bezirk oberbayern

| | | |
|---|---|---|
| Referat 12 - Baureferat<br>Obert, Heidrun | Datum:<br>06.02.2023 | Geschäftszeichen:<br>12/100-6412 |

| | |
|---|---|
| Gremium Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie<br>Sitzung am 21.03.2023 | vorberatend nach § 11 Abs. 2 GeschO<br>öffentlich |
| Gremium Bezirksausschuss<br>Sitzung am 30.03.2023 | beschließend nach § 7 Abs. 3 GeschO<br>öffentlich |

Betreff:

**Schulen für Holz und Gestaltung in Garmisch-Partenkirchen - Neubau Kompetenzzentrum für digitale Holzbearbeitung**

Anlagen:

# Beschlussvorlage
**12/BV/019/2023**

öffentlich gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 GeschO

## I. Sachverhalt

1. Anlass und Sachstand der Planung

Im laufenden Schulbetrieb muss in den Schulen für Holz und Gestaltung (SHG) in Garmisch-Partenkirchen seit einigen Jahren wegen Raumknappheit improvisiert werden. Um die Schulen für Holz und Gestaltung in Garmisch-Partenkirchen für die Zukunft gut aufzustellen, ist eine bauliche Erweiterung durch einen Neubau zu realisieren. Dieser soll die dringend benötigten Raumbedarfe abdecken: Es sollen dort der Kernbereich der Schulanlage mit Maschinenraum und Lackierraum untergebracht werden, ebenso adäquate Unterrichtsräume für die Fachakademie.

Das Areal des benachbarten Minigolfplatzes (Flurstück Nr. 1589) ist im Eigentum des Bezirks Oberbayern und kann für den Neubau zur baulichen Erweiterung der Schule genutzt werden.

Das Baureferat hat für den Erweiterungsbau „Kompetenzzentrum für digitale Holzbearbeitung“ zum Flächennachweis einen Testentwurf erstellt, welcher mit der Schule bzw. mit deren Betriebsplanung abgestimmt wurde. Im Ergebnis kann der von der Schule angemeldete Flächenbedarf mit einem Neubau auf dem bezirkseigenen Grundstück und der optimierten Nutzung der Bestandsbauten erfüllt werden.

Ebenso wurde der Testentwurf mit der Verwaltung der Gemeinde vorbesprochen, um die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den gewünschten Nutzerbedarf und den Architektenwettbewerb zu klären. Die Gemeinde hat zur geplanten Art und zum Maß der Nutzung des Testentwurfs ein positives Signal gegeben. Die Marktgemeinde wünscht, dass das Vorhaben im dortigen Bauausschuss vorgestellt wird.
Im Hinblick auf die geplante Erschließung des Neubaus über die Bundesstraße B2, welche als Vorgabe in die Wettbewerbsauslobung einfließen soll, wurde der Testentwurf mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim vorbesprochen und abgestimmt.

Die Regierung von Oberbayern hat am 27.06.2022 die schulaufsichtliche Genehmigung für das beschlossene Raum- und Funktionsprogramm erteilt.

Für die Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens einschließlich der Preisgelder wurden im März 2022 Mittel in Höhe von 145.000,00 Euro freigegeben. Für die Auslobung wurde eine externe Verfahrensbetreuung sowie eine sachverständige Beratung, um die Ziele der Nachhaltigkeit bestmöglich zu erreichen, beauftragt. Der diesbezügliche Kostenrahmen wird eingehalten.

## 2. Beschlusslage

Der Raumbedarf des Nutzers ist am 27.10.2021 politisch festgestellt worden, indem das Raum- und Funktionsprogramm des Erweiterungsbaus für die Schulen für Holz und Gestaltung im Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen dargelegt und von diesem Gremium freigegeben wurde.
Das Baureferat wurde dabei beauftragt, gemeinsam mit der Schule die notwendigen Vergabeentscheidungen zu treffen, um einen Architektenwettbewerb vorzubereiten. Dieser soll im Jahr 2023 stattfinden.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie hat am 22.03.2022 die Übernahme und Anwendung des Leitfadens „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl" (Stand vom 24.12.2020) der Erzdiözese München Freising beschlossen.

