

Aufgaben- und Leistungsbeschreibung

„Technische Projektentwicklung – Militärkonversion Fliegerhorst Penzing“

Technische Projektentwicklung und
Koordination für Rückbau, Erschließung, Altlastensanierung und Grundstücksentwicklung

area 61

Innovationspunkt
Penzing - Landsberg am Lech

Beratung und Begleitung des kommunalen Zweckverbands area61 bei der operativen Umsetzung der Rückbau-, Erschließungs- und Altlastensanierungsmaßnahmen im Rahmen des Konversionsprozesses

1. AUSGANGSLAGE

Im Jahr 2011 wurde die Gemeinde Penzing erstmalig über die bevorstehende Aufgabe der militärischen Nutzung durch die Bundeswehr am Fliegerhorst Penzing informiert. Die beteiligten Kommunen haben seitdem in mehreren Schritten und gestützt auf verschiedenste Gutachten ein tragfähiges und nachhaltiges Entwicklungskonzept für die Nachnutzung des ehemaligen Fliegerhorst-Areals erarbeitet.

Die militärische Nutzung des ehemaligen Fliegerhorstes wurde zum 31.12.2021 mit dem Abzug des Bundeswehrendienstleistungszentrums endgültig aufgelassen und die Fläche damit aus der militärischen Nutzung entlassen. Die Fläche befindet sich derzeit noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Mit einem baldigen Eigentumsübergang noch im laufenden Jahr ist zu rechnen.

Nachnutzungskonzept des ehemaligen Fliegerhorstes

Das Nachnutzungskonzept sieht eine Umnutzung und langfristige Nachverdichtung der bereits heute bebauten nördlichen Areale mit den überwiegend denkmalgeschützten Gebäuden für eine Mischung aus Gewerbe, Forschung, Entwicklung und Ausbildung sowie Wohnen vor. Der südliche Bereich um die ehemaligen Werkstätten und Hangars soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Zwei wesentliche Bausteine des aktuellen Konzepts stellen dabei die Themen „Mobilität der Zukunft“ und die „digitale Filmtechnologie“ und den damit verbundenen möglichen flankierenden Einrichtungen und privatwirtschaftlichen gewerblichen Ansiedlungen dar. Diese sollen weitere Einrichtungen in Form von Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen sowie Zuliefererbetrieben umfassen. Ergänzend sollen auch Flächen für kleinere lokale und regionale Handwerksbetriebe ausgewiesen werden.

Die nicht benötigten Bereiche südlich und westlich der Start- und Landebahn waren zuerst für eine landwirtschaftliche Nutzung, für regenerative Energiegewinnung, als Naherholungsflächen bzw. für Ausgleichsflächen vorgesehen. Diese Flächen werden nun aber als Ausgleichsflächen des Bundes benötigt, weshalb einer Veräußerung dieser Flächen an den Zweckverband nicht stattfindet. Die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche und der prägende Baumbestand sollen im Gesamtareal erhalten bleiben.

Mit dem ADAC und der Etablierung eines Versuchs- und Testareals auf dem Gelände der ehemaligen Start- und Landebahn und dem Vorfeld konnte ein Partner für die Entwicklung des Forschungs- und Entwicklungscampus gewonnen werden. Neben dem Areal rund um die Start- und Landebahn beabsichtigt der ADAC auch die Nachnutzung eines Teils der bestehenden, an das ehemalige Flugfeld angrenzenden baulichen Anlagen für die Etablierung von zugehörigen Räumlichkeiten für Verwaltung, Testvorbereitung, Events und Werkstätten. Das Versuchs- und Testareal soll für eine Vielzahl an verschiedenen Nutzern, auch aus der privaten Wirtschaft zugänglich sein. Das Versuchs- und Testareal soll von weiteren Firmen, Forschungseinrichtungen und begleitenden Dienstleistungen flankiert werden, welche Teile der denkmalgeschützten Gebäude im zentralen Bereich des ehemaligen Fliegerhorsts nachnutzen.

Mit den derzeit im östlichen und westlichen Bereich des Areals untergebrachten Penzing Studios entwickelt sich eine gewerbliche Nutzung mit dem Fokus auf „digitale Filmproduktion“ mit innovativen neuen Konzepten der Filmbranche (Hyperbowl) mit engen Schnittstellen zur IT- und Software-Entwicklung sowie zur Automobilbranche. Auch für diese Branche sollen weitere Teile der zentralen denkmalgeschützten Gebäudesubstanz für assoziierte Dienstleister, Gewerbebetriebe und hochschulnahen Einrichtungen nachgenutzt werden. Perspektivisch soll die Ausdehnung des Unternehmens im westlichen Bereich der Entwicklungsfläche konsolidiert werden und die Bereiche FLARAK, Werkstattgebäude, Halle 5-7 umfassen.

