

Referat 12 - Baureferat	Datum: 05.10.2022	Geschäftszeichen: 12/100-6302
-------------------------	----------------------	----------------------------------

Gremium Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie Sitzung am 22.11.2022	vorberatend nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 GeschO öffentlich
Gremium Bezirksausschuss Sitzung am 01.12.2022	beschließend nach § 7 Abs. 3 GeschO öffentlich

Betreff:

Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule mit Heilpädagogischer Tagesstätte Ingolstadt - Neubau

Anlagen:

Beschlussvorlage

12/BV/274/2022

öffentlich gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 GeschO

I. Sachverhalt

1. Anlass und Sachstand der Planung

Die Johann-Nepomuk-von Kurz-Schule (JNVK-Schule) hat aufgrund des bestehenden Raum Mangels im aktuellen Gebäude, der auch zukünftig steigenden Schülerzahlen und der sich fortentwickelnden pädagogischen Methoden einen erheblichen Erweiterungsbedarf. Nach planerischer Prüfung stellte sich heraus, dass aus denkmalschutzfachlichen Gründen und aufgrund zu kleiner Flächenkapazitäten eine Erweiterung am derzeitigen Standort nicht umsetzbar ist.

Nach Prüfung diverser alternativer Standorte in Ingolstadt hat die Stadt Ingolstadt am 12.03.2020 ein Grundstück in Friedrichshofen-Dachsberg für den Neubau zweier Schulen, nämlich der JNVK-Schule des Bezirks Oberbayern und der Mittelschule West der Stadt Ingolstadt vorgeschlagen.

Am 11.05.2021 wurde im Stadtrat in Ingolstadt bestätigt, dass auf der beplanten 25.000 m² großen Fläche für Gemeinbedarf neben der Mittelschule auch die JNVK-Schule situiert werden soll. Davon sollen ca. 17.000 m² auf die Mittelschule und ca. 8.000 m² auf die JNVK-Schule entfallen. Ebenso wurde beschlossen, dass ein gemeinsamer Planungswettbewerb mit dem Bezirk Oberbayern vorbereitet und durchgeführt werden soll.

Hierfür wurde zwischen dem Bezirk Oberbayern und der Stadt Ingolstadt am 02.12.2021 eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet, welche analog zum geplanten Flächenanteil der Teilgrundstücke die Kostentragung für das Wettbewerbsverfahren zu 2/3 durch die Stadt Ingolstadt und zu 1/3 durch den Bezirk Oberbayern regelt.

2. Beschlusslage

Das mit der Schulleitung abgestimmte Raum- und Funktionsprogramm wurde am 10.06.2021 im Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen des Bezirks Oberbayern genehmigt und am 01.07.2021 bei der Regierung von Oberbayern zur schulaufsichtlichen Genehmigung eingereicht, die nachfolgend am 20.09.2021 erteilt wurde. Auch für die Flächen der Heilpädagogischen Tagesstätte (HPT) liegt eine Zustimmung der Regierung von Oberbayern in Form der heimaufsichtlichen Stellungnahme vom 21.09.2021 vor.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie sowie der Bezirksausschuss haben am 08.02.2022 dem Entwurf der Auslobung und der Durchführung eines gemeinsamen Wettbewerbsverfahrens zusammen mit der Stadt Ingolstadt zugestimmt.

3. Stand des Wettbewerbsverfahrens mit der Stadt Ingolstadt

Der Wettbewerb wird nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) als nichtoffener, zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Für die erste Phase des Wettbewerbs, die sich vorwiegend auf das städtebauliche Konzept bezog, fand am 29.07.2022 in Ingolstadt eine Preisgerichtssitzung statt. Es lagen insgesamt 16 Entwurfsarbeiten vor, von welchen durch das Preisgericht 10 Arbeiten zur detaillierteren Ausarbeitung in der zweiten Phase ausgewählt wurden. Die Preisgerichtssitzung der zweiten Phase wird voraussichtlich am 13.01.2023 stattfinden. Danach werden die finalen Preisträger feststehen, jeweils bestehend aus einer Planungsgemeinschaft aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro.

4. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Mit den Preisträgern wird der Bezirk in Verhandlungsverfahren eintreten, um diese für die Leistungsphasen 1-5 zu beauftragen. Um jedoch in eine Gesamtplanung einzusteigen, ist ein qualifiziertes Planungsteam mit weiteren Fachplanern zusammenzustellen. Hierbei handelt es sich um die Fachplaner für

- die technische Gebäudeausstattung (TGA) der Heizungs-Lüftungs-Sanitärtechnik,
- die TGA der Elektro- und Fördertechnik,
- die Tragwerksplanung,
- die Baugrunduntersuchung,
- das Brandschutzkonzept,
- die Bauphysik, und gegebenenfalls auch für die
- Planungsbegleitung zur Nachhaltigkeitszertifizierung.

