

Auftraggeber	Zweckverband Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm/Stadt Ingolstadt Hauptplatz 22 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bauvorhaben	Neubau eines 3- bzw. 4-zügigen Gymnasiums für den Zweckverband Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm/Stadt Ingolstadt

Auswahlverfahren zur Standortentscheidung

Auswertung und Einordnung der eingegangenen Bewerbungen

Bearbeitung	EICHENSEHER INGENIEURE GmbH Luitpoldstraße 2a 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Stand	04.10.2024

Ausgangslage

Der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm und die Stadt Ingolstadt planen die Errichtung eines Gymnasiums im Norden des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm, das im Rahmen eines Zweckverbands umgesetzt und betrieben werden soll.



Hierzu wurden interessierte Gemeinden aufgefordert, sich mit passenden Standorten zu bewerben. Als Grundlage für die Eignung wurden Anforderungen und Bewertungskriterien festgelegt, auf deren Basis eine objektive Bewertung stattfinden kann. Die abschließende Entscheidung obliegt den politischen Gremien.

Folgende Bewerbungen liegen vor und werden in folgender Auswertung berücksichtigt:

- **Gemeinde Baar-Ebenhausen/Markt Reichertshofen/Gemeinde Karlskron**
 - Bewerbungsschreiben vom 17.07.2024
 - Beantwortung der ergänzenden Fragen vom 25.09.2024

- **Markt Manching**
 - Bewerbungsschreiben vom 17.07.2024
 - Ergänzung zu Konditionen der Erbpachtüberlassung vom 25.07.2024
 - Beantwortung der ergänzenden Fragen vom 28.08.2024

Allgemeine Angaben zu den eingereichten Grundstücken

ALLGEMEINE DATEN ZUM GRUNDSTÜCK		
	Baar-Ebenhausen/Reichertshofen/ Karlskron	Manching
Grundstück	Flurnummer 271, Gemarkung Baar/ Gemeinde Baar-Ebenhausen	Flurnummern 628/38, 875 und 813 (TF), Gemarkung/Gemeinde Manching
Größe	30.896 m ² Abmessungen ca. 140 m x 225 m	Gesamtgrundstück ca. 36.000 m ² ; unter Berücksichtigung einer optionalen Fläche für Nutzung als Grundschule ca. 30.000 m ² Abmessungen ca. 130 m x 240 m
Höhenlage/ Topographie	ca. 373 m ü NHN, flach/eben	ca. 366 m ü NHN, flach/eben
		

Erfüllung der Mindestanforderungen

ERFÜLLUNG DER MINDESTANFORDERUNGEN		
	Baar-Ebenhausen/ Reichertshofen/ Karlskron	Manching
1) Lage im nördlichen Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm	✓	✓
2) Grundstücksfläche mindestens 30.000 m ²	✓	✓
3) Grundstück außerhalb festgesetzter, vorläufig gesicherter oder faktischer Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen HQ 100	✓	✓ ¹
4) Grundstück frei von Biotopen	✓	✓
5) Grundstück außerhalb von Schutzgebieten für Natur- und Artenschutz	✓	✓
6) Grundstück ohne Altlasten bzw. außerhalb von Altlastenverdachtsflächen	✓	✓
7) Grundstück kann im Rahmen einer Bauleitplanung entwickelt werden	✓ ²	✓ ³

¹ Das Grundstück erfüllt die gestellten Anforderungen, liegt aber innerhalb der Flächen für HQ_{extrem}, d.h. bei einem Hochwasserereignis mit einer Abflussmenge des 1,5-fachen HQ 100 wäre das Grundstück betroffen. Dies stellt baurechtlich keine Einschränkung dar, jedoch wurden bei der Bewertung der Grundstückskosten die Kosten für eine mögliche Anpassung der Höhenlage überschlägig ermittelt.

