

Beschlussvorlage

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 01.07.2018	Drucksachen-Nr. 2018/126/1
--	---------------------	--------------------------------------

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungsart	↓ Sitzungstermin/e
Kultur- und Schulausschuss	nicht öffentlich	09.07.2018
Verwaltungs- und Finanzausschuss	nicht öffentlich	09.07.2018
Kreistag	öffentlich	23.07.2018

Tagesordnungspunkt 9

**Neubau eines Berufsschulzentrums in Konstanz;
Vorstellung der Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen**

Beschlussvorschlag

1. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen.
2. Als Grundlage für die weitere Planung soll die Variante 1.3 oder die Variante 2.3 herangezogen werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen mit der Fa. Ravensberg über den Erwerb eines Grundstücksteils von ca. 3.000 m² an der Zeppelin-Gewerbeschule zur Realisierung des BSZ Konstanz fortzuführen.
4. Drees & Sommer wird gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von 117.705 EUR beauftragt, ein europaweites dreistufiges Planerauswahlverfahren mit Architekturwettbewerb vorzubereiten und durchzuführen.

Unmittelbar nach Beauftragung wird der Teilnahmewettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt; gleichzeitig erfolgt die Erstellung und Abstimmung der Ausschreibungsunterlagen.

Die Ergebnisse werden dem Kreistag wieder zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

5. Rahmenbedingungen für den Wettbewerb sind die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie (Variante 1.3/ Variante 2.3), insbesondere
 - die entsprechende Grundstücksfläche inkl. Zukauf
 - die Abwicklungsstrategie einschl. Interimslösungen
 - die Investitionskosten

Als weitere Rahmenbedingungen werden festgelegt:

- Im Wettbewerb soll eine Drei-Feld-Sporthalle geplant werden.

Die Mehrkosten gegenüber einer Zwei-Feld-Sporthalle sind von der Stadt Kon-

stanz auszugleichen; darüber hinaus gilt dies auch anteilig für die laufenden Betriebskosten. Über die konkrete Höhe der beiden Ausgleichsbeträge werden zu gegebener Zeit entsprechende Verhandlungen geführt.

- Stellplätze können auch in einer Tiefgarage realisiert werden.

Vorberatung

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss und der Kultur- und Schulausschuss haben am 09.07.2018 vorberaten. Beide Ausschüsse empfehlen den Beschlussvorschlag.

Sachverhalt

Im Kreistag am 24.07.2017 wurde über die zukünftige Schulstruktur im Landkreis Konstanz beschlossen. Von der Zeppelin-Gewerbeschule wird die Friseurausbildung und von der Wessenbergschule das zweijährige Berufskolleg Fremdsprachen an das Berufsschulzentrum Radolfzell verlegt. Die an den beiden Konstanzer Schulen verbleibenden Schularten sollen unter dem Dach eines Berufsschulzentrum Konstanz an den Standort der Zeppelin-Gewerbeschule verlegt werden.

Machbarkeitsstudie

Aufbauend auf den Entscheidungen zur Schulentwicklung wurde von der Fa. Drees & Sommer ein Projektfahrplan für ein Berufsschulzentrum Konstanz vorgestellt. Auf Grundlage der Beschlüsse zur Schulstruktur wurde die Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Beauftragung der Studie ist wie vom Kreistag am 24.07.2017 beschlossen gemäß den Zuständigkeiten in der Hauptsatzung nach Beratung im Kultur- und Schulausschuss sowie im Technischen und Umweltausschuss durch Herrn Landrat Hämmerle erfolgt.

Die zukünftige Gesamtgebäudefläche sowie deren Anordnung auf dem Gelände – unter Berücksichtigung einer möglichen weiteren Verwendung der bereits vorhandenen Gebäude – sollte festgestellt werden. Untersucht werden die Bauteile A, B, C und D. Bei den Bauteilen E, F und G (Werkstätten) wurde aufgrund ihres baulichen Zustands eine weitere Nutzung ausgeschlossen.

Mit den Schulen wurde zunächst ein Vorgespräch geführt, um den geplanten Ablauf und die Organisation zu erläutern. Mit Drees & Sommer hat außerdem ein Kick-off-Termin stattgefunden, um die einzelnen Bausteine der Studie sowie Ziele und Termine genauer zu definieren.

In einem gemeinsamen Workshop mit Drees & Sommer und den beiden Schulen am 29.11.2017 wurden u. a. funktionale Zusammenhänge, der Einfluss der pädagogischen Konzepte auf die Planung, sowie mögliche Synergien erarbeitet.

