Aufgabenstellung

Landratsamt München
Erweiterung der staatlichen Berufsschule München-Land in Riem

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I	Allgemeine Vergabebedingungen	Seite	4
Teil II	Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	Seite	12
Teil III	Raumprogramme	Seite	19
Teil IV	Anlagen	Seite	22
Teil V	Abbildungen	Seite	23

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I Allgemeine Vergabebedingungen 4

1 Vergabestelle 4

2 Beschaffungsverfahren 4

3 Zulassungsbereich, Sprache des Verfahrens 4

4 Planungsaufgabe 5

5 Teilnehmer 5

6 Wertungsgremium 5

7 Erstsichtung 5

8 Verfahrensunterlagen 5

9 Planungsleistung 6

9.1 Allgemeine Vereinbarungen 6
9.2 Geforderte Leistungen 6
9.2.1 Präsentation Verhandlungsverfahren 8

10 Wertungsmatrix (Beurteilungskriterien) 8

10.1 Funktionalität 9
10.2 Architektur, Raumqualität 9
10.3 Möglicher Vorfertigungsgrad, wirtschaftliche Realisierbarkeit des Holzbaus 9
10.4 Nachhaltigkeit, Ökologie, energetisches Konzept 9

11 Aufwandsentschädigung 9

12 Termine 10

12.1 Ausgabe der Unterlagen 10
12.2 Rückfragen 10
12.3 Abgabetermin Ideenkonzept und Modell 10
12.4 Sitzung des Wertungsgremiums 11
12.5 Bekanntgabe der Ergebnisse 11
12.6 Ausstellung der Arbeiten 11
12.7 Abholung der Arbeiten 11

13 Weitere Bearbeitung 11

13.1 Beauftragung 11
13.2 Verpflichtung der Teilnehmer 11

Teil II Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen 12

1 Zielvorstellung der Vergabestelle 12

2 Planungsgebiet 13

2.1 Lage 13
2.2 Topografie 13
2.3 Umgebungsbebauung 13

3 Bau- und Planungsrechtliche Anforderungen 16

3.1 Derzeitig gültiges Bau- und Planungsrecht 16
3.2 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben für Planverfahren 16

4 Äußere und innere Erschließung 17

4.1 Äußere Erschließung 17
4.2 Innere Erschließung 17

5 Städtebauliche Einbindung 18

6 Ver- und Entsorgung 18

7 Baugrund- und Grundwassersituation 18

Teil III Raumprogramme 19

1 Einleitung 19

2 Erläuterungen zur Umsetzung der Raumprogramme 19

3 Wirtschaftlichkeit 20

3.1 Wichtige Hinweise 20
3.2 Flächenwirtschaftlichkeit 20

4 Konstruktive und technische Anforderungen 20

4.1 Holzbau 20
4.2 Standard und Ausstattung 21
4.3 Gebäudetechnik 21
4.4 Energieeffiziente Bauweise 21
4.5 Nachhaltigkeit 21

Teil IV Anlagen 22

Anlagen 22

Teil V Abbildungen 23

Abbildungen 23

Teil I Allgemeine Vergabebedingungen

1 VERGABESTELLE

Die Vergabestelle ist

Landkreis München

vertreten durch das Sachgebiet 1.3.0.1 – Zentrale Vergabestelle und Einkauf, Landratsamt München

Landratsamt München
Mariahilfplatz 17
81541 München

und durch das Landratsamt München, Fachbereich 1.4.1.2

Landratsamt München
Chiemgaustraße 109
81549 München

Die Koordination und Betreuung erfolgt durch einen externes Beratungsbüro.

2 BESCHAFFUNGSVERFAHREN

Es handelt sich um ein Vergabeverfahren nach VgV mit Mehrfachbeauftragung mit vorgeschaltetem Präqualifikationsverfahren nach VgV. Das Planerauswahlverfahren ist dreistufig angesetzt.

3 ZULASSUNGSBEREICH, SPRACHE DES VERFAHRENS

Das Verfahren wird im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Zum Verfahren Stufe 2 werden Architekturbüros, die durch das Präqualifikationsverfahren (Stufe 1) ausgewählt werden, zugelassen.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

4 PLANUNGSAUFGABE

Der Landkreis München plant die Realisierung eines Erweiterungsbaus der bestehenden staatlichen Berufsschule München Land (Riem) inklusive Neubau einer Sporthalle, Wohnungen und Tiefgarage. Die Planung der Freianlagen ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Planungsziel ist die Errichtung in weitgehender Holz- oder Holzhybridbauweise. Dabei ist ein möglicher Vorfertigungsgrad anzustreben. Die Realisierung eines sehr hohen energetischen Standards ist vorgegeben. Die vorliegenden Raumprogramme sind hinsichtlich der dargestellten Nutzflächen planerisch nachzuweisen (Anlage 01).

Nach aktuellem Planungsstand soll der Erweiterungsbau bis September 2026 realisiert und in den Betrieb gehen.

Eine ausführliche Beschreibung des Projektes ist in den Teilen II und III enthalten.

5 TEILNEHMER

In Stufe 1 (Präqualifikation nach VgV, nach Ausschluss- und Auswahlkriterien) werden bis zu 6 Teilnehmer nach den bekannt gemachten Kriterien EU-weit ausgewählt und an den weiteren Verfahrensstufen beteiligt.

6 WERTUNGSGREMIUM

Die Planungskonzepte und Angaben der Bieter werden vom Auftraggeber hinsichtlich bestmöglicher Erfüllung der Ziele des Auftraggebers geprüft. Der Auftraggeber bindet neben internen Gremienmitgliedern hierzu fachkundige Dienststellen und externe Berater u. a. für die Themen Brandschutz, Holzbau und energetisches Bauen ein. Es wird darum gebeten, sich an diese Vorlage möglichst genau zu halten, um die spätere Erstsichtung und die Durchführung der Sitzung des Wertungsgremiums zu erleichtern.

7 ERSTSICHTUNG

Die Erstsichtung wird durch ein externes Beratungsbüro durchgeführt.

Falls erforderlich, können weitere Sachverständige bei der Erstsichtung hinzugezogen werden. Dabei vergewissert sich die Vergabestelle, dass alle an der Erstsichtung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

8 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus dieser Aufgabenstellung und weiteren Anlagen (Siehe Teil IV – V Anlagen).