² Im Rahmen der Vorprüfung wurde mit der Fachstelle Bauleitplanung am Landratsamt und der Regierung von Oberbayern abgestimmt, inwieweit der Standort aus regional- und landesplanerischen Gesichtspunkten für die Ansiedlung geeignet ist. Im Ergebnis ist für den Fall des Zuschlags dezidiert nachzuweisen, dass der Standort Vorteile hinsichtlich Anbindung und Versorgungsqualität bietet und keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen. Voraussetzung für die Erfüllung des Anbindegebots als Grundlage für die Bauleitplanung stellt jedoch die parallele Entwicklung der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Gewerbefläche im Süden des angebotenen Grundstücks dar. Die Fläche wäre demnach im Bebauungsplan mit zu entwickeln.

³ Es ist davon auszugehen, dass auch für dieses Grundstück ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist. Von einer Genehmigung im Rahmen §34 BauGB wird aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht auszugehen sein bzw. bedarf dies der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde, falls der Standort weiterverfolgt wird.

Bewertung der Standortqualität

Baar-Ebenhausen/Reichertshofen/Karlskron

ERFÜLLUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN			
	Max. Punktzahl	Erreichte Punktzahl	Erläuterung der Bewertung
1) Eignung des Grundstücks	7,5	7,5	
a) Grundstückszuschnitt und Topographie	2,5	2,5	<p><u>Grundstückszuschnitt</u> Das Grundstück ist annähernd rechteckig mit Abmessungen von ca. 140 x 225 m. Die Kriterien werden damit voll erfüllt.</p> <p><u>Topographie</u> Das Grundstück ist durchgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 373 m ü NHN. Hinsichtlich der topographischen Rahmenbedingungen ergeben sich keine Einschränkungen.</p>
b) Vorhandene technische Infrastruktur	2,5	2,5	<p>Gemäß Bewerbung kann die vollständige technische Infrastruktur (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Internetanbindung) im Zuge der Erschließung hergestellt werden.</p> <p>Demnach ist auch die Zufahrtsstraße im Rahmen der Erschließung auszubauen, da der Straßenquerschnitt aktuell nur eine Breite von ca. 3 m aufweist. In der Klarstellung vom 12.08.2024 wurde der Bewerber darauf hingewiesen, dass für eine ausreichende Erschließung der Straßenquerschnitt in Anlehnung an die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RaSt 06 für Begegnungsverkehr mit Bussen (6,5 m Fahrbahnbreite) und einem Geh- und Radweg (3 m Breite) auf Kosten der Gemeinde/der Bewerber ausgebaut werden muss. Dies wurde in der Ergänzung zur Bewerbung vom 25.09.2024 nicht explizit erwähnt, jedoch wird der Ausbau auch für die Entwicklung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen erforderlich sein, so dass dieser Punkt als erfüllt angesehen wird.</p> <p>Die Breite des Straßengrundstücks (Flurnummer 267) beträgt ca. 6 m. Für die Erschließung (Fahrbahn + Geh-/Radweg) ist eine Breite von ca. 11 m erforderlich. Insofern müssen die angrenzenden Flächen (Flurnummern 272 und 273/4) verfügbar sein. Die Flächensicherung wurde von der Gemeinde im Schreiben vom 25.09.2024 bestätigt.</p>

Bewertung der Standortqualität

Baar-Ebenhausen/Reichertshofen/Karlskron

			<p><u>Lärmschutzmaßnahmen</u> Entlang der Bahnstrecke und der Bundesstraße werden voraussichtlich aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) erforderlich. Art und Umfang wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen und die Umsetzung zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich sein. Im Schreiben der Gemeinde vom 25.09.2024 wird eine Übernahme von Kosten für Lärmschutzmaßnahmen abgelehnt.</p> <p>Demnach wurde ein überschlägig ermittelter Kostenansatz für Lärmschutzmaßnahmen in den Grundstückskosten dargestellt.</p> <p><u>Anbauverbotszone zur Bundesstraße B13</u> Gemäß § 9 FStrG gilt ein Bauverbot innerhalb eines Abstands von 20 m zum Straßenrand. Dies betrifft ca. 2.000 m² des westlichen Grundstücksbereichs, der damit nicht zur Bebauung in Frage kommt.</p> <p>Im Schreiben der Gemeinde vom 25.09.2024 wurde mitgeteilt, dass eine Stellungnahme des staatlichen Bauamts eingeholt wurde. Im Ergebnis ist von einer Tiefe der Anbauverbotszone von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) auszugehen, wobei für die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen bzw. Bepflanzung Ausnahmen in Aussicht gestellt wurden.</p> <p>Die Voraussetzungen werden unter Berücksichtigung der Erläuterungen erfüllt, so dass das Kriterium mit der vollen Punktzahl bewertet werden kann.</p>
c) Grundstücke ohne kartierte Bodendenkmäler bzw. archäologische Verdachtsflächen	2,5	2,5	Keine kartierten Bodendenkmäler bzw. archäologische Verdachtsflächen vorhanden.