Eine Durchmischung mit verschiedenen passenden gastronomischen und kulturellen Einrichtungen sowie verschiedener Wohnformen z. B. in Form von Boardinghäusern („Zuhause auf Zeit“) oder ähnlichen temporären und dauerhaften Wohnformen ist im nördlichen Bereich des Areals vorgesehen.

Hinsichtlich der Erschließung ist ein erster Teilabschnitt einer möglichen zukünftigen Nordumfahrung mit Anschluss an die ST 2054 westlich des heutigen Gewerbegebietes von Penzing vorgesehen. Eine Verbindung zwischen der ST 2052 und der ST 2054 soll eine bessere Anbindung an die Autobahn und Entlastung für Kaufering und Landsberg am Lech bringen und gleichzeitig die Erschließung der westlichen Bereiche des Fliegerhorsts ermöglichen. Die Verbindung durch den Fliegerhorst soll nur untergeordneten, verkehrsberuhigten Charakter haben für die innere Erschließung, um größere Durchfahrtsverkehre zu vermeiden.

Kommunaler Zweckverband area61

Im Rahmen der Konzeptentwicklung fand bereits ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen der Gemeinde Penzing und der Stadt Landsberg am Lech statt. Diese interkommunale Zusammenarbeit hat sich bewährt, sodass beide Kommunen entschieden haben, einen interkommunalen Zweckverband namens „area61 – Innovationspunkt Penzing – Landsberg am Lech“ zur Umsetzung der Konversion zu gründen. Dieser wurde am 24.12.2022 gegründet und übernimmt als Körperschaft öffentlichen Rechts seither alle mit der Militärkonversion zusammenhängenden Aufgaben einschließlich der Planungshoheit für das Gebiet.

Für die Entwicklung der Konversionsfläche ist der Erwerb der Liegenschaft im Erstzugriffsrecht durch den kommunalen Zweckverband vorgesehen. Der Zweckverband und die BlmA verhandeln derzeit den Erwerb der Liegenschaft und beabsichtigen einen zeitnahen Abschluss.

Ziel der Kommunen ist es, die Steuerung des Konversionsprozesses möglichst weitgehend in der Hand des kommunalen Zweckverbands zu halten. Dieser hat die Planungshoheit für das Areal übernommen und ist befugt, alle erforderlichen Rechtsgeschäfte für den Konversionsprozess durchzuführen. Hierfür wurde eine Geschäftsstelle des Zweckverbands etabliert mit bisher zwei festangestellten Mitarbeiter*innen – einer Projektassistenz und einer Projektleitung.

Für die stadt- und landschaftsplanerische Projektentwicklung wurde das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH als externen Berater und Dienstleister durch den Zweckverband hinzugezogen. Das Büro begleitet den Konversionsprozess schon seit vielen Jahren und übernimmt die Projektentwicklung hinsichtlich der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Konversion sowie die städtebauliche Beratung zur Sicherstellung der Erreichung der angestrebten Zielsetzungen des Zweckverbands im Konversionsprozess.

Anlass für die vorliegende Ausschreibung

Mit dem Eigentumsübergang der Liegenschaft des ehemaligen Fliegerhorsts Penzing werden zeitnah umfangreiche operative Aufgaben mit Bezug zu den nötigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Konversionsprozesses anstehen. Diese reichen von Abbruch und Rückbau, Altlastensanierung und infrastruktureller Neuerschließung bis zur Neuanlage von Straßen und Plätzen. Sämtliche Themenfelder ziehen jeweils entsprechende Ausschreibungen, Vergabeverfahren sowie eine enge Steuerung und Koordination aller Projektbeteiligten nach sich.

Parallel bedarf es in Bezug auf die baulichen Maßnahmen einer laufenden Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum betriebswirtschaftlichen Monitoring der Gesamtmaßnahme sowie einer Koordinierung des Gesamtterminplans hinsichtlich der Schnittstellen zwischen den baulichen Maßnahmen und der weiteren Grundstücksvermarktung.

Für die frühzeitige, parallele und zügige Bearbeitung dieser Aufgaben ist die Geschäftsstelle des Zweckverbands derzeit weder personell noch fachlich ausreichend aufgestellt. Gleichzeitig sind die genannten Leistungen nicht durch die bestehenden Beauftragungen der bisherigen Dienstleister abgedeckt. Um frühzeitig und verlässlich handlungsfähig zu sein, sollen die entsprechenden Leistungen gebündelt an ein geeignetes externes Büro im Rahmen einer „technischen Projektsteuerung“ vergeben werden.