Am 31.03.2022 gab der Bezirksausschuss Mittel in Höhe von ca. 145.000,00 Euro für die Auslobung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sowie für die Preisgelder frei.

## 3. Durchführung des Architektenwettbewerbes

Der Wettbewerb soll nach der verbindlich anzuwendenden Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 als nichtoffener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden. EU-weit können sich Bewerbergemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten für die Teilnahme bewerben. Es soll die bestmögliche, architektonische Lösung für den Erweiterungsbau gefunden werden.

### 3.1. Zusammensetzung des Preisgerichts

Zur Teilnahme am Preisgericht sind folgende fachlich qualifizierten Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter sowie Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter angefragt worden:

Stimmberechtigte Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

Prof. Hermann Kaufmann, Architekt, Schwarzach (AT);
Armando Ruinelli, Architekt, Soglio (CH);
Prof. Florian Nagler, Architekt, München;
Markus Gehrle-Neff, Marktbauamt Garmisch-Partenkirchen;
Prof. Susanne Burger, Landschaftsarchitektin;
Christoph Schreyer, Baudirektor, Leiter Baureferat Bezirk Oberbayern.

Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichterin:

Dana Engler, Baureferat Bezirk Oberbayern.

Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

Prof. Stefan Krötsch, Architekt, Konstanz, stellvertretend für Hermann Kaufmann;
Matthias Alder, Architekt, Rüschlikon, stellvertretend für Armando Ruinelli;
N.N. stellvertretend für Florian Nagler;
N.N. stellvertretend für Markus Gehrle-Neff;
N.N. stellvertretend für Susanne Burger;

Heidrun Obert, Bauoberrätin, stellvertretend für Christoph Schreyer.

Stimmberechtigte Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:

Josef Mederer, Bezirkstagspräsident;
Claudia Zolk, 2. Bürgermeisterin Markt Garmisch-Partenkirchen;
Dr. Gabriela Berg, Bezirksrätin, Referentin für die Schulen für Holz und Gestaltung;
Dr. Astrid Pellengahr, Leitung Abteilung III/ Kultur Bildung Heimatpflege Bezirk Oberbayern;
Florian Becker, Schuldirektor der Schulen für Holz und Gestaltung.

Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter:

Benjamin Nejedly, Dozent an der Fachakademie.

Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:

Rainer Schneider, Stellvertreter Bezirkstagspräsident;
N.N. politischer Vertreter von 2. Bürgermeisterin Markt Garmisch-Partenkirchen;
N.N. stellvertretend für Gabriela Berg;
Julia Wanke stellvertretend für Dr. Astrid Pellengahr;
Jörg Sigge, als stellvertretender Schulleiter für Florian Becker.

Sachverständige Berater(innen) ohne Stimmrecht:

Prof. Elisabeth Endres, Ingenieurbüro Hausladen;
Franziska Litzenburger, Bauoberrätin, Bauherrenvertretung Bezirk Oberbayern;
Anton Speer, Bezirksrat, Landrat Landkreis Garmisch-Partenkirchen;
Thomas Schwarzenberger, örtlicher Bezirksrat.

### 3.2. Teilnehmende Planungsbüros am Architektenwettbewerb

Als gesetzte bzw. einzuladende Büros werden durch das Baureferat des Bezirks Oberbayern folgende Büros vorgeschlagen, die für diese Aufgabe fachlich hoch qualifiziert sind:

Becker Architekten, Kempten;
Diezinger Architekten GmbH, Eichstätt;
Beham Architekten, Dietramszell;
Andy Senn Architektur GmbH, St. Gallen (CH);
Pedevilla Architekten, Bruneck (IT).

Über ein Losverfahren werden zusätzlich zu den fünf gesetzten Planungsbüros weitere 15 Büros für die Teilnahme ausgewählt.