Bewertung der Standortqualität

Baar-Ebenhausen/Reichertshofen/Karlskron

ERFÜLLUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN			
	Max. Punktzahl	Erreichte Punktzahl	Erläuterung der Bewertung
2) Grundstückskosten [€/m ²]	5,0	0,0	<p>Konditionen</p> <p>Kaufpreis: 30.896 m² x 120 €/m² = 3.707.520 €</p> <p>Erbbaurecht: 3% mit Laufzeit von 99 Jahren und Wertsicherungsklausel; 3 % von 3.707.520 € = 111.225,60 € p. a.</p> <p>angebotener Grundstückspreis: 120 €/m² bezogen auf Erbpacht: 3 % x 120 €/m² = 3,6 €/m² p.a.</p> <hr/> <p>Bewertung im Vergleich zum Mindestbieter</p> <p>Grundstückspreis: 120 €/m² zu 100 €/m² => 20 % bezogen auf Erbpacht: 3,6 €/m² zu 1,0 €/m² => 360 %</p>
<p>Kosten für Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Der voraussichtlich erforderliche Lärmschutz muss durch den Erwerber realisiert werden. Die Kosten für mögliche Lärmschutzmaßnahmen wurden überschlägig ermittelt. Die Zusatzkosten wurden aufgrund ihrer Unschärfe in der oben dargestellten Bewertung nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Variante 1 - aktiver Lärmschutz Lärmschutzwände West/Ost</u> (200 m + 225 m) x 3.600 €/m => 1,5 Mio. € brutto</p> <p><u>Variante 2 - passiver Lärmschutz (am Gebäude)</u> erhöhter Aufwand für die zu den Emissionen gerichteten Außenflächen (insbesondere Fenster mit z. B. Prallscheiben etc.) 2 x (80 x 12 m) = ca. 2.000 m²; davon ca. 50% Fensterflächen 1.000 m² x 1.200 €/m² = 1,2 Mio. € brutto Zusätzliche Kosten für größere Luftmengen bei der Lüftungsanlage bzw. Klimatisierung, usw. wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>zusätzliche Kosten Lärmschutz bezogen auf m² Grundstücksfläche: 1.200.000 € / 30.896 m² = 38,8 €/m²</p>			