2. BESCHREIBUNG DER AUFGABENSTELLUNG / LEISTUNGSBAUSTEINE

Das Leistungsbild der technischen Projektsteuerung umfasst die nachfolgend beschriebenen Bausteine. Es ist zu beachten, dass von einem abnehmenden Zeitaufwand bei fortschreitendem Projektverlauf auszugehen ist, da viele anfängliche Aufgaben im Laufe der Zeit abgeschlossen sein werden. Die Leistungen sind eng mit der parallel beauftragten städtebaulichen Projektentwicklung zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

2.1. Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung

Als Grundlage für alle weiteren Leistungsbausteine erfolgt zunächst eine systematische Bestandsaufnahme der Liegenschaft sowie eine strukturierte Sichtung und Auswertung aller vorhandenen Unterlagen, Gutachten und Planungsgrundlagen:

- Sichtung des Areals, des Gebäudebestands sowie soweit möglich der technischen Infrastruktur
- Sichtung und sukzessive Auswertung vorliegender umfangreicher Gutachten, Pläne und Bestandsunterlagen (u. a. Altlastengutachten, Kampfmittelberichte, Leitungskataster, Schadensaufnahme Denkmalschutz, Schadstoffbelastung der Gebäude, Abbruch- und Entsorgungskonzept, Erschließungskonzept, etc. pp. ... vgl. Liste der vorhandenen Datengrundlagen und Gutachten)
- Identifikation von Datenlücken und Handlungsbedarfen
- Aufbereitung einer strukturierten Datenbasis als Grundlage für die weiteren Planungsschritte

2.2. Rückbau und Neuerschließung

Die Steuerung der Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen stellt einen zentralen Leistungsschwerpunkt dar. Die Maßnahmen werden abschnitts- und phasenweise durchgeführt. Flächen, die für die Zwischenlagerung von Erdaushub und Abbruchmaterial genutzt werden können, sind nur eingeschränkt vorhanden:

- Steuerung von Planung, Vergabe (einschließlich Verhandlung) und Ausführung für Rückbau-, Entsiegelungs-, Spartenerschließungs- und Neuerschließungsmaßnahmen sowie baubegleitenden Maßnahmen
- Koordination baubegleitender Leistungen, insbesondere Abstimmung mit Prüfsachverständigen und Fachplanern
- Schnittstellenkoordination zwischen Geschäftsstelle (ZV), Behörden und Versorgungsunternehmen

2.3. Boden- und Altlastenmanagement

Angeichts der jahrzehntelangen militärischen Nutzung des Areals kommt dem Altlastenmanagement eine besondere Bedeutung zu:

- Auswertung vorhandener Unterlagen sowie Defizitanalyse hinsichtlich Boden- und Altlastenrisiken
- ggf. Koordination von laufenden Kampfmittel-, Schadstoff- und Altlastenuntersuchungen, die durch Baumaßnahmen ausgelöst werden
- Entwicklung eines Leistungsbildes und Vorbereitung der Ausschreibungen sowie Unterstützung bei der Auswahl geeigneter Vergabe-/Vertragsmodelle; in Abstimmung mit u.a. der zuständigen Umweltbehörden
- Begleitung der Vergaben und Steuerung der Sanierungsmaßnahmen

2.4. Schnittstellenmanagement Städtebau

Die technische Projektsteuerung ist in enger Abstimmung mit der parallel beauftragten städtebaulichen Projektentwicklung zu erbringen:

- Regelmäßige Abstimmung und Koordinierung mit dem Dienstleister der städtebaulichen Projektentwicklung

- Sicherstellung der Konsistenz zwischen technischen Maßnahmen, Erschließungskonzepten und städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich Schnittstellendefinition und Abhängigkeiten in der Umsetzungsreihenfolge

2.5. Kosten- und Finanzierungssteuerung

Für das betriebswirtschaftliche Monitoring und Controlling der Gesamtmaßnahme ist eine laufende Kosten- und Finanzierungssteuerung erforderlich:

