

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: BM/1574/2022 vom 30. September 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften und Ausschuss für Schule und Sport	19.10.2022
Rat	27.10.2022

Auslobung Realisierungswettbewerb "Neubau Grundschule mit Zweifach-Turnhalle im Quartier BöhlerLeben"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften sowie der Ausschuss für Schule und Sport empfehlen dem Rat der Stadt Meerbusch die Durchführung eines nichtoffenen, einphasigen Realisierungswettbewerbs nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) auf Grundlage des in der Anlage beigefügten Entwurfs der Auslobung.

Alternativen:

Verzicht auf die Auslobung eines Hochbauwettbewerbs oder anderslautende Aufgabenstellung.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Im südlichen Stadtgebiet der Stadt Meerbusch, an der Grenze zum Düsseldorfer Stadtteil Heerdt, gelegen, wird in den kommenden Jahren ein neues vielfältiges Stadtquartier entstehen.

Unter dem Leitgedanken „Wohnen, leben und arbeiten für alle“ hatte die Stadt Meerbusch im Jahr 2020 den zweiphasigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Areal Böhler II“ (heute "BöhlerLeben") ausgelobt. Die Einbindung der Öffentlichkeit im städtebaulichen Wettbewerb fand in mehreren Beteiligungsschritten u.a. in digitalen Formaten statt.

Die Wettbewerbsaufgabe beinhaltet u.a. auch die Positionierung eines Grundschul-Neubaus im städtebaulichen Gesamtkonzept. Die neue Grundschule soll dem gestiegenen Bedarf an Schulplätzen im Ortsteil Buderich wie auch dem Bedarf des neuen Wohnquartiers Rechnung tragen.

Der erste Preis wurde an das Team Florian Krieger Architektur & Städtebau mit GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur vergeben. Der Siegerentwurf sieht im nördlichen Wettbewerbsgebiet gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen, u.a. Gastronomie, Büro oder eine Mobilitätsstation vor. Zur

Mitte des Quartiers und zum Grünzug entlang des Laacher Abzuggrabens schließen sich räumlich abgestuft unterschiedliche bauliche Strukturen des Wohnens an.

Das künftige Schulgrundstück ordnet der Siegerentwurf südlich der Ruth-Niehaus-Straße an, begrenzt im Nordwesten durch die Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ und im Südosten durch die Böhlerstraße mit parallel verlaufender geplanter Stadtbahntrasse U81.

Vorangegangene politische Beschlüsse

Vorlage FB4/1117/2020

In seiner Sitzung am 12.03.2020 hatte der Ausschuss für Planung und Liegenschaften die Verwaltung beauftragt, für das Quartier Areal Böhler II einen zweiphasigen städtebaulichen Einladungswettbewerb mit dem Ziel einer attraktiven städtebaulichen Gesamtkonzeption auszuloben.

Vorlage FB4/1248/2020

In seiner Sitzung am 10.12.2020 hatte der Ausschuss für Planung und Liegenschaften mit einstimmigem Beschluss

- das Ergebnis des nichtoffenen, zweiphasigen und anonymen Einladungswettbewerbs nach RPW 2013 auf Grundlage der in der Anlage Nr. 3 beigefügten Dokumentation der am 28.10.2020 stattgefundenen Preisgerichtssitzung zur Kenntnis genommen,
- die Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit mit der bpd Immobilienentwicklung GmbH (Ausloberin), gemäß Empfehlung des Preisgerichtes auf Grundlage des 1. Preisträgerentwurfs eine Überarbeitung und weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes sowie Bebauungsplanes Nr. 322 durchzuführen,
- entschieden, dass die zentrale Frage der Anordnung von Grundschule, Sporthalle und Kindertagesstätte in einer gesonderten Verwaltungsvorlage zur Entscheidung vorbereitet wird.