Bewertung der Standortqualität

Baar-Ebenhausen/Reichertshofen/Karlskron

ERFÜLLUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN									
	Max. Punktzahl	Erreichte Punktzahl	Erläuterung der Bewertung						
3) Einzugsgebiet	10,0	4,8	<p>Abschätzung der Qualität des Einzugsgebiets erfolgt durch die Ermittlung der Personenkilometer (Σ SchülerInnen x Entfernung)</p> <p>Personenkilometer/Tag einfach: 9.274 km</p> <p><u>Interpolation</u></p> <table border="0"> <tr> <td>min. Pers-km:</td> <td>7.346 km</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>min. Pers-km+50%:</td> <td>11.019 km</td> <td>0 Punkte</td> </tr> </table> <p>tatsächliche Pers.-km: 9.274 km 4,8 Punkte</p>	min. Pers-km:	7.346 km	10 Punkte	min. Pers-km+50%:	11.019 km	0 Punkte
min. Pers-km:	7.346 km	10 Punkte							
min. Pers-km+50%:	11.019 km	0 Punkte							
<p><u>Erläuterung zur Beurteilung der Anbindung an die Bahnstrecke</u></p> <p>Gemäß Auslobung werden die täglich zurückzulegenden Personenkilometer (Σ SchülerInnen x Entfernung) als Kriterium bewertet. D. h., die Nutzung der Bahnstrecke wird hierbei nicht explizit berücksichtigt, da sie aus folgenden Gründen nur für einen kleinen und schwer zu quantifizierenden Personenkreis in Frage kommen kann:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Für die SchülerInnen aus Pfaffenhofen und Rohrbach ergibt sich aufgrund der besseren Anbindung an die Gymnasien Pfaffenhofen und Wolnzach keine Zuordnung. 2) Die SchülerInnen der südlichen Stadtbezirke der Stadt Ingolstadt werden aufgrund des Zeitaufwands den direkten Weg in Richtung Baar-Ebenhausen wählen, anstatt einen Umweg über die Haltestelle „Hauptbahnhof Ingolstadt“ mit Umstieg auf die Bahn in Kauf zu nehmen. 3) Die SchülerInnen aus Münchsmünster, Vohburg und Ernsgraden werden aufgrund des zeitlichen Aufwands nur im Ausnahmefall auf die Bahn umsteigen. Z. B. beträgt die <u>reine</u> Fahrzeit (Haltestelle zu Haltestelle) von Münchsmünster nach Baar-Ebenhausen auf dem Hinweg über 45 Minuten bzw. mehr als eine Stunde bei Schulende, was unter Berücksichtigung der Wege von und zur Haltestelle einen Zeitaufwand für den einfachen Weg von 1 bis 1,5 Stunden zur Folge hat. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die SchülerInnen aus diesen Gemeinden dann nach wie vor in Richtung Ingolstadt orientieren bzw. aufgrund des hohen Zeitaufwands ggf. auf den Individualverkehr ausweichen würden. <p>Demnach wurde dieses Kriterium nicht zusätzlich in die Bewertung aufgenommen.</p>									

Bewertung der Standortqualität

Baar-Ebenhausen/Reichertshofen/Karlskron

4) Anbindung und Erreichbarkeit	7,5	7,5	
a) Anbindung an ÖPNV (Bus, Bahn)	2,5	2,5	Kriterium voll erfüllt. Anbindung an ÖPNV (Bus und Bahn) gegeben.
b) Lage an Hauptverkehrsachsen	2,5	2,5	Kriterium voll erfüllt. Anbindung an Bundesstraße B13 in weniger als 1 km.
c) vorhandene Fuß- und/oder Radwegeinfrastruktur	2,5	2,5	Kriterium voll erfüllt. Der geplante Standort ist in das bestehende Geh- und Radwegenetz der Orte Baar-Ebenhausen, Reichertshofen und Karlskron eingebunden.
	Max. Punktzahl	Erreichte Punktzahl	
	30 Punkte	19,8 Punkte	

Bewertung der Standortqualität

Markt Manching

ERFÜLLUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN			
	Max. Punktzahl	Erreichte Punktzahl	Erläuterung der Bewertung
1) Eignung des Grundstücks	7,5	6,0	
a) Grundstückszuschnitt und Topographie	2,5	1,5	<p><u>Grundstückszuschnitt</u></p> <p>Der Zuschnitt ist aufgrund der Einschnürung im südöstlichen Bereich durch die angrenzende Wohnbebauung nicht ideal rechteckig. Trotz dieser Einschränkung bietet das Grundstück ausreichend große Abmessungen, um die geplante Bebauung zu realisieren.</p> <p>Die öffentliche Widmung der Zeppelinstraße, die das Grundstück teilt und deren Durchgängigkeit kann nach Bestätigung der Gemeinde vom 28.08.2024 aufgegeben werden, so dass eine zusammenhängende Grundstücksfläche entsteht.</p> <p>Zudem ist die optionale Fläche für die Grundschule abzuziehen, wobei die erforderliche Mindestgröße von 30.000 m² von der Gemeinde mit Schreiben vom 28.08.2024 zugesichert wurde.</p> <p>Die Kriterien sind demnach aufgrund der Einschränkungen zum Teil erfüllt.</p> <p><u>Topographie</u></p> <p>Das Grundstück ist durchgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 366 m ü NHN. Hinsichtlich der topographischen Rahmenbedingungen ergeben sich keine Einschränkungen. Nach Aussage des Markts Manching war das Grundstück beim Hochwasser vom Juni 2024 nicht betroffen.</p>

