

**Beschlussvorlage**

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 19.03.2019	Drucksachen-Nr. <b>2019/048/1</b>
--	---------------------	--------------------------------------

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungsart	⇓ Sitzungstermin/e
Bauausschuss	nicht öffentlich	18.03.2019
Kreistag	öffentlich	01.04.2019

**Tagesordnungspunkt 4**

**Neubau eines Berufsschulzentrums in Konstanz;  
Planerauswahlverfahren - Eckpunkte für die Auslobung des Wettbewerbs (Stufe 2)**

**Beschlussvorschlag**

**Für die Auslobung des Architekturwettbewerbs in Stufe 2 des dreistufigen europaweiten Planerauswahlverfahrens werden folgende Eckpunkte zugrunde gelegt:**

- 1. Raumprogramm des Regierungspräsidiums Freiburg und Ergebnisse der Machbarkeitsstudie (Beschluss des Kreistag vom 23.07.2018)**
- 2. Abwicklungsstrategie für das Gesamtvorhaben (Machbarkeitsstudie)**
- 3. Variante 1.3 (kompletter Neubau) mit Kostenrahmen 90,0 Mio. EUR (Beschluss Kreistag 22.10.2018) einschließlich der nicht-schulischen Nutzungen, s. Ziff. 8 u. 9**
- 4. Berücksichtigung der funktionalen Zusammenhänge aus dem Nutzerworkshop mit den Schulen**
- 5. Städtebauliche Rahmenbedingungen der Stadt Konstanz (Anlage 1)**
- 6. Herstellung von mindestens 30 Stellplätzen für die Gemeinschaftsschule der Stadt Konstanz**
- 7. Planung einer Drei-Feld-Sporthalle**
- 8. Räume für Sozialarbeiter und Jugendberufshelfer**
- 9. Räume für Kreisarchiv und Kreismedienzentrum**

**Vorberatung**

*Der Bauausschuss hat am 18.03.2019 vorberaten. Er empfiehlt den Beschlussvorschlag.*

## **Sachverhalt**

### **Raumprogramm**

Grundlage der Planungen ist das Raumprogramm des Regierungspräsidiums Freiburg. Es enthält den Organisationsaufbau mit zwei Schulleitungen mit jeweiligen Sekretariaten und ein gemeinsames Lehrerzimmer. Beide Schulen waren intensiv in die Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium eingebunden.

Am 29.01.2018 wurde ein überarbeitetes Raumprogramm vom Regierungspräsidium übersendet, die Schulen stimmten dieser finalen Version am 22.02.2018 zu. Die Vorgaben des Regierungspräsidiums berücksichtigen Raumanforderungen für neue Unterrichtsformen wie z. B. Differenzierungsräume oder Räume zum Unterrichten in Lernfeldern nicht. Diese Anforderungen werden daher in der Bandbreite zwischen der Minimal- und der Maximalfläche sowie dem Inklusionszuschlag dargestellt.

Der Flächenbedarf zur Unterbringung von Kreisarchiv und Kreismedienzentrum (s. Anlage 2) wird im Raumprogramm berücksichtigt, wie im Kultur- und Schulausschuss vom 29.02.2016 beschlossen.

Das finale Raumprogramm wurde am 09.04.2018 im Kultur- und Schulausschuss vorgestellt und mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie im Kreistag am 23.07.2018 beschlossen.

### **Nutzerworkshop**

Die aktive Einbindung der Nutzer in der Planungsphase erfolgte u. a. durch verschiedene Workshops. Als Basis für die Machbarkeitsstudie fand am 29.11.2017 ein erster Workshop statt, Thema war die Herausarbeitung der Funktionsbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Räumen.

Darauf aufbauend wurde am 19./20.02.2019 ein weiterer 2-tägiger Workshop mit Planungsteams der Wessenbergschule und der Zeppelin-Gewerbeschule durchgeführt mit dem Ziel, die räumlichen Anforderungen für die Auslobung des Architekturwettbewerbs zu präzisieren.