Vorlage FB3/1457/2021

In seiner Sitzung am 10.03.2022 hatte der Rat der Stadt Meerbusch beschlossen

- vorbehaltlich des Erwerbs eines Grundstücks auf dem Areal Böhler II, die städtische Brüder-Grimm-Schule entsprechend den grundsätzlichen Empfehlungen zum Raumprogramm und entsprechend der Schülerzahlprognose des Beratungsbüros Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch von heute 3 Zügen auf 4 Züge mit Beginn des Schuljahres 2025/26 zu erweitern,
- dass die Brüder-Grimm-Schule (Schulnummer 107957, Budericher Allee 17-23, 40667 Meerbusch) ihren Standort verlassen und in das neu zu errichtende Grundschulgebäude auf dem Areal Böhler II einziehen wird und dass die Fertigstellung des Schulneubaus und einer 2-fach-Sporthalle zu Beginn des Schuljahres 2025/2026 geplant wird,
- dass nach Einholung der Stellungnahme der Schulkonferenz der Brüder-Grimm-Schule (§76 SchulG NRW) der Antrag auf Genehmigung des Umzugs als schulorganisatorische Maßnahme bei der Bezirksregierung Düsseldorf fristgerecht gestellt wird.

Anlass und Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsverfahren bündeln eine breite Palette verschiedener Lösungsansätze und ermöglichen anhand vorab definierter einheitlicher Anforderungen, die bestmögliche Qualität in Bezug auf Funktion, Wirtschaftlichkeit, Gestaltung und Nachhaltigkeit auszuwählen.

Ziel des vorgesehenen Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Zweifeld-Turnhalle im

Quartier „BöhlerLeben“ sind innovative und zukunftsweisende Entwurfskonzepte zur Realisierung eines Schulneubaus für insgesamt 400 SchülerInnen sowie einer Zweifeld-Turnhalle für schulische Nutzung und Vereinsnutzung, welche sich in den städtebaulichen Gesamtkontext einfügen.

Das Wettbewerbsgrundstück greift die Standort-Konzeption des ersten Preisträgers aus dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb „Böhler II“ auf. Es befindet sich südlich der Ruth-Niehaus-Straße, begrenzt durch die Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ im Nordwesten und die Böhlerstraße mit geplanter U81-Trasse im Südosten. Die Wettbewerbsfläche beträgt ca. 11.000 qm.

Wettbewerbsgegenstand ist der hochbauliche Vorentwurf eines Neubaus inkl. Freianlagen an der Böhlerstraße sowie die dazugehörige statische Planung und die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Die Planungsaufgabe umfasst ca. 5.500 m² Bruttogrundrissfläche (BGF) für das Schulgebäude und ca. 1.800 m² BGF für die Sporthalle. Die ebenfalls zu planende Freianlage beinhaltet neben Abstellflächen für Fahrräder und PkW eine mindestens 2.000 qm große Pausenhoffläche.

Die vorab grob ermittelten Kosten für Baukonstruktion und technische Gebäudeausstattung (Summe der Kostengruppen 300 und 400 gemäß DIN 276) der zu planenden Gebäude belaufen sich auf netto ca. 13,7 Mio. EUR. Diese Zahl gilt als Budgetvorgabe für den Hochbauwettbewerb.

Die Stadt Meerbusch erwartet ein nachhaltiges Gesamtkonzept im Sinne einer ganzheitlichen Planung, ressourcenschonenden Umsetzung und zum energieeffizientem Betrieb. Es werden Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die größtmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.

Zielvorgabe für die angestrebte Qualität der Schule im Hinblick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ist die Zertifizierung in „Silber“ gemäß Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB).

Wettbewerbsvorbereitung

Mit der Vorbereitung und Betreuung des Realisierungswettbewerbs hat die Stadt Meerbusch im März 2022 das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Düsseldorf beauftragt. ISR hatte bereits 2020/21 die Betreuung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs „Areal Böhler II“ ausgeführt und verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Koordination von Wettbewerbsverfahren.

Die Struktur und Organisation des Verfahrens wurde in enger Rückkopplung mit dem Büro ISR ab Frühjahr 2022 erarbeitet. Beteiligt waren die Fachbereiche Service Immobilien, Schule und Sport, Stadtplanung und Bauordnung, Grundstücke und Vermessung sowie Straßen und Kanäle.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 322 Meerbusch-Büderich, Areal-Böhler II wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung eines Schulstandorts für 400 Schüler mit Sporthalle sowie das südlich angrenzende gewerbliche Vorhaben GEC (Global Entrepreneurship Centre) betrachtet und im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung durch das Büro emig-vs, Düsseldorf überprüft.

Der Gutachter schlägt eine Verkehrsfläche („Planstraße“) zwischen Schulgrundstück und der U81-Trasse mit Anbindung an die Ruth-Niehaus-Straße im Norden sowie Ausfahrt auf die Böhlerstraße im Süden (nur rechts raus) vor, welche gleichermaßen der Erschließung des Schulgrundstücks wie auch optional einer südlich angrenzenden gewerblichen Entwicklung (GEC) dient. Mit der Planstraße greift der Gutachter die bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsplanung auf. Das Gutachten dokumentiert, dass bei der gewählten Routenwahl alle relevanten Knotenpunkte leistungsfähig sind und keine verkehrstechnische Bedenken bestehen.

Die Planstraße (Einbahnstraße in südliche Fahrtrichtung incl. angrenzendem Radweg und Gehweg) wird dem Hochbauwettbewerb als Vorgabe zugrunde gelegt. Sie bildet die südöstliche Grenze des Wettbewerbsgebiets.

Raumprogramm Schule und Zweifeld-Turnhalle (Eckpunkte)

Insgesamt haben sich die pädagogischen Konzepte an Grundschulen in den letzten 20 Jahren stark weiterentwickelt und sogenannte Lerncluster und offene Lernlandschaften hervorgebracht, die im Gegensatz zur herkömmlichen Klassenraum-Flur-Schule eine offene, flexible und multifunktionale Raumnutzung ermöglichen.

Den Empfehlungen des Beratungsbüros Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch für einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Grundschulneubau folgend wird die neue Schule als Clusterschule strukturiert. Dieses Raumkonzept lässt jederzeit alle Betreuungsformen zu, sowohl Halbtagsbetreuung als auch Ganztagsbetreuung. Eine Trennung in Klassenräume und Betreuungsräume entfällt, vielmehr werden Multifunktionsräume geschaffen. Klassen-, Differenzierungs- und Mehrzweckräume sind um eine gemeinsame Erschließungszone zu gruppieren, in der im Tagesverlauf Lern-, Förder-, Spiel- aber auch ruhige Pausensituationen stattfinden können. Den Lernclustern sind jeweils „Stunden-WC's“ als dezentrale Toiletteneinheiten zuzuordnen.

Der Speiseraum der Schule soll gleichzeitig als Forum für schulische und außerschulische Veranstaltungen auch separat nutzbar sein und mit Präsentations- und Audiotechnik ausgestattet werden.

Die Zweifeld-Turnhalle mit einem Spielfeld von 45m x 22m gemäß DIN 18032 soll einen Zuschauerbereich für bis zu 199 Besucher, separate Besuchertoiletten sowie einen Foyerbereich mit angegliederter Küche erhalten.

Schulneubau und Zweifeld-Turnhalle wird den heutigen Anforderungen entsprechend barrierefrei ausgestattet. Weiter umfasst das Raumprogramm eine Hausmeisterwohnung welche aus Gründen der räumlichen Nähe des Hausmeisters zur Schule und zur Sporthalle sinnvoll ist.

Das Außengelände sollen differenziert in naturnahe Bewegungs- und Ruheflächen mit altersgerechten Spiel- und Sportgeräten geplant werden. Der aktuellen Stellplatzverordnung entsprechend sind Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder sowie PkV vorzusehen. Darüber hinaus ist an geeigneter Stelle (konzeptabhängig) eine Verkehrsfläche für Schulbus- und Anlieferverkehr entlang der Planstraße vorzusehen.

Weitere Details sind dem in der Anlage unter Teil C enthaltenen Raumprogramm zu entnehmen.

Wettbewerbsbedingungen und Teilnehmer

Der Wettbewerb wird durchgeführt als nichtoffener einphasiger Realisierungswettbewerb nach § 3 Abs. 3 RPW (Richtlinie für die Durchführung von Planungswettbewerben in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung). Das Wettbewerbsverfahren verläuft anonym.

An der Vorbereitung der Auslobung wird die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen beratend mitwirken (§ 2 Abs. 4 RPW), die Auslobung wird bei der Architektenkammer registriert.

Als Vorstufe des Wettbewerbes wird ein Bewerbungsverfahren zur Auswahl von bis zu 10 Teams vorgeschaltet. Die Bekanntmachung des Wettbewerbes erfolgt europaweit (Amt für Veröffentlichungen der EU) sowie elektronisch auf unterschiedlichen Internetplattformen sowie auf der Homepage des betreuenden Büros. Bewerbungen junger Büros sind ausdrücklich erwünscht. Sollten neben den gesetzten Teilnehmenden mehr als 10 Arbeitsgemeinschaften ihr Interesse am Verfahren be-

kunden, entscheidet bei gleicher Eignung das Los über die Teilnahme am Verfahren.

Zur Teilnahme am Wettbewerb werden insgesamt 15 Arbeitsgemeinschaften aus Architekturbüros mit Fachplanern der Fachdisziplinen Landschaftsarchitektur, Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausrüstung zugelassen. 5 Planungsbüros, welche in der Vergangenheit innovative Konzepte im Schulbau erarbeitet bzw. umgesetzt haben, sollen gesetzt werden und wurden angefragt:

1. Baumschläger Eberle, Lustenau, AT, mit N.N. Landschaftsarchitekt, N.N. Tragwerksplaner und N.N., TGA-Planer
2. Dietrich Untertrifaller, Bregenz, AT, mit N.N. Landschaftsarchitekt, N.N. Tragwerksplaner und N.N., TGA-Planer
3. atelier schmelzer weber, Dresden, mit N.N. Landschaftsarchitekt, N.N. Tragwerksplaner und N.N., TGA-Planer
4. v-architekten, Köln, mit N.N. Landschaftsarchitekt, N.N. Tragwerksplaner und N.N., TGA-Planer
5. Lindner Lohse Architekten, Dortmund mit N.N. Landschaftsarchitekt, N.N. Tragwerksplaner und N.N., TGA-Planer

Die Details zu Wettbewerbsbedingungen und zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahrens sind der Anlage im Teil A unter Nr. 4-12 zu entnehmen.

Beurteilungskriterien

Die zugelassenen Arbeiten werden anhand der nachfolgend formulierten Ziele beurteilt. Dabei wird der Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit gleichwertig mit dem Gesichtspunkt der Funktionalität, der Gestaltung und der Nachhaltigkeit gewertet.

Das Preisgericht behält sich vor, für die Bewertung der Arbeiten die Kriterien zu differenzieren, u. U. zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen.

Folgende Beurteilungskriterien sind im Wettbewerb von Bedeutung:

- Städtebauliche Einbindung und Maßstäblichkeit
- Erfüllung des Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen
- Gestalterische und räumliche Qualität der Baukörper
- Gestalterische Qualität und Nutzungsqualität der Freiräume
- Einbindung der Statik- und der TGA-Planung im Entwurfsvorschlag
- Flexibilität für zukünftige Veränderungen
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt und Beachtung der Budgetvorgabe
- Nachhaltigkeit des gesamten Konzeptes / Silber-Zertifizierung gemäß BNB

Die Reihenfolge der Kriterien beschreibt nicht deren Rangfolge und Wichtigung. Diese werden durch das Preisgericht festgelegt.

Vorprüfung und Preisgericht

Im Rahmen der Vorprüfung werden die anonym eingereichten Wettbewerbsarbeiten durch externe Sachverständige sowie fachkundige Mitarbeiter der Verwaltung gesichtet und u.a. hinsichtlich Vollständigkeit der Leistungen, Unterlagen und Angaben geprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Preisgericht als Vorprüfbericht zur Verfügung gestellt.

Das Preisgericht wählt im Planungswettbewerb die Arbeiten aus, die den Anforderungen der Auslobung am besten gerecht werden. Die Grundsätze zur Zusammensetzung und Qualifikation des Preisgerichts legt die RPW 2013 unter §6 (1) fest:

„Das Preisgericht nur aus natürlichen Personen bestehen, die von den Teilnehmern des Wettbewerbs unabhängig sind. Die Mitglieder des Preisgerichts haben ihr Amt persönlich und unabhängig allein nach fachlichen Gesichtspunkten auszuüben. Der Auslober bestimmt Preisrichter und Stellvertreter. Zur Sicherstellung der Beschlussfähigkeit beruft der Auslober eine ausreichende Zahl von Stellvertretern. Das Preisgericht besteht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Fachpreisrichter besitzen die fachliche Qualifikation der Teilnehmer. Sachpreisrichter sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein. Bei Wettbewerben öffentlicher Auftraggeber setzt sich das Preisgericht in der Mehrzahl aus Fachpreisrichtern zusammen; hierbei ist die Mehrheit unabhängig vom Auslober. Die Zahl der Preisrichter ist ungerade“

Die in der Anlage im Teil A unter Nr. 13 vorgesehene Zusammensetzung des Preisgerichts folgt den Regeln des § 6 RPW 2013. Das vorgeschlagene Preisgericht umfasst 8 Fachpreisrichter und 7 Sachpreisrichter und jeweils eine Zahl von 6-7 Stellvertretern.

Analog zur Besetzung der Sachpreisrichter beim vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerb „Areal Böhler II“ sind im Preisgericht des Hochbauwettbewerbs - neben dem amtierenden Vorsitzenden des Ausschusses für Schule und Sport der Stadt Meerbusch - erneut politische Mandatsträger der 4 großen Ratsfraktionen (CDU, Bündnis90/Die Grünen, SPD, FDP) vorgesehen (stellen jeweils einen Sachpreisrichter und ein stellvertretender Sachpreisrichter). Als Berater (ohne Stimmrecht) in den Sitzungen des Preisgerichts wird je ein Vertreter der übrigen Fraktionen des Stadtrats sowie die Schulleiterin der Brüder-Grimm-Schule vorgeschlagen.

Weitere Details, insbesondere die vorgesehene Zusammensetzung des Preisgerichts sind der Anlage im Teil A unter Nr. 13 zu entnehmen.

Nachgelagertes Verhandlungsverfahren

Da die geschätzte Auftragssumme der Planungshonorare der Generalplanerleistung über dem maßgeblichen Schwellenwert liegt, kommt die VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) zur Anwendung und an den Wettbewerb schließt sich ein Verhandlungsverfahren an.

Es ist angedacht, dass zunächst nur mit dem Gewinner oder Gewinnerin bzw. dem ersten Preisträger oder der ersten Preisträgerin eine Verhandlung geführt wird. Sollte eine solche Verhandlung scheitern, werden alle weiteren Preisträger und Preisträgerinnen des Wettbewerbs zur Teilnahme an einem Verhandlungsverfahren gemäß VgV aufgefordert.

Der Zuschlag erfolgt dann auf das Angebot das die in der Einladung zum Verfahren genannten Kriterien am besten erfüllt. Die Ausloberin beabsichtigt für die Fortführung des Projektes einen oder mehrere Preisträger oder Preisträgerinnen, gemäß Empfehlung des Preisgerichtes, mit den weiterführenden Planungen zu beauftragen.

Die Details des Verhandlungsverfahrens sind der Anlage im Teil A unter Nr. 18 zu entnehmen.

Vorgesehener Zeitplan des Wettbewerbs

2022 KW 44-49 03.11. – 04.12.2022	30 Tage	EU-weite Bekanntmachung des Verfahrens nach VgV	
2022 KW 50 12.12.2022	1 KW	Auslosung und Information der Teams	
2022 KW 50 Vorauss. 15.12.2022		Versand Auslobung	
<i>Weihnachtsferien NWR 21.12.22 – 06.01.2023</i>			
2023 KW 04 24.01.2023	5 KW	Schriftliche Rückfragen	
2023 KW 06 07.02.2023	2 KW	Preisrichtervorbesprechung Rückfragekolloquium Teilnehmer	
<i>Osterferien NWR 03.04.23 – 14.04.2023</i>			
2023 KW 18 02.05.2023	12 KW	Abgabe Planunterlagen	
2023 KW 19 09.05.2023	1 KW	Abgabe Modelle	
<i>Christi Himmelfahrt 18.05.2023 und Pfingsten 29./30.05.2023</i>			
2023 KW 19-22	5 KW	Vorprüfung	
2023 KW 23 06.06.2023		Preisgerichtssitzung - ganztägig	
Im Anschluss:		Öffentliche Ausstellung der Arbeiten, Durchführung VGV-Zuschlagsverhandlung	

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Gesamtkosten der Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs incl. der Honorare für Vorprüfung und Preisgericht sowie der Preisgelder für die teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften liegen bei voraussichtlich rund 350.000 €.

Im Haushalt 2022 stehen unter 7.01012151 für die Maßnahme „Bildungscampus Böhler“ 500.000 € als investive Mittel zur Verfügung.

gez.

Christian Bommers
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

2022_10_19_ASS+APL_Entwurf Auslobungsunterlage 30.09.22