Bewertung der Standortqualität

Markt Manching

b) Vorhandene technische Infrastruktur	2,5	2,5	<p>Aufgrund der innerörtlichen Lage ist von einer vollständigen Erschließung auszugehen (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Internetanbindung)</p> <p>Die angrenzenden Erschließungsstraßen sind in ausreichendem Querschnitt mit beidseitigen Gehwegen voll ausgebaut. Fahrradinfrastruktur ist im Bereich der Erschließungsstraßen nicht vorhanden. Insbesondere ist das Quartier von parkenden Pkw im öffentlichen Straßenraum geprägt. Sollten im Rahmen der Erschließung zusätzliche Maßnahmen zur Anpassung der Zubringerstraßen erforderlich sein (z.B. Anpassung des Straßenraums, ggf. Fahrradweg oder auch Parkverbote zur Sicherstellung des Begegnungsverkehrs der Busse) ist dies Teil der Erschließung und die Kosten durch die Gemeinde/ den Bewerber zu tragen.</p> <p>Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wurde durch die Gemeinde mit Schreiben vom 28.08.2024 zugesichert.</p>
c) Grundstücke ohne kartierte Bodendenkmäler bzw. archäologische Verdachtsflächen	2,5	2,0	<p>Keine kartierten Bodendenkmäler bzw. archäologische Verdachtsflächen vorhanden, jedoch ist aus der bekannten Vorbelastung im Gemeindebereich und den in direktem Umgriff vorhandenen Kartierungen mit Mehraufwendungen durch archäologische Untersuchungen – zumindest beim Freimachen des Baugrundstücks – zu rechnen.</p>

Bewertung der Standortqualität

Markt Manching

ERFÜLLUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN			
	Max. Punktzahl	Erreichte Punktzahl	Erläuterung der Bewertung
2) Grundstückskosten [€/m ²]	5,0	5,0	<p>Konditionen</p> <p>Kaufpreis: 30.000 m² x 100 €/m² = 3.000.000 €</p> <p>Erbbaurecht: 1% mit Laufzeit von 50/99 Jahren und Wertsicherungsklausel; 1 % von 3.000.000 € = 30.000 € p. a.</p> <p>angebotener Grundstückspreis: 100 €/m² bezogen auf Erbpacht: 1 % x 100 €/m² = 1,0 €/m² p.a.</p> <hr/> <p>Bewertung im Vergleich zum Mindestbieter Bewerber ist Mindestbieter und demnach mit voller Punktzahl zu bewerten.</p>
<p>Kosten für Anpassung Höhenlage bei Berücksichtigung von HQ_{extrem} (entspricht Abflussmenge von 1,5-fach HQ 100) Das Grundstück liegt zwar außerhalb festgesetzter, vorläufig gesicherter oder faktischer Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen HQ 100, jedoch werden aufgrund seiner Lage innerhalb des HQ_{extrem} Kosten für eine mögliche Anpassung der Höhenlage des Grundstücks überschlägig ermittelt. Zusätzliche Retentionsmaßnahmen sind dazu nicht erforderlich. Die Zusatzkosten wurden aufgrund ihrer Unschärfe in der oben dargestellten Bewertung nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Annahme: Anhebung des gesamten Grundstücks um bis zu 50 cm (Wassertiefe HQ_{extrem} 0 - 50 cm)</u> 30.000² x 0,5 m x 40 €/m³ = 600.000 € brutto</p> <p>zusätzliche Kosten Auffüllung bezogen auf m² Grundstücksfläche: 600.000 € / 30.000 m² = 20 €/m²</p>			

