Von der Gesamtfläche sollen ca. 17.000 m² für die Mittelschule und ca. 8.000 m² für die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule zur Verfügung stehen. Die Kosten für den Wettbewerb sollen in Anlehnung an diese Flächenverteilung zu 2/3 von der Stadt Ingolstadt und zu 1/3 vom Bezirk Oberbayern getragen werden.

Zur Vorbereitung und Abwicklung des Planungswettbewerbs wurde eine Kooperationsvereinbarung mit dem Bezirk Oberbayern abgeschlossen, um zusammen mit Hilfe einer externen Verfahrensbetreuung den Wettbewerb vorzubereiten und durchzuführen.

Dazu wurde ein Projektteam aus Mitarbeitern des Ingolstädter Hochbauamts und des Stadtplanungsamt, sowie Vertretern des Bezirks Oberbayern gebildet, das die Interessen der beiden beteiligten Auftraggeber vertritt, bzw. koordiniert und den Wettbewerb bis zur Beauftragung abwickelt.

2.190 Mittelschule Mitte-West

Nach der Schulentwicklungsprognose des Schulverwaltungsamtes wird sich die neue Mittelschule auf 30 Klassen mit rund 550 bis zu einer Spanne von 696 Schülern (24 Klassen x 22 Schüler + 6 Klassen x 28 Schüler) entwickeln. Für den neuen Mittelschulstandort ist ein Gesamtraumprogramm von rund 5.894 m² Hauptnutzfläche (HNF) vorgesehen.

Für die Offene Jugendarbeit (Jugendtreff) sind keine separaten Flächen vorgesehen. Diese sollen i.R. einer Doppelnutzung des Mehrzweckraumes (Ausstattung mit Waschbecken und Teeküche) an der Schule durchgeführt werden.

Insgesamt sollen bis zu ca. 350 Schüler im gebundenen und offenen Ganztags untergebracht sein, die Schule hat einen M-Zweig und macht Angebote zur Inklusion. Das Raumprogramm soll im Lernhauskonzept umgesetzt werden. Es werden ca. 100 Personen pädagogisches Personal (Lehrkräfte, Sozialpädagogen, Betreuungspersonal) sowie ca. 10 Personen in der Verwaltung (Schulleitung, Sekretariat, Berufsberatung, Hausmeister) an der neuen Mittelschule tätig sein.

Über die zentrale Mensa an der neuen Mittelschule sollen insgesamt rund 810 Essensteilnehmer (Mittelschule rund 349 + Grundschule rund 461) verpflegt werden. Die Einrichtung eines Mehrschichtbetriebs ist vorgesehen: Mittelschule 3 Schichten mit je ca. 117, Grundschule 3 Schichten mit je ca. 154 Essensteilnehmern.

Mit der neuen Mittelschule soll ein modernes, attraktives und identitätsstiftendes Schulgebäude für die gesamte Schulfamilie (Schüler, Eltern, Personal) entstehen, das überzeugt durch die Innenraumstruktur (flexibles multifunktionales Cluster-/ Lernhauskonzept), durch maximale Funktionalität und Aufenthaltsqualität, durch eine auf den Nutzer abgestimmte Planung sowie bereits durch seine äußere Wirkung zum Lernen einlädt. Ebenso soll ein Außenbereich mit Frei- und Sportanlagen entstehen, der eine hohe Funktionalität und Aufenthaltsqualität für verschiedene Settings eines modernen Schul- und Ganztagsbetriebs bietet.

2.191 Öffentlich rechtliche Bestimmungen

Derzeit besteht für das vorgesehene Schulgrundstück noch kein Baurecht. Dieses soll mit der Entwicklung des Gesamtquartiers durch den Bebauungsplan BP 196 „Friedrichshofen- Dachsberg“ geschaffen werden. Für das förmliche Verfahren wurde bereits die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 durchgeführt. Aktuell befindet sich der Bebauungsplan in der Vorbereitung der Entwurfsgenehmigung. Das Ergebnis des Wettbewerbs für den Schulcampus soll die Grundlage für die noch zu treffenden Festsetzungen darstellen und somit planungsrechtlich gesichert werden. Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes sind Teilflächen im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Ingolstadt erworben worden. Die vorgesehenen Schulgrundstücksflächen befinden sich derzeit noch nicht im Eigentum der Stadt Ingolstadt. Zur Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine öffentliche Umlegung gem. §§ 45 BauGB erforderlich.