- Verifizierung und laufende Fortschreibung der bestehenden „Kosten- und Finanzierungsübersicht einschließlich Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ für die Gesamtmaßnahme
- Beratung und Mitwirkung bei der Erstellung und Fortschreibung einer Finanzierungsplanung für die Gesamtmaßnahme und auf einzelne Baumaßnahmen /-abschnitte
- Kostenmonitoring und -controlling; Aufbau und Pflege einer projektbezogenen Kostenkontrolle in Bezug auf die Gesamtmaßnahmen und auf die laufenden Baumaßnahmen /-abschnitte; Prozesse zur Erfassung, Beobachtung, Analyse, Steuerung und strategische Planung von Kosten; monatliche Überwachung und Bericht an den AG
- Bericht mit Optimierungsvorschlägen bei merklichen Abweichungen der Ausgabenaufstellung
- Betreuung, Überwachung und Abrechnung der Maßnahmen und Dienstleister*innen für Sanierungs-, Rückbau- und Neuerschließungsmaßnahmen

2.6. Gesamtprojektzeit- und Maßnahmenplanung

Zur übergreifenden Steuerung und Koordination aller Maßnahmen ist ein belastbarer Gesamtterminplan zu erstellen und laufend fortzuschreiben:

- Erstellung eines übergreifenden Termin- und Maßnahmenplans unter Berücksichtigung aller relevanten Schnittstellen zwischen Rückbau-, Erschließung- und Baumaßnahmen, Altlastensanierung, Bauleitplanung und Vermarktung und Einteilung in Bauabschnitte
- Quartalsweise Fortschreibung und Aktualisierung des Gesamtterminplans
- Überwachen und Durchsetzen des beschlossenen Termin- und Maßnahmenplans
- Durchführung von Terminplanungs-Workshops mit allen relevanten Projektbeteiligten

2.7. Teilnahme an Gremien und Abstimmungsterminen

Die aktive Teilnahme an projektrelevanten Gremien und Abstimmungsformaten ist integraler Bestandteil der technischen Projektsteuerung. Das beauftragte Büro ist gehalten, die Geschäftsstelle des Zweckverbands in regelmäßigen und anlassbezogenen Terminen fachlich zu vertreten sowie deren Beschlussfassungen und Abstimmungsergebnisse in die laufende Projektsteuerung zu überführen:

- Teilnahme an regelmäßigen Jour-fix-Terminen sowie an projektbezogenen Steuerungsrounds (Es ist von ca. 2 Terminen pro Monat in der Anfangsphase auszugehen).
- Teilnahme an Gremiensitzungen des Zweckverbands (Verbandsversammlung) soweit eine fachliche Zusammenarbeit oder Präsenz erforderlich ist
- Teilnahme an behördlichen Abstimmungsterminen, insbesondere mit Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Unterer Naturschutzbehörde und weiteren fachlich zuständigen Stellen
- Teilnahme an Koordinierungsterminen mit Versorgungsträgern und Erschließungsträgern
- Vorbereitung, Moderation und Nachbereitung von projektinternen Abstimmungsrounds zwischen den beauftragten Dienstleistern, die in den Zuständigkeitsbereich der technischen Projektsteuerung fallen
- Erstellung von Sitzungsunterlagen, Präsentationen und Protokollen für die zu betreuenden Termine
- Nachverfolgung von Beschlüssen sowie deren Einspielung in Terminplan und Kostenübersicht

3. ANLAGEN ZUR AUFGABEN- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Folgende Anlagen werden mit dieser Aufgaben- und Leistungsbeschreibung zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Matrix der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung
- Anlage 2: Liste der vorhandenen Datengrundlagen und Gutachten
- Anlage 3: Liste der noch in Ausarbeitung befindlichen Datengrundlagen und Gutachten

4. VORHANDENE DATENGRUNDLAGEN UND GUTACHTEN

Der Konversionsprozess läuft bereits seit mehreren Jahren. Im Rahmen dieser Konversion wurde eine Vielzahl an Gutachten, Machbarkeitsstudien und Konzepten erstellt, die eine umfangreiche Grundlage für die Umsetzung der anstehenden Maßnahmen und die Erbringung der hier abgefragten Leistung darstellt. Insbesondere handelt es sich dabei unter anderem um Altlasten-, Gebäudeschadstoff- und Artenschutzgutachten, Abbruch- und Entsorgungs- sowie Erschließungs- und Nachnutzungskonzepte. Eine genaue Aufstellung kann der Anlage 2 entnommen werden. Die relevanten Datengrundlagen und Gutachten werden an das beauftragte Büro nach Auftragserteilung ausgehändigt.

5. ZEITPLAN

Von Seiten des Zweckverbands wird eine zeitnahe Bearbeitung angestrebt.

Es wird erneut darauf hingewiesen, **dass von einem abnehmenden Zeitaufwand bei fortschreitendem Projektverlauf auszugehen ist**, da viele anfängliche Hürden im Laufe der Zeit genommen sein werden.