Von Seiten der Verwaltung wurde der Flächenbedarf für die zusätzlichen Nutzungen durch das Kreismedienzentrum, das Kreisarchiv sowie die Schulsozialarbeit und die Jugendberufshelfer ermittelt.

Ziel der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer ist die Erarbeitung von drei Varianten für die Realisierung des Raumprogramms auf dem Grundstück.

Variante 1 liegt grundsätzlich ein vollständiger Abbruch und Neubau der Schulgebäude zu Grunde, bei

Variante 2 wird Bauteil B erhalten, bei

Variante 3 werden die Bauteile A, B, C und D erhalten.

Diese drei Varianten wurden nochmals hinsichtlich der Lage der Erweiterungsfläche auf dem Grundstück der Fa. Ravensberg untersucht. Es wurden jeweils drei Untervarianten gebildet, mit nördlichem oder südlichem Grundstückszukauf sowie einer parallelen Verschiebung der Grundstücksgrenze.

Weitere Parameter der Untersuchung sind die voraussichtlichen Investitionskosten der jeweiligen Variante bzw. Untervariante, die Größe des notwendigen zusätzlichen Grundstücks und die Möglichkeit, Interimslösungen für einzelne Bauteile auf dem Gelände oder in Bestandsgebäuden unterzubringen.

Die Zeppelin-Gewerbeschule hat bei den Überlegungen für Interimsunterbringungen in den Bestandsgebäuden intensiv mitgewirkt.

Eine vorübergehende Verlegung der Werkstätten wird aufgrund des hohen Planungsaufwands und der entstehenden Kosten nicht weiter verfolgt. Die Abwicklung der einzelnen Bauphasen soll nur auf dem vorhandenen Grundstück durchgeführt werden.

Es bietet sich ein Beginn der Abbrucharbeiten bei Gebäude A an, um ein erstes Baufeld zu

schaffen. Der Unterricht und die Schulverwaltung können interimweise aus dem Gebäude A in die Bauteile B, C und D verlagert werden. Durch die Abgabe von Schularten sind Raumkapazitäten vorhanden.

Der Sportunterricht soll vorübergehend in anderen Sporthallen im Stadtgebiet, hauptsächlich jedoch in der Sporthalle der Wessenbergschule stattfinden, dies wurde in der Vergangenheit bereits während der Nutzung der Sporthalle der Zeppelin-Gewerbeschule als Notunterkunft umgesetzt.

Raumprogramm

Basis für die Machbarkeitsstudie ist das Raumprogramm des Regierungspräsidiums Freiburg. Hier wurde der Organisationsaufbau mit zwei Schulleitungen mit jeweiligen Sekretariaten und einem gemeinsamen Lehrerzimmer untersucht. Nach verschiedenen Abstimmungsterminen wurde vom Regierungspräsidium Freiburg am 29.01.2018 ein überarbeitetes Raumprogramm übersendet. Die Schulleitungen von Wessenbergschule und Zeppelin-Gewerbeschule waren an der Überarbeitung des Raumprogramms beteiligt und haben dieser finalen Version am 22.02.2018 zugestimmt.

Nach der Ermittlung des Sportflächenbedarfs wird für den Schulbetrieb eine Zwei-Feld-Sporthalle benötigt.

Weiter werden die Flächen für eine Unterbringung von Kreisarchiv und Kreismedienzentrum im neuen Berufsschulzentrum Konstanz berücksichtigt, wie im Kultur- und Schulausschuss am 27.02.2016 beschlossen.

Das finale Raumprogramm wurde am 09.04.2018 im Kultur- und Schulausschuss vorgestellt. Die zusammengestellten Flächen wurden in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt.

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Die drei Varianten mit den jeweiligen drei Untervarianten sind in der Zusammenfassung von Drees & Sommer (s. Anlage 1) als Übersicht dargestellt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden in der Sitzung ausführlich präsentiert (s. Anlage 2).

Variante 1 sowie V 1.1, V 1.2 und V 1.3 (Anlage 1, S. 2f) basieren auf dem Abbruch von Bauteil A, B, C, und D.

Diese Varianten bieten die größte Flexibilität der zukünftigen Grundstücksnutzung, da diese komplett neu gestaltet und eine ganzheitliche Campus-Lösung realisiert werden kann. Ein Wechsel zu den Varianten 2 bleibt möglich. Der notwendige Grundstückszukauf liegt bei rd. 2.500 m². Es wird mit etwa 90 Mio. EUR an Investitionskosten und einer sechsjährigen Bauzeit gerechnet.

Bei **Variante 2 sowie V 2.1, V 2.2 und V 2.3** (Anlage 1, S. 4f) wird das bisherige Bauteil B erhalten und integriert. Diese Lösungen benötigen voraussichtlich den gleichen Grundstückszukauf wie Variante 1 sowie die gleiche Bauzeit. Es wird mit Kosten von rd. 80 Mio. EUR gerechnet. Es bestehen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und die Möglichkeit eines Wechsels zu den Varianten 1.

Variante 3 sowie V 3.1, V 3.2 und V 3.3 (Anlage 1, S. 6f) bedeuten den Erhalt der Bauteile A, B, C, und D und setzen damit einen Grundstückszukauf von rd. 4.250 m² voraus. Es ist mit Kosten von etwa 80 Mio. EUR zu rechnen. Die Realisierung des Raumprogramms mit der Bindung an die Bestandsgebäude und die damit verbundenen Einschränkungen bei der Abwicklung benötigen mehr Freifläche zum Baubeginn. Aufgrund des höheren Flächenbedarfs für den Schulbau und den Planungen der Fa. Ravensberg für Wohnungsbau auf dem verbleibenden Grundstück ist nach Absprache mit der Stadt Konstanz aus städtebaulicher Sicht ein gemeinsamer Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil notwendig. Ein gemeinsamer Wettbewerb mit der Fa. Ravensberg kann die Flexibilität des Landkreises bei der Planung und Abwicklung des Bauvorhabens deutlich einschränken.

Die einzelnen Varianten unterscheiden sich neben den Investitionskosten im voraussichtlichen jährlichen Mittelabfluss sowie in den Gestaltungsmöglichkeiten für einen Architekten-

wettbewerb und in ihrer Flexibilität, einen zukunftsfähigen Gesamt-Campus zu schaffen.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Untersuchungsergebnisse, Variante 1.3 oder Variante 2.3 der Machbarkeitsstudie weiter zu verfolgen.

Die Umsetzung der Nutzeranforderungen ist im Rahmen des anvisierten Grundstückszukaufs von 2.500 m² möglich.

Die Flexibilität zur Gestaltung des Campus-Geländes im Wettbewerb ist sehr hoch und es bietet sich noch die Möglichkeit, zu Variante 2.3 bzw. 1.3 zu wechseln.

Die Zukunftsfähigkeit des Areals soll im Hinblick auf die Investitionskosten besondere Beachtung erfahren.

Ein paralleler Grundstückszukauf schafft eine strukturierte Grenzsituation und rundet das Gesamtbild des Campusgeländes ab. Die Wegesituation zwischen den Bauteilen kann optimal an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst werden.

Diese Punkte sind Grundlage für eine hohe Nutzerzufriedenheit.

Grundstücksverhandlungen

Mit der Fa. Ravensberg und der Stadt Konstanz fanden zahlreiche Gespräche bzgl. des Erwerbs der zusätzlich benötigten Fläche statt. Für eine Abstimmung weiterer Eckdaten des Vertrages sind die Angaben zur zukünftig benötigten Grundstücksfläche notwendig.

Die Fa. Ravensberg hat signalisiert, dass ein zügiges Vorankommen der Gespräche erwartet werden kann, sofern sich die zukünftig benötigte Grundstücksfläche bei ca. 2.500 m² bewegt. Dies ist die Größe des Grundstücks, welches die Stadt Konstanz im Gegenzug entlang der Schneckenburgstraße an Fa. Ravensberg veräußern will.

Es ist vereinbart, dass zunächst das Ergebnis der Machbarkeitsstudie abgewartet werden soll, bevor die Verhandlungen fortgesetzt werden.

Gemäß den Vorberatungen in den Ausschüssen soll mit der Fa. Ravensberg über einen Grunderwerb von rd. 3.000 m² verhandelt werden.

Ablaufplan und Kosten für Durchführung Planerauswahlverfahren

Als weiterer Schritt wurde vom Kreistag am 24.07.2017 beschlossen, dass für die Durchführung eines europaweiten dreistufigen Planerauswahlverfahrens mit Architektenwettbewerb ein Ablaufplan erstellt und die Kosten für das Verfahren ermittelt werden sollen.

Nachdem die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorliegen, kann dieser Punkt nun beauftragt werden. Von Drees & Sommer wurde ein Angebot in Höhe von 118.705 EUR zur Durchführung eines europaweiten dreistufigen Planerauswahlverfahrens mit Architektenwettbewerb vorgelegt.