3. Wettbewerbsverfahren:

Der Wettbewerb wird in Abstimmung mit der Bayerischen Architektenkammer als nichtoffener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb mit 25 Bewerbern (Bewerbergemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten) durchgeführt.

Die Teilnehmer für die 2. Phase werden nach Beurteilung der Lösungsansätze durch das Preisgericht ausgewählt. Mindestens 5 und maximal 10 Teilnehmer sind für die 2. Phase vorgesehen.

Das Wettbewerbsverfahren muss in einer EU-weiten Bekanntmachung veröffentlicht werden. Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Fristen ist für den Start des EU-Bewerbersverfahrens der 08.03.2022 vorgesehen. Die EU-Bekanntmachung enthält bereits die wesentlichen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs, die Auslobung ist derzeit noch in Bearbeitung und Abstimmung und wird Anfang Mai 2022 an die Teilnehmer ausgegeben. Der aktuelle Stand des Auslobungstextes ist dieser Vorlage beigelegt.

Die Preisgerichtssitzung für die 1. Phase ist zum 29.07.2022 und für die 2. Phase zum 13.01.2023 terminiert, es schließt sich dann ein VgV-Verfahren an, zu dem die ersten drei Preisträger geladen werden – die Sieger dieses Verfahrens erhalten den Auftrag.

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden gesonderte Verträge für Architektur und Landschaftsarchitektur mit der ausgewählten Bewerbergemeinschaft geschlossen. Der Bezirk Oberbayern erteilt dabei jeweils separate Verträge.

3.1 Teilnehmer:

Aus dem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb werden 16 Bewerbergemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten, welche die Teilnahmebedingungen erfüllen, per Losverfahren ausgewählt. Zusätzlich sind neun Architekturbüros als Teilnehmer gesetzt – diese Büros wurden in Abstimmung zwischen dem Hochbauamt dem Stadtplanungsamt und dem Bezirk Oberbayern festgelegt, es handelt sich hierbei um renommierte regionale und überregionale Büros, die im Bereich Schulbau und Nachhaltigkeit große Erfahrungen aufweisen:

- Harter und Kanzler Architekten, Freiburg mit AG FREIRAUM Jochen Dittus + Andreas Böhringer Landschaftsarchitekten PartGmbH
- PPAG architects ztgmbh, Wien mit nn Landschaftsarchitekten
- Florian Nagler Architekten GmbH, München mit Burkhardt | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner PartmbB
- Haas cook zemrich STUDIO 2050, Stuttgart mit SIMA BREER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
- Hascher und Jehle Architektur, Berlin mit NN Landschaftsarchitekten
- Hess/Talhof/Kusmierz, München mit Burger Landschaftsarchitekten, München
- abhd Architekten denzinger und partner mbB, Neuburg/Donau mit grabner huber lipp landschaftsarchitekten
- Wulf Architekten, Stuttgart mit NN Landschaftsarchitekten
- NN

Die mit NN bezeichneten Büros sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht benannt.

3.2 Preisgericht:

Das Preisgericht wird aus 15 Fachpreisrichter(innen) und 14 Sachpreisrichter(innen) mit Stellvertreter(innen) bestehen.

Da es sich um ein gemeinsames Verfahren mit dem Bezirk Oberbayern handelt ist aufgrund der paritätischen Besetzung der Jury die Anzahl der Preisrichter relativ hoch. Um das Preisgericht in Bezug auf die Größe arbeitsfähig zu halten, wurde die Anzahl der Mandatsträger jedoch auf vier Stadträte und Stadträtinnen sowie vier Mitglieder des Bezirkstags im Sachpreisgericht beschränkt.

Drei der vier Plätze im Sachpreisgericht gehen an die größten Parteien (CSU, SPD, Grüne), der vierte Platz wird in der Sitzung des Stadtrates am 24.02.2022 zwischen den beiden großen Ausschussgemeinschaften (UWG/Linke/ÖDP und FW/FDP/JU) gelöst.

Fachpreisrichter(innen):

1. Prof. Hannelore Deubzer, Architektin, München
2. Thomas Pfeiffer, Architekt, München
3. Rainer Hofmann, Architekt und Stadtplaner, München
4. Christian Neuburger, Architekt, Ingolstadt
5. Norbert Diezinger, Architekt, Eichstätt
6. Prof. Hans Klumpp, Architekt, Stuttgart
7. Thomas Kröger, Architekt, Berlin
8. Julia Wildfeuer, Architektin, Bregenz
9. Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin, München
10. Rita Lex-Kerfers, Landschaftsarchitektin, Bockhorn
11. Ulrike Wittmann-Brand, Architektin, Leiterin Stadtplanungsamt, Ingolstadt
12. Christoph Schreyer, Architekt, Leiter Baureferat Bezirk Oberbayern
13. NN
14. NN
15. NN