Die Unterlagen werden den Teilnehmern über die elektronische Vergabeplattform „BaySOL“ zur Verfügung gestellt.

9 PLANUNGSLEISTUNG

9.1 Allgemeine Vereinbarungen

Eine beratende Zusammenarbeit mit Fachplanern und Fachberatern (z. B. Technische Gebäudeausrüstung, Energiemanagement, Brandschutz, Bauphysik etc.) seitens der Teilnehmer ist möglich, wobei sich hierdurch kein Anspruch auf eine weitere Beauftragung der Fachplaner und Fachberater ergibt.

Alle Unterlagen/Pläne sind digital als Bestandteil des Ideenkonzepts über die Vergabeplattform einzureichen. Die Pläne sind zu norden und in einem einheitlichen Format zu liefern. Das Format DINA0 sollte nicht überschritten werden (größeres Format ist bei Bedarf für Erdgeschossgrundriss möglich). Darüber hinaus sind alle Pläne als dxf oder dwg und pdf oder jpg (Originalgröße 300 dpi) einzureichen.

Bei der Übermittlung der Unterlagen ist darauf zu achten den Namen des Teilnehmers und die natürliche Person, die die Erklärung abgibt, zu benennen. Fehlen diese Angaben, wird das Ideenkonzept vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Eine elektronische Signatur ist auf den Planunterlagen nicht erforderlich.

9.2 Geforderte Leistungen

Die geforderten Leistungen sind nachfolgend benannt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht geforderte Leistungen nicht beurteilt und abgedeckt werden.

Von den Teilnehmern sind folgende Planungsergebnisse vorzulegen:

- **Schwarzplan M 1:2000**

- **Lageplan M 1:500** mit Darstellung der Erschließung (PKW, Rad und Fußgänger sowie Ver- und Entsorgung) und der Baukörper einschließlich Bestandsgebäude unter Angabe der Dachform, Geschosszahl, Nutzung. Skizzenhafte Darstellung der Freiflächen.

- **Grundrisse als Flächenlayouts M 1:200** mit farbiger Differenzierung der Funktionsbereiche und Darstellung der internen Erschließung. Die verschiedenen Nutzungsbereiche sind gemäß folgender Farbcodierung darzustellen:

Erweiterung Berufsschule BFS	
JoA´s, DKBS und BIK	
Berufsfachschule für Kinderpflege (BFS)	
Fachakademie für Sozialpädagogik (FA)	
Gemeinsame Nutzung BFS und FA	
Außenstelle des Staatsinstituts Abteilung IV	
Sporthalle	
Bestand	
Wohnen	

Die Grundrisse sind für alle Geschosse (Erweiterungsbau und Bestand) der Planung darzustellen. In den separaten Berechnungsplänen müssen Raumbezeichnungen und Raumnummern gemäß der Raumprogramme eingetragen und für deren Bruttogrundflächen- und Nutzflächengrößen sowohl die geforderte Soll- als auch die geplante Ist-Fläche dargestellt sein. Legenden sind nicht erlaubt.

- **Schemaschnitt(e) M 1:200**

- **Ansichten M 1:200**

- **Fassaden M 1:200** in schematischer Darstellung mit Differenzierung offener und geschlossener Flächen, zur Verdeutlichung des Ideenkonzepts.

- **Fassadenschnitt und Teilansicht M 1:20** Darstellung eines geeigneten Ausschnittes unter Berücksichtigung der besonderen Anforderung des Holzbaus:

    - Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen: Farbige Eintragung der brandschutzrelevanten Maßnahmen zur Behinderung der Brandübertragung.

In den Schnitten muss die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe auf Normalnull bezogen werden. Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglich vorhandenen sowie den geplanten Verlauf der Geländeoberkante zeigen.

- **Schematische Darstellung des statischen Konzepts des Holzbaus**

- **Schematische Darstellung einer möglichen Vorfertigung der Bauelemente**

- **Modell M 1:500:** Darstellung des Baukörpers als Massenmodell. Die Modellgrundplatte für das Einsatzmodell wird termingerecht von der Vergabestelle an die Teilnehmer versendet. Die Modellgrundplatte ist in einer Transportkiste gesichert.

- **Energie- und Nachhaltigkeitskonzept**: Darzulegen sind konzeptionelle Überlegungen und Ansätze zur Umsetzung der Zielstellung hinsichtlich Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und CO2-Neutralität.

- **Schallschutz**: Darstellung und Erläuterung des Konzeptes zur Herstellung des erforderlichen Schallschutzes an der Bahnlinie.

- **Brandschutz**: Stichpunktartige und skizzenhafte Darstellung einer Konzeptidee unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an ein Holz- oder Holzhybrid-Gebäude.

- **Kostenobergrenze**: Berechnung der Bruttogrundflächen, Hauptnutzflächen, Wohnflächen, Bruttorauminhalte (je Nutzungsbereich) sowie Nachweis der Einhaltung der Kostenobergrenze (für KGR 300 und 400 nach DIN 276) mittels Kostenkennwerten.

- **Erläuterungsbericht Architektur**, hinsichtlich der genannten Planungsziele

- Mit den Plänen ist ein **Unterlagenverzeichnis** abzugeben, in dem sämtliche eingereichten Unterlagen vermerkt sind (zur Vollständigkeitsprüfung im Interesse des Teilnehmers).

9.2.1 Präsentation Verhandlungsverfahren

Nach der Sichtung und Bewertung der Planungsbeiträge durch das Bewertungsgremium ist in Abhängigkeit der Ergebnisse des Gremiums vorgesehen, die Teilnehmer zur Verhandlung einzuladen.

