Gemeinde Pullach i. Isartal

den 10.11.2022

Bautechnik
Sachbearbeiter: Herr Patrick Somweber

Beschlussvorlage

Abt. 6/0282/2022

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**22.11.2022**	**öffentlich**

Schulcampus Otfried-Preußler-Gymnasium und Josef-Breher-Mittelschule; Vergabeverfahren zur Machbarkeitsstudie

Anlagen:

1. Zuschlagsmatrix Machbarkeitsstudie NICHTÖFFENTLICH
2. aktualisierter Terminplan
3. aktualisiertes Leistungsbild
4. Arch.Vertrag NICHTÖFFENTLICH

Beschlussvorschlag:

Die Beauftragung der Machbarkeitsstudie wird gemäß dem aktualisierten Terminplan (ANLAGE 2) weiterverfolgt. Sechs Architekturbüros werden zur Teilnahme am Vergabeverfahren (Unterschwellenvergabe – UVgO) für die Erstellung der Machbarkeitsstudie aufgefordert.

Der Zuschlagsmatrix (ANLAGE 1) inkl. Honorar- und Projektteambogen zur Bewertung der teilnehmenden Architekturbüros wird zugestimmt.

Dem Architektenvertrag (ANLAGE 4) für die Erstellung der Machbarkeitsstudie wird zugestimmt.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 wurde der Erstellung einer Machbarkeitssudie zur Klärung der Standortfrage für einen Schulcampus von Gymnasium und Mittelschule auf den Grundstücken des heutigen Gymnasiums und der „Kuhwiese“ zugestimmt.

In der Machbarkeitsstudie werden verschiedene Varianten für den Neubau eines Schulcampus untersucht, wobei solche Lösungen bevorzugt werden sollen, die von der bestehenden Bausubstanz möglichst viel sinnvoll übernehmen können und ermöglichen, den Komplex ohne provisorische Gebäude zu errichten.

Die zu erstellende Machbarkeitsstudie wird Standortmöglichkeiten für einen Neubau unter Betrachtung städtebaulicher Aspekte und der vorhandenen Bausubstanz des Otfried-Preußler-Gymnasiums aufzeigen. Ein Teilabbruch bzw. die Integration von Teilen des Bestandsgebäudes des Gymnasiums in den Schulcampus ist nur nach Abklärung mit dem Urheber, Architekt Prof. Fauser, möglich. Eine Klärung wird bis zur Auftragserteilung herbeigeführt.

Es werden ausgewählte und mit der Schulplanung vertraute Architekturbüros zur Teilnahme am Vergabeverfahren für die Erstellung der Machbarkeitsstudie aufgefordert. Sechs Bieter werden zu dem Auswahlverfahren mittels einer Bekanntmachung eingeladen, darunter Lechner + Martin Architekten PartG mbB und Hrycyk Architekten.
Von allen teilnehmenden Büros sind Angebote einzureichen. Für die Wertung der Angebote wurde eine Zuschlagsmatrix (ANLAGE 1) inkl. Honorar- und Projektteambogen erstellt.

Die Zuschlagskriterien sind wie folgt (maximal erreichbare Gesamtpunktzahl 500):

1. Projektteam – fachliche Eignung, Verfügbarkeit und Präsenz vor Ort (Gesamtpunktzahl 200)
   1.1 Fachliche Eignung Projektleiter/in (Gesamtpunktzahl 75, Gewichtung 15%)
   1.2 Fachliche Eignung stv. Projektleiter/in (Gesamtpunktzahl 50, Gewichtung 10%)
   1.3 Verfügbarkeit (Gesamtpunktzahl 75, Gewichtung 15%)
2. Auftragsbezogene Qualitätssicherung (Gesamtpunktzahl 150, Gewichtung 30%)
   2.1 Auftragsbezogene Herangehensweise an konkrete Aufgabenstellung im Hinblick auf die Machbarkeit
3. Honorarangebot (Gesamtpunktzahl 150, Gewichtung 30%)

Das Vergabeverfahren zur Auswahl eines Architekturbüros wird vom Büro Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB begleitet.
Der bei der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 vorgelegte Terminplan und das Leistungsbild (vormals als Kriterienkatalog bezeichnet) wurden aktualisiert (ANLAGEN 2 bis 3).
Der terminliche Ablauf des Vergabeverfahrens bis zur Auftragserteilung sowie der Ablauf bei der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie sind im aktualisierten Terminplan dargestellt.
Der Architektenvertag (ANLAGE 4) ist ebenfalls Grundlage des Vergabeverfahrens.
Die Aspekte der Nachhaltigkeit sind sowohl im Leistungsbild als auch im Architektenvertrag verankert.

Des Weiteren werden den teilnehmenden Bietern folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Grundlagen für die Machbarkeitsstudie der Gemeinde Pullach zur Klärung der Standortfrage der Schulberaterin Andrea Lehner vom 03.02.2022
- Machbarkeitsstudie zur Josef-Breher-Mittelschule aus dem Jahr 2019
- Aktualisiertes Leistungsbild, Stand: 09.11.2022
- Aktualisierter Terminplan, Stand: 09.11.2022
- Beschreibung der zu beplanenden Grundstücke
- Flächennutzungsplan Pullach
- Schalltechnische Voruntersuchungen zum Neubau Freizeitbad Pullach

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird eine optimale Standortvariante abbilden. Die Bearbeitung der Varianten erfolgt in drei Stufen, die jeweils dem Gemeinderat vorgestellt werden. So werden die ursprünglich 10 Varianten sukzessive auf die optimale Lösung reduziert.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie liegt voraussichtlich bis Oktober 2023 vor.

Auf Grundlage dieses Ergebnisses ist in der Folge die Finanzierung und die Umsetzung zu klären. Eine politische Einigung in den entsprechenden Gremien ist parallel zur Erstellung der Machbarkeitsstudie erforderlich.
Erst nach vertraglicher Einigung aller Gremien kann mit dem europaweiten Ausschreibungsverfahren für Architekten und Fachplaner begonnen werden.
Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie ist mit einer Umsetzungszeit des Schulcampus bis Fertigstellung von mindestens 7 Jahren zu rechnen.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Umfeld des heutigen Otfried-Preußler-Gymnasiums und der Kuhwiese wird von der Gemeindeverwaltung parallel bearbeitet.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin