

Beschlussvorlage

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 03.07.2017	Drucksachen-Nr. 2017/155
--	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge Kreistag	↓ Sitzungsart öffentlich	↓ Sitzungstermin/e 24.07.2017
------------------------------	-----------------------------	----------------------------------

Tagesordnungspunkt 6

**Neubau eines Berufsschulzentrums Konstanz;
Projektfahrplan und weiteres Vorgehen**

Beschlussvorschlag

1. Der vorgestellte Projektfahrplan für die Entwicklung des Berufsschulzentrums in Konstanz wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Machbarkeitsstudie wird wie vorgeschlagen auf der Grundlage der Entscheidung zur Schulstruktur wie unter TOP 5 beschlossen erstellt.
3. Beim Raumprogramm werden die Varianten mit einer oder zwei Schulleitungen alternativ untersucht.
4. Es wird zugrunde gelegt, dass die Gebäude A, C und D sowie die Werkstätten E, F und G nicht weiter genutzt, sondern abgebrochen und gemäß den neuen Anforderungen ersetzt werden.
5. Für Gebäude B wird in der Machbarkeitsstudie untersucht, ob eine dauerhafte Nutzung und Integration in eine neue Schulkonzeption nachhaltig und wirtschaftlich vertretbar ist.
6. Für die Durchführung eines europaweiten dreistufigen Planerauswahlverfahrens mit Architektenwettbewerb soll ein Ablaufplan erstellt werden. Die Kosten für ein entsprechendes Verfahren sind zu ermitteln.

Sachverhalt

Unter TOP 5 wurde über die zukünftige Schulstruktur im Landkreis Konstanz beraten und das weitere Vorgehen beschlossen. Daraus ergibt sich weitgehend das Profil des zukünftigen Berufsschulzentrums Konstanz.

Nach einer Entscheidung über die zukünftige Schulstruktur und das zukünftige Profil des Berufsschulzentrums Konstanz wird durch das Regierungspräsidium ein entsprechendes Raumprogramm erstellt.

Außerdem wird der Kreistag über den Sachstand betreffend den Erwerb eines Grundstücks am Standort der jetzigen Zeppelin-Gewerbeschule informiert, welcher erforderlich ist, um an diesem Standort das neue Berufsschulzentrum zu realisieren.

Zur Ermittlung der tatsächlich benötigten Flächen für die Schule soll gemeinsam mit der Fa. Ravensberg und der Stadt Konstanz ein Wettbewerb durchgeführt werden.

Um die weiteren erforderlichen Schritte für die Umsetzung des Projekts zu strukturieren und diese auch in einen zeitlichen Ablauf einzuordnen, wurde Drees & Sommer beauftragt, einen Projektfahrplan zu erstellen. Dieser wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Als erster Schritt wurde hierfür bereits eine Bestandsanalyse durchgeführt, um zu einer Einschätzung zu kommen, ob und welche der bestehenden Gebäude erhalten werden können bzw. sollen und damit Bestandteil der zukünftigen Planung zu werden.

Zu diesem Zweck wurde durch ein Team von Architekten und Fachingenieuren eine Begehung der Gebäude A bis D durchgeführt (vgl. Lageplan s. Anlage 1); die bestehenden Werkstätten (Bauteil E bis G) wurden von vorneherein ausgenommen, da hier Sanierungen offensichtlich nicht mehr sinnvoll sind. Auch die räumlichen Gegebenheiten passen nicht mehr zu den Anforderungen der Zukunft.

Für die Gebäude A bis D wurden sowohl die baulichen Gegebenheiten, die Anlagenkomponenten im Bereich der Haustechnik, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit, EnEV etc. sowie die Grundrissstrukturen und die Lage auf dem Gelände betrachtet. Eine detaillierte Übersicht über die Ergebnisse wird in der Sitzung vorgestellt.

Bei einer Neubauplanung des Schulkomplexes, welcher über einen Abschreibungszeitraum von 50 Jahren betrachtet wird, ist genau zu hinterfragen, in wieweit eines der Bestandsgebäude noch Teil dieser Konzeption sein kann.