Die Zuschlagskriterien im Verhandlungsverfahren untergliedern sich wie folgt:

- Organisation des Projektteams (Stufe 2) Gewichtung 20%
- Honorar (Stufe 2) Gewichtung 35%
- Ideenkonzept (Stufe 2) Gewichtung 45%

Die Bewertung des Wertungsgremiums gliedert sich wie folgt:

4 Punkte: sehr überzeugend
3 Punkte: überzeugend
2 Punkte: teilweise überzeugend
1 Punkt: wenig überzeugend/im Ganzen unzureichend
0 Punkte: ungenügend/keine Angaben oder aus Sicht des AG's inakzeptabel

10 WERTUNGSMATRIX (BEURTEILUNGSKRITERIEN)

Die Arbeiten werden von einem externen Beratungsbüro auf die Erfüllung der folgenden Kriterien überprüft:

- Vollständigkeit der Unterlagen

Alle zur Beurteilung zugelassenen finalen Angebote werden ganzheitlich im Rahmen des Zuschlagskriteriums „Ideenkonzept", das mit 45% gewichtet wird, unterteilt und nach folgenden Unterkriterien nebst u. a. Gewichtungen beurteilt.

Dabei werden durch den Auftraggeber für jedes Unterkriterium bis zu 5 Punkten vergeben, wobei die jeweils erzielte Punktzahl je Unterkriterium dann mit der jeweils u. a. Gewichtung je Unterkriterium in die Bewertung eingestellt wird. Der Bewertungsmaßstab ist folgender:

5 PUNKTE: die Inhalte des Ideenkonzepts des Bieters lassen in der prognostischen Bewertung des betreffenden Kriteriums durch den Auftraggeber eine einwandfreie Leistung erwarten; der Auftraggeber erkennt in der prognostischen Beurteilung keine Kritikpunkte/Schwächen.

4 PUNKTE: die Inhalte des Ideenkonzepts des Bieters lassen in der prognostischen Bewertung des betreffenden Kriteriums durch den Auftraggeber eine im Wesentlichen gute Leistung erwarten; der Auftraggeber erkennt in der prognostischen Beurteilung wenige geringfügige Kritikpunkte/Schwächen.

3 PUNKTE: die Inhalte des Ideenkonzepts des Bieters lassen in der prognostischen Bewertung des betreffenden Kriteriums durch den Auftraggeber eine befriedigende Leistung erwarten; der Auftraggeber erkennt in der prognostischen Beurteilung geringfügige Kritikpunkte/Schwächen.

2 PUNKTE: die Inhalte des Ideenkonzepts des Bieters lassen in der prognostischen Bewertung des betreffenden Kriteriums durch den Auftraggeber mit gewissen Zweifeln (ggf. auch durch unzureichende Angaben des Bieters) eine noch ordnungsgemäße Leistung erwarten; der Auftraggeber erkennt in der prognostischen Beurteilung nicht mehr nur geringfügige Kritikpunkte/Schwächen.

1 PUNKT: die Inhalte des Ideenkonzepts des Bieters lassen in der prognostischen Bewertung des betreffenden Kriteriums durch den Auftraggeber erhebliche Zweifel an der ordnungsgemäßen Leistung zurück (ggf. auch durch unzureichende Angaben des Bieters); der Auftraggeber erkennt in der prognostischen Beurteilung erhebliche Kritikpunkte/Schwächen.

0 PUNKTE: die Inhalte des Ideenkonzepts des Bieters lassen in der prognostischen Bewertung des betreffenden Kriteriums durch den Auftraggeber keine ordnungsgemäße Leistung erkennen (ggf. auch durch unzureichende Angaben des Bieters); der Auftraggeber erkennt in der prognostischen Beurteilung inakzeptable Kritikpunkte/Schwächen. Bei einer Bewertung mit 0 Punkten in einem Kriterium wird das Angebot ausgeschlossen.

Die zu bewertenden einzelnen Unterkriterien werden in den nachfolgenden Punkten erläutert.

10.1 Funktionalität

Die Funktionalität beschreibt die Umsetzung der besonderen Ansprüche der einzelnen Einheiten der definierten Funktionsbereiche. Diese Funktionsbereiche sind in den Nutzungsbeschreibungen dargestellt und sind mit den durch die Raumprogramme vorgegebenen Funktionszusammenhängen sinnvoll umzusetzen, sodass eine hohe Funktionalität des Gebäudes erreicht wird.

Das Unterkriterium wird mit 12% von 45% bewertet.

10.2 Architektur, Raumqualität

In dieser Kategorie wird die Qualität der Architektur und räumlichen Struktur bewertet.
Die Architektur, Raumqualität des geplanten Gebäudes wird mit 12% von 45% gewichtet.

10.3 Möglicher Vorfertigungsgrad, wirtschaftliche Realisierbarkeit des Holzbaus

Die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Holzbau und der möglicher Vorfertigungsgrad beschreibt v. a. den möglichst geringen Mitteleinsatz für die Errichtung des Gebäudes unter Einhaltung des definierten Qualitätsstandards.
Das Unterkriterium wird mit 12% von 45% bewertet.

10.4 Nachhaltigkeit, Ökologie, energetisches Konzept

Die Nachhaltigkeit und Ökologie des geplanten Materialkonzeptes ist u. a. in Form einer hohen Flexibilität der Gebäudestruktur und in Einbezug einer nachhaltigen, CO2-neutralen Bauweise (Baustoffe, -konstruktion) zu verstehen.
Das Unterkriterium wird mit 9% von 45% bewertet.

Die Ergebnisse der Erstsichtung werden in einem Prüfbericht zusammengefasst, der in übersichtlicher und vergleichender Form alle wesentlichen Informationen enthält.
Die Reihenfolge der oben aufgeführten Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Weitere Kriterien können sich aus dem Vergleich der Arbeiten ergeben. Die Kriterien werden anhand der Vorgaben der Vergabestelle – siehe insbesondere Teil II und III – beurteilt.

11 AUFWANDSENTSCHÄDIGUNG

Die Aufwandsentschädigung ermittelt sich auf Basis der HOAI und wird je Teilnehmer mit **45.000,00 € netto** (zzgl. gesetzl. MwSt.) inklusive Nebenkosten ausgelobt.

12 TERMINE

	Datum
Zustimmung für max. 6 ausgewählte Teilnehmer durch die Vergabestelle	01.06.2021
Versand Unterlagen an die ausgewählten Teilnehmer (elektronisch)	04.06.2021
Rückfragezeitraum bis	18.06.2021
Beantwortung Rückfragen bis spätestens	25.06.2021
Abgabe Planungsleistung und Modell bis	16.07.2021
Erstsichtung bis	23.07.2021
Sitzung Wertungsgremium	28.07.2021
Versand Einladungsschreiben zur Vergabeverhandlung	06.08.2021
Vergabeverhandlung	16.08.2021
Übermittlung Verhandlungsergebnis an die Teilnehmer	29.09.2021
Zuschlag Objektplaner – Offizieller Abschluss des VgV-Verfahrens	15.10.2021

12.1 Ausgabe der Unterlagen

Die Unterlagen werden ab dem 04.06.2021 über die Vergabeplattform verteilt.

12.2 Rückfragen

Rückfragen können bis zum 18.06.2021 schriftlich über die Vergabeplattform gerichtet werden. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt nach Abstimmung mit dem Wertungsgremium ebenfalls über die Vergabeplattform an alle am Verfahren Beteiligte bis spätestens 25.06.2021.

12.3 Abgabetermin Ideenkonzept und Modell

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Abgabe führen kann.

Ein verspäteter Eingang der Unterlagen/Pläne und des Modells führen zum Ausschluss des Verfahrens.

Planungsleistung (ohne Modell)

Abgabetermin: 16.07.2021

Vergabeplattform: „BaySOL“

Modell

Abgabetermin: 16.07.2021

Landratsamt München
Poststelle
Mariahilfplatz 17
81541 München

Öffnungszeiten der Poststelle
Montag bis Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag: 14.00 – 17.30 Uhr

Pandemiebedingt muss sich der Lieferant oder Überbringer zuerst bei der Information anmelden, die sich direkt neben der Poststelle befindet.

12.4 Sitzung des Wertungsgremiums

Für die Sitzung des Wertungsgremiums ist derzeit der 30.07.2021 geplant.

12.5 Bekanntgabe der Ergebnisse

Die Vergabestelle teilt den Teilnehmern des Planerauswahlverfahrens das Ergebnis unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt.

12.6 Ausstellung der Arbeiten

Die Vergabestelle behält sich vor, die Arbeiten nach Ende des Verfahrens optional auszustellen.

12.7 Abholung der Arbeiten

Eine Rückgabe der Arbeiten ist nicht vorgesehen.

13 WEITERE BEARBEITUNG

13.1 Beauftragung

Die Vergabestelle wird, soweit und sobald die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Wertungsgremiums einem der Teilnehmer die für die Umsetzung des Ideenkonzepts notwendigen weiteren Planungsleistungen (stufenweise) nach HOAI §15 übertragen. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Realisierung besteht. Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die durch das Planungsverfahren bereits erbrachte Leistungen des Teilnehmers bis zur Höhe der Aufwandsentschädigung nicht erneut vergütet, wenn das Ideenkonzept in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt werden kann.

13.2 Verpflichtung der Teilnehmer

Die eingereichten Unterlagen und Modelle aller Bieter werden Eigentum des Auftraggebers. Die eingereichten Beiträge dürfen vom Auftraggeber nach Abschluss des Verfahrens veröffentlicht werden. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern.

Teil II Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

1 ZIELVORSTELLUNG DER VERGABESTELLE

Der Landkreis München möchte für die Mitarbeiter und Schüler der Berufsschule München Land einen Erweiterungsbau auf kreiseigenem Grund realisieren. Hierzu soll ein Neubau mit Sporthalle mit Tiefgarage und Wohnnutzung entstehen.

Aktuell ist das Grundstück unbebaut (s. Teil II Punkt 2).

Die ausführliche Erschließungsthematik ist dem Punkt 4 „Äußere Erschließung“ zu entnehmen.

Die Planungsaufgabe besteht aus der Realisierung eines Erweiterungsbaus, welcher neben den schulischen Nutzungen Räumlichkeiten für Verwaltung und Wohnnutzung bieten soll. Die Wohnnutzung orientiert sich an den Anforderungen entsprechend der Förderbedingen nach EOF (Einkommensorientierte Förderung). Es ist von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 1-3 Zimmer auszugehen.

Durch den Erweiterungsbau der staatlichen Berufsschule München Land wird zusätzlichen Platz für neue Fachrichtungen geschaffen.

Die Sporthalle ist auch für eine außerschulische Mehrzwecknutzung wie dem klassischen Vereinssport vorzusehen.

Die Größe der Tiefgarage hat sich maximal an einer Größe einer Mittelgarage zu orientieren.

Planungsziel ist die Errichtung in weitgehender Holz- oder Holzhybridbauweise. Dabei ist ein möglicher Vorfertigungsgrad anzustreben. Die Realisierung eines sehr hohen energetischen Standards ist vorgegeben. Flächen für die schulische Hauptnutzung, das Wohnen und der Sporthalle sind in den beiliegenden Raumprogrammen umfasst (Anlage 01).

Flächen für die Nutzungseinheiten Staatsinstitut und Berufsintegrationsklassen sind im Bestandsgebäude nachzuweisen (siehe Anlage 02).

Der Bewerber muss sich an dem Kostenrahmen von 33 Mio. € brutto (KGR 300+400) orientieren.

Die Zugänglichkeit von öffentlichen und nicht öffentlichen Bereichen muss funktional voneinander trennbar sein. Die Wohnungen und die Sporthalle benötigen eine getrennt voneinander zugängliche Erschließung.

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus ist für September 2026 geplant.

Ziel ist es, eine Planung für den Landkreis München zu erhalten, welche folgenden Ansprüchen gerecht wird:

– Integration in die nähere Umgebung

– Einbindung in die geschützten Grünflächen

– Erschließung und Anbindung an die Bestandsschule

- Realisierung der Neubauten weitestgehend in Holzbauweise
- Hohes Maß an Funktionalität
- Wirtschaftliche Flächenplanung
- Ausgewogenes Verhältnis von Investitions- und Betriebskosten
- Ansprechend, qualitätsvolle und nutzungsorientierte Architektur
- Wirtschaftlichkeit in Betrieb und Unterhalt
- Nachhaltige Bauweise unter Verwendung ökologischer Baustoffe
- Minimierung der grauen Energie und der CO2 Belastung
- Barrierefreiheit
- Baulogistik

2 PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage

Der Planungsumgriff liegt im Stadtteil Riem, unmittelbar nordwestlich des S-Bahnhaltepunkts „Riem“ und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 16.300 m². Das Grundstück ist auch Teil des übergeordneten Planungsgebietes „Entwicklung des Münchner Nordostens“ (Anlage 04).