Bewertung der Standortqualität

Markt Manching

ERFÜLLUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN									
	Max. Punktzahl	Erreichte Punktzahl	Erläuterung der Bewertung						
3) Einzugsgebiet	10,0	10,0	<p>Abschätzung der Qualität des Einzugsgebiets erfolgt durch die Ermittlung der Personenkilometer (Σ SchülerInnen x Entfernung)</p> <p>Personenkilometer/Tag einfach: 7.346 km</p> <p><u>Interpolation</u></p> <table> <tr> <td>min. Pers.-km:</td> <td>7.346 km</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>min. Pers.-km+50%:</td> <td>11.019 km</td> <td>0 Punkte</td> </tr> </table> <p>tatsächliche Pers.-km: 7.346 km 10,0 Punkte</p>	min. Pers.-km:	7.346 km	10 Punkte	min. Pers.-km+50%:	11.019 km	0 Punkte
min. Pers.-km:	7.346 km	10 Punkte							
min. Pers.-km+50%:	11.019 km	0 Punkte							
4) Anbindung und Erreichbarkeit	7,5	7,5							
d) Anbindung an ÖPNV (Bus, Bahn)	2,5	2,5	Kriterium voll erfüllt. Anbindung an ÖPNV (Bus und Bahn) gegeben.						
e) Lage an Hauptverkehrsachsen	2,5	2,5	Kriterium voll erfüllt. Anbindung an Bundesstraße B16 in weniger als 1 km.						
f) vorhandene Fuß- und/oder Radwegeinfrastruktur	2,5	2,5	Kriterium voll erfüllt. Der geplante Standort ist in das bestehende Geh- und Radwegenetz des Marktes Manching eingebunden.						
	Max. Punktzahl 30 Punkte	Erreichte Punktzahl 28,5 Punkte							

Ergebnis

Erreichbare Punktzahl

30 Punkte

Erreichte Punktzahl

Gemeinde Baar-Ebenhausen/Markt Reichertshofen/Gemeinde Karlskron

19,8 Punkte

Markt Manching

28,5 Punkte

Verfahrensverlauf/Anlagen

- Aufforderung zur Teilnahme am Auswahlverfahren zur Standortentscheidung vom 29.04.2024 Anlage 1)

- Gemeinde Baar-Ebenhausen/Markt Reichertshofen/Gemeinde Karlskron
 - o Bewerbungsschreiben vom 17.07.2024 Anlage 2)
 - o Fragen an die Bewerber vom 12.08.2024 und Rückmeldung vom 12.08.2024 Anlage 3)
 - o Beantwortung und Klarstellung vom 25.09.2024 Anlage 4)

- Markt Manching
 - o Bewerbungsschreiben vom 17.07.2024 Anlage 5)
 - o Bewerbungsschreiben – Ergänzung zur Erbpachtüberlassung vom 25.07.2024 Anlage 6)
 - o Fragen an die Bewerber vom 12.08.2024 Anlage 7)
 - o Beantwortung und Klarstellung vom 28.08.2024 Anlage 8)

- Auswertung Schülerströme – Ermittlung der Personenkilometer für unterschiedliche Standorte Anlage 9)



Auftraggeber	Zweckverband Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm/Stadt Ingolstadt Hauptplatz 22 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bauvorhaben	Neubau eines 3- bzw. 4-zügigen Gymnasiums für den Zweckverband Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm/Stadt Ingolstadt

Auswahlverfahren zur Standortentscheidung

Bearbeitung	EICHENSEHER INGENIEURE GmbH Luitpoldstraße 2a 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Stand	29.04.2024

Ausgangslage

Der Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm und die Stadt Ingolstadt planen die Errichtung eines Gymnasiums im Norden des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm, das im Rahmen eines Zweckverbands umgesetzt und betrieben werden soll.

Die derzeitige Bedarfsermittlung geht von einem 3-zügigen Gymnasium mit den erforderlichen Sportstätten und Freiflächen aus. Dies entspricht einer Schülerzahl von ca. 600 bis 700 Schülern bei einer durchschnittlichen Klassenstärke von ca. 25 SchülerInnen in den Jahrgangsstufen 5-11 und demzufolge jeweils ca. 75 SchülerInnen in der Profil- und Leistungsstufe Q12 und Q13.

Perspektivisch muss eine Erweiterung auf ein 4-zügiges Gymnasium am geplanten Standort möglich sein, so dass im endgültigen Ausbau von einer Schülerzahl von bis zu 900 Schülern auszugehen ist.