Teilweise sind dafür EU-weite Vergabeverfahren erforderlich. Diese werden derzeit vom Baureferat zusammen mit der zentralen Vergabestelle des Bezirks Oberbayern vorbereitet. Ziel dabei ist, dass mit Ende des Verhandlungsverfahrens mit den Preisträgern, voraussichtlich im März 2023, gleichzeitig die Vergabeverfahren für die weiteren Fachplanungen abgeschlossen sind, das Planungsteam somit zusammengestellt ist und die Planung für das Schulprojekt begonnen werden kann.

Auf Basis des Testentwurfs ist durch die Bauverwaltung überschlägig ein Investitionsvolumen von 32.000.000,00 Euro (Kostengruppen 200 – 700) ermittelt worden (Stand gemäß FAG-Richtwerten von März 2022). Darin enthalten sind sämtliche Planungshonorare des Planungsteams nach HOAI (Ansatz: 25 % aus den Baukosten = 8.000.000,00 Euro). Bei einer Beauftragung bis zur HU-Bau (Leistungsphasen 1 – 3) fallen daraus ca. 25 % der Kosten an (= 2.000.000,00 Euro). Hinzuzurechnen ist ein Risikoaufschlag von 13 %.

Die Beauftragung der Planungsleistungen soll nach § 33 HOAI stufenweise gemäß Planungsfortschritt erfolgen. Über eine jeweils weitere Beauftragung der Leistungsstufen entscheidet der Bezirk im Verfahrensverlauf. Der Bezirk Oberbayern behält sich vor, die Bauleistungen an einen Generalunternehmer zu vergeben.

Neben dem Architekten und Landschaftsarchitekten, die mit Abschluss des Planungswettbewerbs feststehen werden, sind zum Planungsbeginn des Schulprojektes weitere Fachplaner zu beauftragen. Deren Honorare (Leistungsphasen 1 – 3) werden insgesamt ein Volumen von ca. 2.000.000,00 Euro haben. Aufgrund möglicher Schadensersatzforderungen für entgangenen Gewinn im Falle eines Scheiterns des Schulprojektes, erscheint die Erlangung größtmöglicher Rechtssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit des Grundstücks geboten.

Für die Vergabe von Planungsleistungen (Leistungsphasen 1 – 9) werden insgesamt Mittel in Höhe von 8.000.000,00 Euro benötigt. Nach Abzug der bereits freigegebenen Mittel für die Planungsleistungen des Architekten in Höhe von ca. 2.150.000,00 Euro werden somit noch 5.850.000,00 Euro benötigt.

5. Verfügbarkeit des Grundstücks

Aufgrund des Verfahrensablaufs ist die rechtsverbindliche Sicherung des Grundstücks für die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule am Dachsberg erst nach dem Wettbewerbsverfahren, der Fortführung des Bauleitplanverfahrens und eines Umlegungsverfahrens möglich. Die Stadt Ingolstadt hat bisher die Zusage gegeben, die benötigte Fläche im Erbbaurecht zur Verfügung zu stellen. Verwaltungsseitig wird weiterhin versucht, eine höhere Rechtssicherheit in der Grundstücksangelegenheit zu bekommen.

Da die ungefähre Grundstücksgröße von ca. 8.000 m² innerhalb des Wettbewerbsgrundstücks von 25.000 m² bereits feststeht und lediglich die exakte Größe und die Kontur des Grundstücks offen sind, ist die Ausgestaltung eines Vorvertrages möglich und wird seitens der Baureferats empfohlen.

Alternativ kann eine Ausgestaltung des Vertrages selbst erfolgen, sofern man den rechtlichen Unwägbarkeiten durch Einflechtung einer Rücktrittsklausel Rechnung trägt.

II. Finanzierungsvorschlag

Die Finanzierung der Vergabe der vorgesehenen Planungsleistungen ist durch zur Verfügung gestellte Mittel auf der Haushaltsstelle 2.27520.94010 gesichert.

III. Personalbedarf

entfällt

IV. Beschlussdokumentation

Umsetzungszeitpunkt: 30.04.2023

Umsetzungsmaßnahme: Zusammenstellung Planungsteam

Beschlussvorschlag

Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie nimmt Kenntnis vom vorgestellten Sachverhalt und empfiehlt dem Bezirksausschuss, die Verwaltung zu ermächtigen, für den Neubau der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule mit Heilpädagogischer Tagesstätte in Ingolstadt nach Durchführung des Wettbewerbsverfahrens die erforderlichen weiteren Planungsaufträge für eine Gesamtplanung auszuschreiben. Über die Vergabe selbst erfolgt ein separater Beschluss.

Bezirksausschuss

Der Bezirksausschuss nimmt Kenntnis vom vorgestellten Sachverhalt und ermächtigt die Verwaltung, für den Neubau der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule mit Heilpädagogischer Tagesstätte in Ingolstadt nach Durchführung des Wettbewerbsverfahrens die erforderlichen weiteren Planungsaufträge für eine Gesamtplanung auszuschreiben. Über die Vergabe selbst erfolgt ein separater Beschluss.

München, 11.11.2022



Josef Mederer
Bezirkstagspräsident