Mit der Durchführung kann unmittelbar nach Beauftragung begonnen werden. Zunächst wird der Teilnahmewettbewerb mit Präqualifikation der Bewerber durchgeführt; gleichzeitig erfolgt die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen. Die Ergebnisse können voraussichtlich in den Sitzungen im Dezember vorgelegt werden.

Bis dahin sollten auch die Grundlagen betreffend das Grundstück geschaffen sein, so dass der Versand der Ausschreibungsunterlagen für den Wettbewerb an die ausgewählten Architekten direkt danach erfolgen kann.

Nach Durchführung des Wettbewerbs und des anschließenden Verhandlungsverfahrens kann die Beauftragung der Architekten erfolgen. Mit einem Ergebnis ist voraussichtlich in rund einem Jahr zu rechnen.

Die Verwaltung empfiehlt die Beauftragung dieses Angebots, da Drees & Sommer bereits ausführlich in die Thematik eingearbeitet ist und dieser Synergieeffekt im Hinblick auf den weiteren zeitlichen Ablauf genutzt werden kann.

Die Beauftragung des Planerauswahlverfahrens soll gemäß den Zuständigkeiten in der Hauptsatzung nach Beratung im Verwaltungs- und Finanzausschuss sowie im Kreistag

durch den Landrat erfolgen.

Gemäß den Beratungen in den Ausschüssen sollen die Planungen vorangetrieben werden; eine zeitliche Gesamtübersicht über das Projekt ist in der Anlage 3 beigefügt.

Kriterien eines Architekturwettbewerbs

Es soll ein mit der Stadt Konstanz abgestimmter Wettbewerb stattfinden. Ausrichter des Wettbewerbs ist der Landkreis, von einem gemeinsamen Wettbewerb mit der Fa. Ravensberg wird abgesehen.

Die Rahmenbedingungen für den Architekturwettbewerb setzen sich aus den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zusammen.

Für den Schulbetrieb wird eine Zwei-Feld-Sporthalle benötigt. Aufgrund des bekannten Sportflächenbedarfs im Stadtgebiet Konstanz wurde die Überlegung in die Machbarkeitsstudie eingebracht, ob auch eine Drei-Feld-Halle auf dem Grundstück realisiert werden könnte. Die Entscheidung, welche Größe bei der Planung der Sporthalle weiterverfolgt werden soll, soll vom Kreistag vor dem Einstieg in einen Wettbewerb getroffen werden.

Gemäß den Beratungen in den Ausschüssen soll im Wettbewerb eine Drei-Feld-Sporthalle geplant werden.

Die Mehrkosten gegenüber einer Zwei-Feld-Sporthalle sind von der Stadt Konstanz auszugleichen; darüber hinaus gilt dies auch anteilig für die laufenden Betriebskosten. Über die konkrete Höhe der beiden Ausgleichsbeträge werden zu gegebener Zeit entsprechende Verhandlungen geführt.

Um die Grundstücksfläche optimal nutzen zu können, soll die Möglichkeit einer Tiefgarage in die Planungen mit einfließen.

In den Beratungen der Ausschüsse wurde die Idee entwickelt, zusammen mit der Stadt Konstanz eine gemeinsame „Quartiersgarage“ zu realisieren. Ob und wie sich diese Idee umsetzen lässt, ist im Einzelnen noch abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 1,0 Mio. EUR für Planungskosten und 3,5 Mio. EUR für den Grunderwerb sind im Haushalt 2018 im Finanzplan eingestellt.

In der Anlage 4 sind die Möglichkeiten zur Finanzierung des Gesamtprojekts in den kommenden Haushaltsjahren als „best case“ und „worst case“ Szenarien dargestellt.

Dabei wurden neben dem Verkauf der Wessenbergschule auch Fördermittel berücksichtigt. Ob die Maßnahme über die Sportstättenförderung oder die Schulbauförderung bezuschusst wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Über die Höhe der Beteiligung der Stadt Konstanz an den Kosten der Sporthalle ist noch zu verhandeln.

Anlagen

Anlage 1 – Zusammenfassung der Varianten von Drees & Sommer

Anlage 2 – Präsentation Drees & Sommer

Anlage 3 – Zeitstrahl für den Projektverlauf

Anlage 4 – Finanzierung

Anlage 5 – Schreiben der Stadt Konstanz betreffend Sporthalle

Anlage 6 – Gemeinsame Empfehlung der Wessenberg- und der Zeppelin-Gewerbeschule