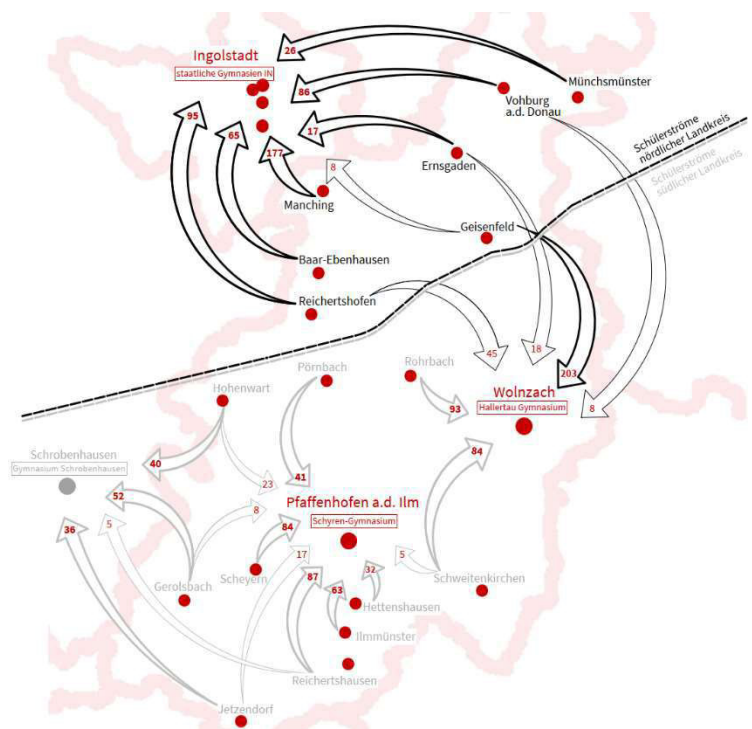
In einem ersten Schritt soll interessierten Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, geeignete Grundstücke in ihrem Gemeindegebiet zu verorten. Um im Vorfeld bereits deren Eignung einordnen zu können, wurden Mindestanforderungen festgelegt und eine Bewertungsmatrix erarbeitet, auf deren Grundlage der optimale Standort ausgewählt und weiterverfolgt werden soll.

Mindestanforderungen

Folgende Anforderungen an das Grundstück sind obligatorisch und Einstiegsvoraussetzung für die weitere Bewertung des Standorts in der Bewertungsmatrix. Eingereichte Grundstücke, die eine der folgenden Voraussetzungen nicht erfüllen, werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

1) Lage im nördlichen Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

In nebenstehender Grafik sind die wesentlichen Schülerströme im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm dargestellt. Der neue Standort muss demnach nördlich der gestrichelten Linie liegen (Schülerströme nördlicher Landkreis).



Aktuelle Schülerströme im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm
(Datenquelle: Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm)

- 2) **Erforderliche Grundstücksfläche mindestens 30.000 m²**
- 3) **Grundstück außerhalb festgesetzter, vorläufig gesicherter oder faktischer Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen HQ 100**
- 4) **Grundstück frei von Biotopen**
- 5) **Grundstück außerhalb von Schutzgebieten für Natur- und Artenschutz**



6) Grundstück ohne Altlasten bzw. außerhalb von Altlastenverdachtsflächen

7) Grundstück kann im Rahmen einer Bauleitplanung entwickelt werden

Es wird nicht vorausgesetzt, dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bereits geschaffen wurden, sondern vielmehr nach Zuschlag im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde geschaffen werden können.

- Darstellung Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf Schule
- Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Schul-, Sport- und Freizeitnutzung

**Standortqualität – Bewertungskriterien**

Folgende Kriterien werden für die Auswahl eines passenden Standorts als wesentlich erachtet und fließen mit folgender Gewichtung in die Bewertung der Standortqualität ein. Maximal werden 30 Punkte vergeben.