Als weiterer Schritt auch zur Vorbereitung eines Wettbewerbsverfahrens sollen in einer Machbarkeitsstudie folgende Punkte ausgearbeitet werden:

- Bedarfsermittlung (Raumbedarf auf Grundlage des Raumprogramms des Regierungspräsidiums, Varianten für eine oder zwei Schulleitungen (wobei nach Aussage des RP jedenfalls nur ein Lehrerzimmer für das BSZ Konstanz einzuplanen ist), zusätzliche Anforderungen für Kreisarchiv etc., Raumbedarf für Sport, Pausenflächen, Parken etc., voraussichtlicher Grundstücksbedarf)
- Planungsgrundlagen (Erhaltung von bestehenden Gebäuden ggf. mit Generalsanierung, baurechtliche Grundlagen, weitere Rahmenbedingungen betreffend Grundstück, ÖPNV etc.)
- Abwicklungsstrategie (Terminplanung, Interimslösungen, Bauabschnitte etc.)
- Kostenermittlung (Ermittlung des Kostenrahmens für eine Realisierung des Projektes der auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie kann durch den Kreistag eine Grundsatzentscheidung über die Umsetzung des Projektes getroffen werden.

Diese Entscheidung ist Voraussetzung für den Einstieg in einen Wettbewerb bzw. in ein Planerauswahlverfahren.

Die verschiedenen Möglichkeiten zur Durchführung eines europaweiten Verfahrens zur

Planerauswahl mit Architektenwettbewerb werden in der Sitzung erläutert.

Von Seiten der Stadt Konstanz wird dem Landkreis empfohlen, dass der Landkreis einen Realisierungswettbewerb für das Berufsschulzentrum durchführt und die Fa. Ravensberg mit einem Ideenteil für den Wohnungsbau beteiligt wird. Die Federführung für den Wettbewerb soll beim Landkreis liegen.

Um für den zukünftigen Schulbau das bestmögliche Ergebnis durch den Wettbewerb zu erzielen, wird von Drees & Sommer ein dreistufiges Verfahren mit Präqualifikation, Wettbewerb und anschließendem Verhandlungsverfahren empfohlen. Das Verfahren wird in der Sitzung noch genauer erläutert.

Gleichzeitig mit dem o.g. Grundsatzbeschluss zur Umsetzung des Projekts kann der Einstieg in das Planerauswahlverfahren beschlossen werden; zur entsprechenden Sitzung soll dazu ein genauer Ablaufplan für das Verfahren und die dafür zu veranschlagenden Kosten vorgelegt werden.

Die zu beauftragenden Fachingenieure können parallel zum Architektenwettbewerb ausgewählt werden.

Nach der Entscheidung über den zu realisierenden Entwurf und über die Beauftragung der Architekten und Fachingenieure im Kreistag, kann mit der Planungsphase begonnen werden.

Die fertige Entwurfsplanung mit Kosten ist dem Kreistag dann wiederum zur Genehmigung und Freigabe vorzulegen. Danach kann der Bauantrag eingereicht und mit der Ausführungsplanung und Vorbereitung der Ausschreibungen für den 1. Bauabschnitt begonnen werden.

Ein erster Entwurf für den Rahmen-Terminplan (s. Anlage 2) wird von Drees & Sommer in der Sitzung erläutert. Dieser stellt den maximal optimierten zeitlichen Ablauf dar und dient einer ersten Orientierung; der Ablauf ist im Weiteren jedoch von verschiedenen Faktoren abhängig, wie z. B. Entwurf / architektonisches Konzept, erforderliche Interimslösungen, Anzahl Bauabschnitte, Finanzierung, politische Entscheidungen etc.

Finanzielle Auswirkungen

Für eine erste Planungsphase sind im Haushalt 2017 Mittel in Höhe von 200 TEUR veranschlagt; die Haushaltsplanung für die Folgejahre wird derzeit erstellt und kann ggf. noch angepasst werden.

Anlagen

Anlage 1 - Übersicht der Bestandgebäude

Anlage 2 - Rahmenterminplan