### 3.3. Raum- und Funktionsprogramm

Bestandteil der Auslobungsunterlagen ist das von der Regierung von Oberbayern im Rahmen der schulaufsichtlichen Genehmigung freigegebene Raumprogramm, das den Teil des Erweiterungsbaus betrifft.
Als einzige Abweichung zur politischen Freigabe im Kulturausschuss vom 27.10.2021 wird das Fotostudio lediglich in einer Größe mit 50 qm bewilligt bzw. gefördert werden. Die Schulleitung möchte aufgrund des absehbar zukünftig zunehmenden Bedarfs an einer Größe für das Fotostudio von 80 qm festhalten, sodass der Bezirk Oberbayern als Eigentümer und Bauherr der Immobilie separate Finanzmittel für die zusätzlichen 30 qm bereitzustellen hat.
Somit sind Gesamtflächen von ca. 1.880 qm Nutzungsfläche zur Realisierung freizugeben.

### 3.4. Planungs- und Baukosten für den Erweiterungsbau

Für die Baumaßnahme ist mit einem Investitionsrahmen in Höhe von ca. 9,33 Mio. Euro Baukosten (Kostengruppe 200-600) zuzüglich der daraus resultierenden 25 % Nebenkosten (ca. 2,33 Mio.

Euro) plus 13 % Risikoaufschlag (ca. 1,52 Mio. Euro) zu rechnen. Dieser Ansatz wird als Kostenobergrenze in der Auslobung definiert. Die Anforderungen an das Gebäude sind in Form eines Flächennachweises mit Testentwurf geführt worden. Die Kosten basieren auf einer Hochrechnung der Nutzungsflächen mit dem förderfähigen Kostenansatz (BayFAG) der Regierung von Oberbayern (Kostenstand 01.03.2022) sowie einer Vergleichskostenbetrachtung nach BKI (Stand 4/2022). Dieser Kostenansatz ist dynamisch, da er fortlaufend an die Baupreisentwicklung anzupassen ist.
In der Regel ist mit einer Förderung durch die Regierung von Oberbayern in Höhe von 30 – 33 % der BayFAG-Kosten zu rechnen. In den allgemeinen Kostenansätzen nach BayFAG sind keine – wie unter 3.5. dargestellt – erhöhten Nachhaltigkeitsstandards oder eine Beschränkung auf rein ökologische Baustoffe berücksichtigt. Ggfs. daraus resultierende höhere Baukosten sind bei der Freigabe der HU-Bau unter Berücksichtigung der tatsächlich erreichbaren Standards zu diskutieren.

### 3.5. Energie und Nachhaltigkeit

Die Verwaltung des Bezirks Oberbayern beabsichtigt eine Planung zur Realisierung zu bringen, die eine sinnvolle Nutzung ermöglicht, zeitgemäße ökologische Ansprüche erfüllt, eine wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme zulässt und baukulturellen Ansprüchen gerecht wird.
Um die Ziele der Nachhaltigkeit bestmöglich zu verfolgen, wurde passend zur Situation der Gesamtliegenschaft für die Auslobung ein Vorabenergiekonzept erstellt, das gewährleisten soll, dass der Energiebedarf und die Anforderungen an das Raumklima des Erweiterungsgebäudes mit einem minimalen Einsatz von Haustechnik realisiert werden können. Photovoltaikanlagen sind in der Planung mindestens so vorzusehen, dass der Eigenstrombedarf des Erweiterungsbaus abgedeckt wird. Der Leitfaden für eine nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl soll zur Anwendung kommen.
Das sachverständige Ingenieurbüro Hausladen wird im Rahmen der Vorprüfung auf die Einhaltung dieser Vorgaben achten.

### 3.6. Barrierefreiheit

Das Gebäude sowie dessen Zugänge bzw. Erschließung ab der öffentlichen Verkehrsfläche sind barrierefrei nach DIN 18040, Teil 1 auszuführen. Die Freiflächenbereiche auf dem Schulareal sind ebenfalls barrierefrei zu gestalten.

### 3.7. Erteilung des Zuschlags an das Architekturbüro

Gemäß RPW 2013 werden die Entwürfe durch das Preisgericht beurteilt. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses sowie auf Grundlage des anschließenden Verhandlungsverfahrens kann der Zu-schlag an ein Architekturbüro für die weitere Bearbeitung und spätere Realisierung erfolgen.
Dadurch, dass der Auftraggeber bereits in der Auslobung für die Honorierung der Planungsleistungen der Architekten und Landschaftsarchitekten eine konkrete Honorarzone bestimmt hat, wird für das Verhandlungsverfahren ein Festpreis festgelegt sein.
Das Auftragsversprechen für die Planung der Gebäude und Freianlagen umfasst für die Leistungs-phasen 1-5 nach HOAI ein Gesamthonorar von ca. 570.000,00 Euro. Eine weitere Beauftragung soll nach §§ 33 ff. HOAI stufenweise gemäß Planungsfortschritt möglich sein. Über eine jeweils weitere Beauftragung der Leistungsstufen entscheidet der Bezirk im Verfahrensverlauf.

### 3.8. Zeitplanung

Nach Beschluss im Bezirksausschuss beginnt das Wettbewerbsverfahren mit der EU-Bekanntmachung im März 2023. Das Ende der Bewerbungsfrist ist Ende April 2023 geplant. Die Auslobungsunterlagen werden im Mai 2023 an die teilnehmenden Büros versandt. Die Preisgerichtssitzung wird Anfang August 2023 stattfinden. Es ist eine Ausstellung zeitnah im Anschluss an die Preisgerichtssitzung geplant.

**II. Finanzierungsvorschlag**

Die Finanzierung erfolgt im Vermögenshaushalt über Haushaltsstelle 2.25910.94010 (Hochbaumaßnahme „Neubau Kompetenzzentrum für digitale Holzbearbeitung“).

**III. Personalbedarf**

entfällt

**IV. Beschlussdokumentation**

Umsetzungszeitpunkt: bis Oktober 2023
Umsetzungsmaßnahme: Abschluss des Wettbewerbsverfahrens

**Beschlussvorschlag**

Arbeitsgruppe Bau:

Die Arbeitsgruppe Bau nimmt Kenntnis vom vorgestellten Sachverhalt und empfiehlt dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie und dem Bezirksausschuss die Freigabe der Auslobung des Architektenwettbewerbs mit Ihren Vorgaben zur Durchführung des Verfahrens und den verbindlichen Vorgaben zur Planung der Erweiterung sowie das damit verbundene Auftragsversprechen an den Preisträger (Architekt und Landschaftsarchitekt) in der festgelegten konkreten Honorarzone mitsamt der Kosten, die in der Auslobung benannt sind.

Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie nimmt Kenntnis vom vorgestellten Sachverhalt und gibt die Auslobung des Architektenwettbewerbs mit Ihren Vorgaben zur Durchführung des Verfahrens und den verbindlichen Vorgaben zur Planung der Erweiterung frei. Ebenso wird das damit verbundene Auftragsversprechen an den Preisträger (Architekt und Landschaftsarchitekt) in der festgelegten konkreten Honorarzone freigegeben und dem Bezirksausschuss empfohlen, die Auslobung mit den genannten Kosten freizugeben.

Bezirksausschuss:

Der Bezirksausschuss nimmt Kenntnis vom vorgestellten Sachverhalt und gibt die Auslobung des Architektenwettbewerbs mit Ihren Vorgaben zur Durchführung des Verfahrens und den verbindlichen Vorgaben zur Planung der Erweiterung frei. Ebenso werden die Kosten für das damit verbundene Auftragsversprechen an den Preisträger (Architekt und Landschaftsarchitekt) in der festgelegten konkreten Honorarzone freigegeben.

München, 08.03.2023

Josef Mederer
Bezirkstagspräsident