1) Eignung des Grundstücks	max. 7,5 Punkte
○ Grundstückszuschnitt und Topographie (möglichst rechteckiger Zuschnitt mit Seitenverhältnis kleiner 2 : 1, wenig bewegtes Gelände)	0 bis 2,5 Punkte
○ Vorhandene technische Infrastruktur (Wasser-, Abwasser, Stromversorgung, Internetanbindung)	0 bis 2,5 Punkte
○ Grundstücke ohne kartierte Bodendenkmäler bzw. archäologische Verdachtsflächen	0 bis 2,5 Punkte

Bewertung

Die Eignung des Grundstücks bzw. die Bewertung der einzelnen Punkte bedarf einer fachlichen Prüfung, so dass hier eine individuelle Bepunktung auf Grundlage fachlicher Gesichtspunkte erfolgen muss.

2) Grundstückskosten **max. 5 Punkte**

Angabe des Grundstückspreises in **Euro pro Quadratmeter** für das voll erschlossene Grundstück inkl. technischer Infrastruktur und bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen.

Bewertung

Der Standort mit dem geringsten Grundstückspreis in **Euro pro Quadratmeter** erhält die volle Punktzahl (5 Punkte). Ein Standort mit einem um 50% darüber liegenden oder darüber hinaus gehenden Grundstückspreis wird mit 0 Punkten belegt. Grundstückspreise dazwischen werden linear interpoliert und das Ergebnis ganzzahlig gerundet.

**3) Einzugsgebiet****max. 10 Punkte**

Als Hauptkriterium für die Auswahl des Standorts wird ein optimales Einzugsgebiet zur Minimierung der künftigen Schülerströme gesehen. Objektiv messbares Kriterium sind die täglich zurückzulegenden Personenkilometer (\sum SchülerInnen x Entfernung). Dabei werden die in vorstehender Grafik dargestellten Schülerströme zugrunde gelegt und die Schülerströme der Orte Reichertshofen, Baar-Ebenhausen, Manching, Ernsgraden, Vohburg und Münchsmünster zu 100 % dem neuen Standort zugeordnet; der Schülerstrom aus Geisenfeld zu 20% (Annahme: 80% der Geisenfelder SchülerInnen bleiben weiterhin dem Gymnasium Wolnzach zugeordnet). Die Anzahl der SchülerInnen aus der Stadt Ingolstadt wird pauschal mit 1/3 der erwarteten Gesamtschülerzahl und damit der Hälfte der SchülerInnen des Landkreises Pfaffenhofen in der Berechnung berücksichtigt.

Als Entfernung wird jeweils die Fahrtstrecke vom eingereichten Standort zum jeweiligen Zentrum des Hauptorts angenommen. Da die SchülerInnen der Stadt Ingolstadt zum großen Teil aus den südlichen Stadtbezirken (Süd, Südost und Münchener Straße) erwartet werden, werden die potentiellen rd. 290 SchülerInnen aus der Stadt Ingolstadt jeweils zu einem Drittel den Hauptorten Zuchering, Unsernherrn und Ringsee zugeordnet.

Für SchülerInnen des jeweils eingereichten Standorts wird eine Fahrtstrecke von 3 km in Ansatz gebracht.

Bewertung

Der Standort mit den geringsten Personenkilometern erhält die volle Punktzahl (10 Punkte). Ein Standort mit 50% oder mehr an Personenkilometern wird mit 0 Punkten belegt. Personenkilometer dazwischen werden linear interpoliert und das Ergebnis ganzzahlig gerundet.

Beispiel	Standort A:	5.000 Pers.-km	10 Punkte
	Standort B:	6.000 Pers.-km	6 Punkte
	Standort C:	7.000 Pers.-km	2 Punkte
	Standort D:	7.500 Pers.-km	0 Punkte



4) Anbindung und Erreichbarkeit

max. 7,5 Punkte

- Anbindung an ÖPNV (Bus, Bahn) 2,5 Punkte
- Lage an Hauptverkehrsachsen 2,5 Punkte
(Bundes- oder Staatsstraßen; Entfernung kleiner 1 km)
- Vorhandene Fuß- und/oder Radwegeinfrastruktur 2,5 Punkte

Bewertung

Für jedes Kriterium werden 2,5 Punkte bei Erfüllung bzw. 0 Punkte bei Nichterfüllung vergeben.

max. erreichbare Punktzahl

30 Punkte