Im Bereich der S-Bahn ist für 2027 ein Umbau des S-Bahnhofes und der Gleisüberführung geplant (siehe Anlage 05).

Riem bildet gemeinsam mit dem Stadtteil Trudering den Stadtbezirk 15 und ist flächenmäßig einer der größten Stadtbezirke der Landeshauptstadt München. Er befindet sich im östlichen Stadtrandbereich von München. Im Süd-Westen grenzt Trudering und im Nord-Westen Bogenhausen an Riem. Derzeit weist Trudering-Riem etwa 73.206 Einwohner auf einer Fläche von 2.245,05 ha auf.

2.2 Topografie

Die Höhenentwicklung auf dem Gelände ist der Anlage 06 zu entnehmen und entsprechend zu berücksichtigen.

2.3 Umgebungsbebauung

Das Gebiet wird begrenzt von der bestehenden Bebauung des Gewerbegebiets im Osten, des Bestandgebäudes der Staatlichen Berufsschule München Land im Westen sowie der Bahnanlage im Süden. Im Norden schließt die freie Landschaft, die als Galopprennbahn genutzt wird, an. Das Planungsgrundstück wird derzeit als Containerlager genutzt und ist lediglich mit Verkehrsflächen bebaut. Im Süden wird es in Ost-West-Richtung von einem Fuß- und Radweg durchquert.

Abbildung 1: Planungsgebiet mit Umgebungsbebauung (Vogelperspektive), Quelle: Google Maps

Abbildung 2: 3D-Ansicht Richtung Norden, Quelle: Google Maps

Abbildung 3: 3D-Ansicht Richtung Osten, Quelle: Google Maps

Abbildung 4: 3D-Ansicht Richtung Süden, Quelle: Google Maps

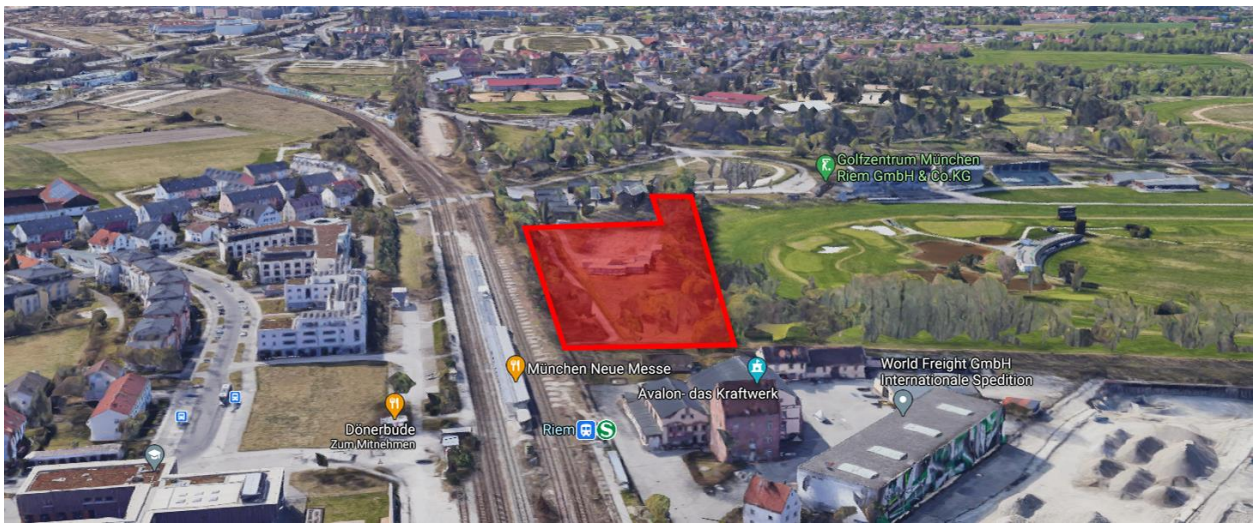

Abbildung 5: 3D-Ansicht Richtung Westen, Quelle: Google Maps

3 BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

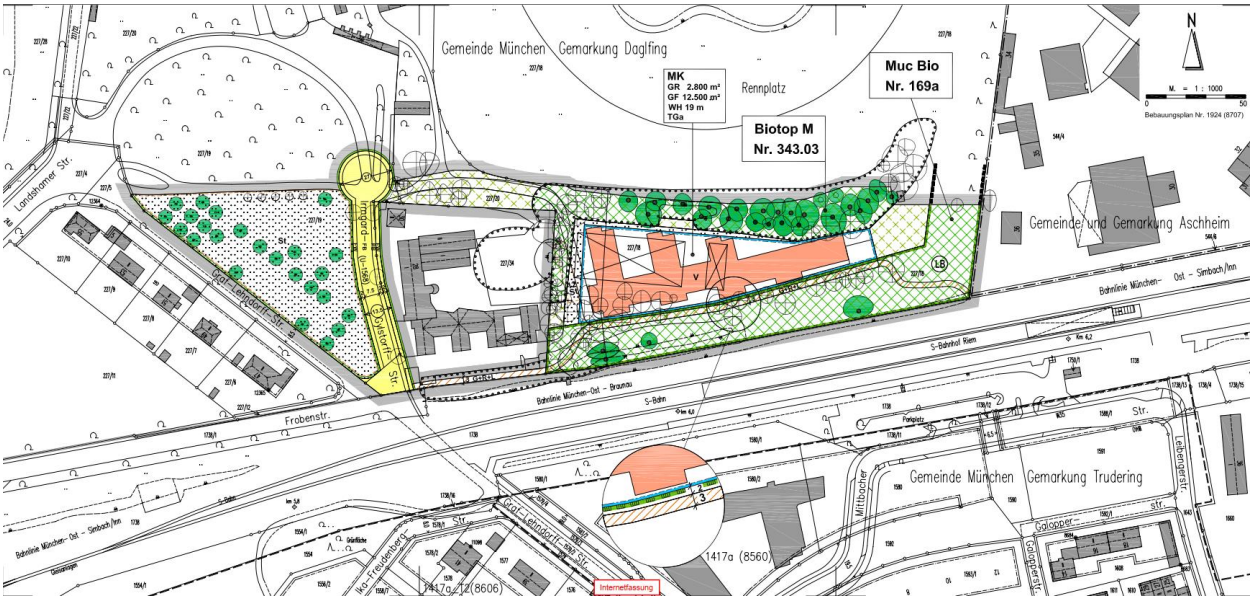

Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 1924 (Anlage 07)

3.1 Derzeitig gültiges Bau- und Planungsrecht

Für das zu bebauende Grundstück des Landkreises München liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungs- und Bebauungsplan vor (siehe Anlage 07). Das Grundstück liegt innerhalb des übergeordneten Planungsgebietes Entwicklung des Münchner Nordostens (Anlage 04).