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter(innen):

1. Sebastian Jud, Architekt, Stuttgart
2. Gero Hoffmann, Architekt, Baureferent Ingolstadt

Stellvertretende Fachpreisrichter(innen):

NN, die Stellvertreter werden noch von den Fachpreisrichtern benannt

Sachpreisrichter(innen):

1. Dr. Christian Scharpf, Oberbürgermeister Ingolstadt
2. Josef Mederer, Bezirkstagspräsident
3. Gabriel Engert, Berufsmäßiger Stadtrat Ingolstadt
4. Dr. Elisabeth Tworek, Referatsleitung Schule und Kultur, Bezirk Oberbayern
5. Harald Christmann, Schulleiter Johann-Nepomuk-von-Kurz Schule
6. Franz Wagner, Schulamtsdirektor Staatliches Schulamt
7. Hans Achhammer, Fraktion CSU
8. Dr. Manfred Schuhmann, Fraktion SPD
9. Barbara Leininger, Fraktion Grüne
10. NN (Stadträtin/Stadtrat Ingolstadt)
11. NN (Bezirksrätin/Bezirksrat)
12. NN (Bezirksrätin/Bezirksrat)
13. NN (Bezirksrätin/Bezirksrat)
14. NN (Bezirksrätin/Bezirksrat)

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter:

1. Julia Wanke, Referat Schule und Kultur, Bezirk Oberbayern
2. Petra Kleine, 3. Bürgermeisterin Ingolstadt

Stellvertretende Sachpreisrichter(innen):

1. Politischer Vertreter von Herrn Mederer
2. Dr. Dorothea Deneke-Stoll, 2. Bürgermeisterin, Ingolstadt
3. Maria Bürkl, Leiterin Schulverwaltungsamt, Ingolstadt
4. Dr. Thomas Stur, Schulrat Staatliches Schulamt

NN, die restlichen Stellvertreter werden noch von den Sachpreisrichtern benannt

Sachverständige Berater(innen) ohne Stimmrecht:

VertreterInnen des Stadtrats, deren Fraktion bzw. Ausschussgemeinschaft nicht im Sachpreisgericht vertreten sind:

NN
NN
NN
NN

Die weiteren Sachverständigen Berater(innen) sind in der Auslobung genannt.

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.

3.3 Zeitlicher Ablauf:

Folgende Termine sind vorgesehen:

Preisrichtervorbesprechung:	22.02.2022
EU-Bekanntmachung:	08.03.2022
Ende Bewerbungsfrist:	11.04.2022
Ausgabe der Unterlagen an die Architekturbüros:	06.05.2022
Rückfragenkolloquium 1. Phase:	25.05.2022
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 1. Phase:	01.07.2022
Preisgerichtssitzung 1. Phase:	29.07.2022
Rückfragenkolloquium 2. Phase:	30.09.2022
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 2. Phase:	28.11.2022
Preisgerichtssitzung 2. Phase:	13.01.2023

Ausstellung der Arbeiten für die Öffentlichkeit: zeitnah nach Preisgerichtssitzung

Durchführung VgV – Verfahren und Beauftragung: 3. Quartal 2022 / 1. Quartal 2023

3.4 Wettbewerbskosten

Für den Wettbewerb stellen die Auslober eine Wettbewerbssumme von 303.000 € zur Verfügung. Folgende Verteilung der Preis- und Anerkennungssummen ist vorgesehen:

1. Preis:	67.000 €
2. Preis:	48.000 €
3. Preis:	38.000 €

Bearbeitungshonorar für jeden der Teilnehmer in der 2. Phase: 15.000 €

Sollten weniger als 10 Teilnehmer in der 2. Phase dabei sein, wird das Bearbeitungshonorar von 150.000 € gleichmäßig auf die Anzahl der tatsächlichen Teilnehmer aufgeteilt.

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. 361.000 €).

Zusätzlich fallen voraussichtlich folgende Kosten (brutto) an:

Wettbewerbsbetreuung	90.000 €
Honorare Preisrichter und Berater, Übernachtungskosten	75.000 €
Nebenkosten für Modell, Raummiete, Medien, Catering etc.	45.000 €

Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme nach einstimmigem Beschluss anders zu verteilen und behält sich vor, einzelne Preisstufen gar nicht oder mehrfach zu vergeben. Dadurch ändert sich die Dotierung der einzelnen Preise. Die gesamte Wettbewerbssumme und damit auch die Summe des Preisgeldes bleiben unverändert und werden ausgeschüttet.

Die Gesamtkosten des Wettbewerbs betragen damit voraussichtlich ca. 571.000 € - gemäß der Kooperationsvereinbarung mit dem Bezirk Oberbayern trägt die Stadt Ingolstadt 2/3 der Kosten, der Bezirk Oberbayern trägt 1/3 der Kosten.

Für die Stadt Ingolstadt ergeben sich damit Ausgaben von ca. 381.000 €.

4. Randbedingungen

4.1 Gemeinsam genutzte Freianlagen

Durch das erhöhte Schutzbedürfnis der Schüler der Johann-Nepomuk-von Kurz-Schule ist keine uneingeschränkte Öffnung von Geländeteilen möglich, was einer gemeinsamen Nutzung der Freiflächen mit der benachbarten Mittelschule entgegensteht. Daher ist der jeweilige Flächenbedarf beider Schulen für Sport- und Spielflächen zunächst auf dem jeweils eigenen Schulgelände umzusetzen. Um jedoch gemeinsame inklusive Maßnahmen und Nutzungen im Rahmen der Zusammenarbeit entwickeln zu können, sollen Übergänge, die kontrolliert geöffnet werden können, entsprechend angedacht und geplant werden. Ebenso kann eine Vernetzung der Gebäude durch eine gemeinsame Übergangszone mit einem Zugang zum angedachten Inklusions-Café erfolgen.

4.2 Archäologie / Bodendenkmal - Baugrund:

Das Bodendenkmal D-1-7234-0041 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ ist im Osten im Bereich des „Dachsberges“ verortet. Eine Überbauung in diesem Bereich ist ausgeschlossen. Alle Bodeneingriffe im Bereich des Bebauungsplanes müssen nach Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis archäologisch begleitet werden. Es ist also damit zu rechnen, dass im gesamten Baugebiet weitere archäologische Funde anzutreffen sind.

4.3 Nachhaltiges Bauen – DGNB Zertifizierung:

Im Sinne der Nachhaltigkeit haben öffentliche Gebäude eine Vorbildfunktion in vielfacher Hinsicht, 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 Gesamtpformance 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 den Bauherrn 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.

5. Beauftragung eines Generalunternehmers

Es ist geplant, im weiteren Projektverlauf die Möglichkeit zu untersuchen, die Bauleistungen an einen Generalunternehmer zu vergeben. Die Verwaltung wird hierzu bis zur Projektgenehmigung die rechtlichen Möglichkeiten, bzw. Voraussetzungen prüfen und dem Stadtrat dann einen konkreten Vorschlag unterbreiten.

6. Verfahrensrisiko aus Bebauungsplan / VgV Verfahren

Wie im Punkt 2.3 beschrieben ist der Bebauungsplan noch nicht verbindlich, Baurecht sowie Grundstückseigentum liegen aktuell nicht vor.

Es besteht damit das Risiko, dass die Wettbewerbskosten verloren sind, falls das Bauvorhaben nicht umgesetzt werden kann.

Um den schulischen Bedarfen gerecht zu werden und keine wertvolle Zeit zu verlieren wird vorgeschlagen umgehend nach Abschluss des Architektenwettbewerbs und anschließenden VgV-Verfahrens mit den Planungsleistungen zu beginnen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Planungsleistungen und damit zu vergütende Honorare ganz oder teilweise verloren sind, wenn dann auch zu einem späteren Zeitpunkt das Baurecht nicht erreicht wird. Zudem besteht das Risiko von Schadensersatzforderungen seitens der Planer im Falle einer gegebenenfalls erforderlichen Kündigung der Verträge.

VgV-Verfahren

Im Rahmen mehrerer VgV-Verfahren müssen neben dem Architekten die Fachplanungsbüros gefunden werden. Dafür wird ein externer Verfahrensbetreuer eingeschaltet, für die Betreuung aller notwendiger Verfahren ist mit Kosten von ca. 35.000 € zu rechnen.

Im Sinne eines zügigen Projektfortschritts werden die notwendigen VgV Verfahren noch vor Ende des Architektenwettbewerbs vorbereitet und veröffentlicht, die Beauftragung soll zeitnah nach Beauftragung des Architekten erfolgen. Auch für die Fachplanerleistungen gelten die oben beschriebenen Risiken.

Anlage:

Entwurf Auslobungstext, Stand 31.01.2022, wird derzeit noch im Sinne der Vorlage überarbeitet