Im Bebauungsplan der Landeshauptstadt München Nr. 1924 (siehe Anlage 07) ist der Planungsumgriff als Kerngebiet dargestellt. Neben der festgesetzten Geschoss- und Grundfläche werden die max. Geschosszahl und Wandhöhe sowie eine Tiefgarage definiert. Dabei ist u. a. zu beachten, dass das fünfte Vollgeschoss als Terrassengeschoss und das Dach als Flach- bzw. flachgeneigtes Pultdacht (< 15 Grad) auszubilden ist.

Dem Grundbuch sind geringfügige Belastungen und Dienstbarkeiten, wie dem Geh- und Radfahrrecht (im Süden des Grundstückes) zu entnehmen. Weitere bau- und planungsrechtliche Grundlagen sind den Anlagen 07 bis 09 zu entnehmen. Zudem ist das vorhandene Schallgutachten für das vorhandene Planungsgebiet zu beachten (siehe Anlage 10).

3.2 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben für Planverfahren

Das Planungsgebiet liegt auf kreiseigenem Grund im Gebiet Trudering-Riem, Fl.-Nr. 227/41.

Für die Umsetzung bedarf es den gültigen Flächennutzungsplan und den zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 1924 (siehe Anlage 07 und 08) einzuhalten. Alle darin definierten Festsetzungen sind für das Bauvorhaben zu beachten.

4 ÄUßERE UND INNERE ERSCHLIEßUNG

4.1 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird verkehrstechnisch über die Irmgard-Gylstorff-Straße im Westen erschlossen.

Auf Basis des Erschließungsvertrags mit der Stadt München, liegt die Herstellung der Irmgard-Gylstorff-Straße einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung beim Landkreis München.

Die Herstellung der Feuerwehrzufahrt auf bestehenden Fuß- und Radweg – falls dieser notwendig wird – ist so vorzunehmen, dass der Weg als Fuß- und Radweg genutzt werden kann.

Eine Andienung für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge und der Maschinenhalle ist von der Irmgard-Gylstorff-Straße aus möglich.

Südlich des Grundstückes befindet sich der S-Bahnhaltepunkt „Riem“, welcher fußläufig zu erreichen ist. Die Teilnehmer werden darauf hingewiesen, dass im Bereich der S-Bahn für 2027 ein Umbau des S-Bahnhofes und der Gleisüberführung angedacht ist (siehe Anlage 05). Die Vorplanung ist in Bearbeitung und soll noch abgestimmt werden. Die genaue Lage der Unterführung wird mit der Bahn abzustimmen sein.

Der motorisierte Individualverkehr soll im gesamten Planungsgebiet auf das Notwendigste beschränkt werden.

Der Stellplatzbedarf ist auf dem Planungsgrundstück und der westlich anliegenden Fläche (Fl.-Nr. 227/19) herzustellen. Die Zuwegung vom Flurstück Nr. 227/19 zum Gebäude ist in die gesamte Erschließung zu integrieren.

Die Tiefgarage ist gem. vorgegebenen Anforderungen aus dem Bebauungsplan zu planen (siehe Anlage 07). Eine natürliche Be- und Entlüftung ist anzustreben. Ein Anheben des EG-Niveaus über das Geländeniveaus hinaus ist aus Gründen der Integration des Bauwerks ins Gelände nicht gewünscht. Eine direkte Verbindung der Tiefgarage zu dem Hauptgebäude des Erweiterungsbaus, Sporthalle und Wohnungen ist anzustreben und hat getrennt voneinander zu funktionieren.

Derzeit erreichen die Schüler (fußläufig) die Berufsschule von der Ost- (S-Bahn) und Westseite über den vorhandenen Rad- und Fußgängerweg. Dies ist in der Planung zu beachten (siehe Anlage 07).

Für die Mitarbeiter und Schüler der Berufsschule München Land sind ausreichend überdachte Fahrradabstellplätze auch mit Ladestationen für Elektrofahrräder vorzusehen.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung soll zentral über den Haupteingang erfolgen. Ein separater Eingang für die Wohnungen und die Sporthalle einzuplanen.

Zudem ist eine gelungene Lösung für die Anbindung an die Bestandsschule zu entwickeln. Eine Verbindung zwischen Bestand und Neubau an den inneren Pausen-/Eingangsbereich ist zu schaffen.

Innerhalb der Freiflächen sollte eine angemessene Fläche für einen Schulgarten und das Beachvolleyballfeld vorgesehen werden.

Die Erschließung der Berufsschule ist losgelöst von der Zugänglichkeit der Wohnungen und Sporthalle zu betrachten. Für die Sporthalle ist eine Zugänglichkeit auch außerhalb der Schulöffnungszeiten sicherzustellen.

Die Zielvorstellung hinsichtlich der Funktionszusammenhänge zwischen den einzelnen Räumlichkeiten der Raumprogramme wurde durch die Vergabestelle in beiliegenden Raumprogrammen, Raum- und Funktionsdiagramme, sowie Nutzungsbeschreibungen dargestellt (siehe Anlage 01-03). Die hier aufgezeigten Funktionszusammenhänge sind zu berücksichtigen.

Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass alle Flächen für die Hauptnutzungen des Gebäudes gut erreichbar sind (siehe Anlage 01) und wirtschaftlich erschlossen werden.

Die Umsetzung der Raumprogramme ist durchgängig barrierefrei zu planen, sowohl in der äußeren Erschließung als auch im Inneren. Es ist keine Inklusionsschule vorgesehen.

5 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen werden vom B-Plan vorgegeben. Die vorhandenen Landschaftsräume sind zu integrieren, das auf dem Planungsgebiet vorhandene Biotop ist zu beachten.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Entsprechende Lagerflächen für Müllsammelbehälter, Geräte Hausmeister etc. sind für die jeweiligen Teilbereiche in einer sinnvollen Dimension vorzusehen. Ein Vorschlag des Bieters zur Situierung wird erwartet.

7 BAUGRUND- UND GRUNDWASSERSITUATION

Für das Planungsgebiet kann ein mittlerer Grundwasserspiegel (MGW) von ca. 516,5 m ü. NN abgeschätzt werden. Der bislang höchste Grundwasserstand beläuft sich auf etwa 519 m ü. NN. Da der höchste Grundwasserspiegel ca. 1 m unter der Geländeoberkante gemessen wurde, beeinflusst das Grundwasser die zu unterkellerten Baukörper mit drückendem Grundwasser. Eine entsprechende Abdichtung ist daher zu schaffen. Weitere Baugrund- und Grundwasserangaben sind dem beiliegenden Untersuchungsergebnis zu entnehmen (siehe Anlage 11).

Teil III Raumprogramme

1 EINLEITUNG

Der Landkreis München plant die Bestandsberufsschule am bestehenden Standort aufgrund beengter Platzverhältnisse und eingeschränkter Anbietung von Fachrichtungen zu erweitern. Um dem geänderten Bedarf Rechnung zu tragen, wird das bisherige Angebot der Fachrichtungen

- Hauswirtschaft
- Landwirtschaft
- Pferdewirtschaft, sowie
- derzeit extern untergebrachte Berufsintegrationsklassen (BIK)

um ein zusätzliches Angebot

- Erweiterung der vorhandenen Fachbereiche
- Berufsschule JoAs (Jugendliche ohne Ausbildungsplatz) und BIK (Berufsintegrationsklassen)
- Berufsfachschule für Kinderpflege (BFS)
- Fachakademie für Sozialpädagogik (FA)
- Außenstelle des Staatsinstituts Abteilung IV

erweitert. Der Standort soll so zu einem modernen und zeitgemäßen Berufsschulzentrum ausgebaut werden (siehe Anlage 14).

Mit dem Erweiterungsbau entsteht zudem ein Neubau einer Sporthalle und Apartments.

Über die Raumprogramme hinaus sind Anforderungen gem. beiliegenden Nutzungsbeschreibungen (siehe Anlage 03) zu berücksichtigen.

2 ERLÄUTERUNGEN ZUR UMSETZUNG DER RAUMPROGRAMME

Im Folgenden sind die Zusammenfassungen der Soll-Flächen, die im Neubau und Bestand zu realisierenden Raumprogramme mit den Soll-Flächen sowie wichtige Hinweise für die Umsetzung dargestellt:

Es ist zu berücksichtigen, dass in den Raumprogrammen nur die Nutzungsflächen nach DIN 277 aufgeführt werden. Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsflächen nach DIN 277 sind nicht enthalten. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sind hierfür entsprechende Flächenansätze von den Teilnehmern zu wählen. Die funktionalen, räumlichen und technischen Anforderungen an die jeweiligen Nutzungsbereiche und Flächen können den beiliegenden Hinweisen der Raumprogramme Anlage 01 entnommen werden. Darüber hinaus sind in den Raum- und Funktionsdiagrammen Anlage 02 dargestellt, welche Räume aus funktionalen Gründen mit welchen Verbindungen erforderlich sind. Dies sollte bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden. Bei der Umsetzung der Programmvorgaben sind alle einschlägigen Normen und Richtlinien, sowie alle weiteren relevanten Regelwerke (z.B. ASR, UVV etc.), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- Baugesetzbuch

- Bayerische Bauordnung
- DGUV-Vorschriften (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung)
- Versammlungsstättenverordnung
- Arbeitsstättenverordnung mit Arbeitsstättenrichtlinien
- DIN-Vorschriften
- Brandschutz-Vorschriften
- Gebäudeenergiegesetz
- Musterholzbaurichtlinie

3 WIRTSCHAFTLICHKEIT

3.1 Wichtige Hinweise

Neben der architektonisch räumlichen qualitätvollen Gestaltung ist auf äußerste Wirtschaftlichkeit zu achten, insbesondere bei den niedrigen Baukosten und der Minimierung der Folge- / Betriebskosten. Daher wird auf eine energiewirtschaftliche Konzeption Wert gelegt, die neben Innovation und Ressourcenschonung auch alle Vorgaben der Energieeinsparung erfüllt.

Darüber hinaus sollen auch die infrastrukturellen Dienstleistungen (wie z. B. Fassadenreinigung, Wartungs- und Unterhaltsmaßnahmen, Gartenpflege) wirtschaftlich erbracht werden können.

3.2 Flächenwirtschaftlichkeit

Der Auftraggeber strebt vor dem Hintergrund des von ihm gesetzten Kostenrahmens von 33 Mio. Euro brutto (KGR 300+400) für die reinen Baukosten eine funktionale und wirtschaftliche Lösung der Planungsaufgabe an, bei der neben den Herstellungskosten auch die Betriebs- und Unterhaltskosten über den Lebenszyklus des Gebäudes berücksichtigt werden. Der Weg zu einer wirtschaftlichen Planung wird in einem klaren Entwurf, mit einer wirtschaftlichen Raumanordnung unter Einhaltung der Raumprogramme, in Verbindung mit einfachen Konstruktionen aus kostengünstigen Materialien mit geringem Reinigungs- und Wartungsaufwand gesehen. Im Hinblick auf die Flächeneffizienz sind bei den Ideenkonzepten sinnvolle Verhältnisse zwischen der Bruttogrundfläche und Nutzungsfläche/Stellplätze zu beachten.

4 KONSTRUKTIVE UND TECHNISCHE ANFORDERUNGEN

4.1 Holzbau

Der Erweiterungsbau ist u. a. im Hinblick auf die CO2-Effizienz weitgehend in einer Holz- oder Holzhybridkonstruktion zu planen. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum Holzschutz, zur Bauakustik sowie zum Wärme- und Feuchteschutz sind zu beachten. Dabei sind wirtschaftliche Konstruktionen im Hinblick auf Spannweiten und Bauteilquerschnitte zu konzipieren. Das Tragwerk ist auf eine für den Holzbau geeignete Konstruktion zu optimieren.

4.2 Standard und Ausstattung

Dem Schulzweck entsprechend sollen robuste, langlebige und nachhaltige Materialien verwendet werden.

4.3 Gebäudetechnik

Der Auftraggeber wünscht eine sinnvolle Minimierung der technischen Anlagen zur Belüftung und Temperierung (low-tech-Standard). Die Minimierung soll sowohl für die Errichtung als auch für den späteren Betrieb und die Wartung umgesetzt werden. Die formalen Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108 sind einzuhalten. Akzeptable Raumklimabedingungen sollen durch eine geeignete Fassadenausbildung und Sonnenschutzmaßnahmen, z.B. in Verbindung mit der Aktivierung von Speichermasse und einer natürlichen Lüftung, welche auch als Nachtlüftung möglich ist, erreicht werden. In der Ausarbeitung des Raumklimakonzeptes sind die Kriterien der Behaglichkeit zu berücksichtigen. Der Einsatz einer aktiven Kühlung durch Kompressionskälteanlagen ist dabei unerwünscht. Auf den Dächern sind möglichst große Photovoltaikflächen einzuplanen. Das Energiekonzept ist im Rahmen der Erläuterungen prinzipiell darzustellen. Sonstige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen etc.), soweit erforderlich, sollen nicht auf den Dächern angeordnet werden.

Bei der Entwicklung der Fassade sind auch tageslichttechnische Aspekte zu berücksichtigen, sodass im Regelbetrieb weitestgehend auf eine erforderliche Kunstlichtnutzung verzichtet werden kann. In diesem Zusammenhang können auch fassadentechnische Komponenten bzw. Systeme zur Tageslichtlenkung berücksichtigt werden.

4.4 Energieeffiziente Bauweise

Die gesetzlichen Mindestanforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind zu beachten. Es wird darüber hinaus eine deutliche Verbesserung der energetischen Qualität gegenüber den Mindestanforderungen angestrebt, z. B. in Anlehnung an den „Effizienzgebäude 40"-Standard. Eine Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist derzeit jedoch nicht geplant. Basis für das nachhaltige Gebäudekonzept ist das vorhandene Erdgasnetz in Verbindung mit einem soliden wärmeschutztechnischen Standard der Gebäudehülle. Die Gebäudehüllfläche ist zu minimieren und ein möglichst kompakter Baukörper zu planen. Zudem ist für die Gebäudehülle ein ausgewogenes Verhältnis verglaster Flächen zu geschlossenen Flächen zu planen. Im Innenraum ist aus gesundheitlichen Aspekten auf eine ausreichende natürliche Belichtung zu achten. Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz sind gemäß geltender Normen und Richtlinien einzuhalten.

4.5 Nachhaltigkeit

Die Gebäudestruktur soll ein Höchstmaß an Flexibilität zulassen, um das Gebäude sich ändernden Nutzeransprüchen anpassen zu können. Dabei sind auch die brandschutz- und schallschutztechnischen Aspekte zu erläutern. Bei der Auswahl von Baustoffen und Baukonstruktionen sind die Grundsätze des nachhaltigen Bauens zu berücksichtigen. Die Verwendung eines hohen Anteils an nachwachsenden Rohstoffen ist anzustreben. Im Ideenkonzept sind eine CO2-neutrale Bauweise und die Minimierung der grauen Energie anzustreben. Es sind dauerhafte, wartungsarme sowie schadstoffarme Bauteile und Baustoffe zu verwenden, die möglichst umweltschonend und mit geringem Energiebedarf hergestellt sind. Dabei ist der gesamte Zyklus von der Herstellung über die Nutzung bis zur Wiederverwertung / Entsorgung zu beachten. Die Flächenversiegelung ist gering zu halten.

Teil IV Anlagen

ANLAGEN

Anl. 01:	Raumprogramme
Anl. 01-1:	Raumprogramm Erweiterung
Anl. 01-2:	Raumprogramm Bestand
Anl. 01-3:	Raumprogramm Erweiterung u. Bestand (XLSX-Datei)
Anl. 02:	Raum- und Funktionsdiagramme
Anl. 03:	Nutzungsbeschreibungen
Anl. 03-1:	Nutzungsbeschreibung Berufsschule
Anl. 03-2:	Nutzungsbeschreibung Staatsinstitut IV
Anl. 04:	Planungsgebiet „Entwicklung des Münchner Nordostens“ (Link)
Anl. 05:	Umbaumaßnahme S-Bahn: Info Deutsche Bahn „Ausbaustrecke München-Mühldorf-Freilassing (Link) und „Bahnausbau Region München“ (Link)
Anl. 06:	Lage- und Höhenplan
Anl. 07:	Bebauungsplan Nr. 1924
Anl. 07-1:	Bebauungsplan Nr. 1924 Planteil (Link)
Anl. 07-2:	Bebauungsplan Nr. 1924 Textteil (Link)
Anl. 08:	Flächennutzungsplan (Link)
Anl. 09:	Katasterauszug
Anl. 10:	Schalltechnische Untersuchung
Anl. 11:	Baugrund- und Grundwasseruntersuchung
Anl. 12:	Bestandspläne Berufsschule
Anl. 12-1:	Bestandsplan UG
Anl. 12-2:	Bestandsplan EG
Anl. 12-3:	Bestandsplan OG
Anl. 12-4:	Bestandsplan Schnitt
Anl. 13:	Datenschutzhinweise
Anl. 14:	Leitbild

Teil V Abbildungen

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Planungsgebiet mit Umgebungsbebauung

Abbildung 2: 3D-Ansicht Richtung Norden

Abbildung 3: 3D-Ansicht Richtung Osten

Abbildung 4: 3D-Ansicht Richtung Süden

Abbildung 5: 3D-Ansicht Richtung Westen

Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 1924