Beide Schulen stellten dar, wie die Raumanforderungen an die jeweiligen Unterrichtskonzepte innerhalb der räumlichen Vorgaben des Regierungspräsidiums gestaltet werden können. Die Bedürfnisse an gemeinsam zu nutzende Räume wurden abgestimmt. Der Workshop verlief aus Sicht der Schulen und der Verwaltung sehr konstruktiv.

Um eine zukunftsfähige und flexible Nutzung der Räume zu ermöglichen, wurde Wert darauf gelegt, dass die Raumstruktur für möglichst viele Unterrichtskonzepte nutzbar ist. Bei einzelnen Punkten gibt es noch Klärungsbedarf, hierzu werden Gespräche mit den jeweiligen Beteiligten durchgeführt.

Drees & Sommer fasst derzeit die Ergebnisse des Workshops zusammen und formuliert den Entwurf für die Auslobung des Wettbewerbs.

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Von Seiten der Stadt Konstanz wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen (s. Anlage 1) an das Bauvorhaben BSZ Konstanz im Zuge der Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag formuliert. Dieser ist zwischen dem Landkreis und der Stadt abzuschließen, um die im Sanierungsgebiet notwendige Genehmigung des Grunderwerbsvertrags zwischen dem Landkreis und der Fa. Ravensberg von der Stadt zu erhalten (siehe Vorlage 2019/047).

Um die baurechtlichen, verkehrs- und stadtplanerischen Anforderungen vorab noch genauer abzustimmen, wird ein weiterer Termin mit der Stadt Konstanz stattfinden. Über die Ergebnisse dieses Gesprächs wird in der Sitzung berichtet.

## **Sporthalle**

Um den Sportflächenbedarf der Wessenbergschule und der Zeppelin-Gewerbeschule zu decken, wird laut der Berechnung des Regierungspräsidiums eine Zwei-Feld-Halle benötigt.

Die Stadt Konstanz trat im Zuge der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie mit dem Wunsch nach dem Bau einer Drei-Feld-Halle an den Landkreis heran, um zusätzliche Sportflächen im Stadtgebiet für Schulen und Vereine zu schaffen. Eine Prüfung ergab, dass die Realisierung einer größeren Halle auf dem zukünftigen Gesamtgrundstück des BSZ Konstanz möglich ist. Daraufhin stimmte der Kreistag am 23.07.2018 dem Bau einer Drei-Feld-Halle zu, unter der Bedingung der Beteiligung der Stadt Konstanz an den entstehenden Mehrkosten.

Ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen der Verwaltung und Vertretern der Stadt Konstanz fand am 31.01.2019 statt. Die Rahmenbedingungen für die Sporthalle sowie die Gestaltung der städtischen Kostenbeteiligung wurden besprochen. Die Mehrkosten gegenüber einer Zwei-Feld-Halle beim Invest und anteilig an den laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten sind von der Stadt auszugleichen. Eine entsprechende Vereinbarung wird vorbereitet.

Mit Schreiben vom 18.12.2018 kam eine weitere Anfrage der Stadt nach der zusätzlichen Realisierung eines Gymnastikraums bei der Drei-Feld-Halle. Diese Anfrage wurde von Drees & Sommer untersucht. Da für die Drei-Feld-Halle bereits die flächeneffizienteste Grundrissvariante gewählt wurde, ist eine Optimierung innerhalb der Gebäudehülle nicht machbar. Die zusätzliche Aufnahme einer Gymnastikhalle in das Raumprogramm würde die bereits sehr wirtschaftlich und sparsam dosierte Außenfläche weiter reduzieren.

Nach Beratungen der Stadt Konstanz im Gemeinderat am 26.02.2019 teilt die Stadt Konstanz am 05.03.2019 mit (s. Anlage 3), dass die im Dezember formulierte Bitte an den Landkreis, im Zuge der Planung des neuen BSZ Konstanz einen zusätzlichen Gymnastikraum zu berücksichtigen, zurückgenommen wird.

## **Parken**

Nach der Sitzung des Kreistags am 23.07.2018 ist die Stadt Konstanz mit verschiedenen Planungsüberlegungen hinsichtlich der Parkraumgestaltung im Quartier an den Landkreis heran getreten. Diese wurden sodann in einer Erweiterung der Machbarkeitsstudie ausführlich überprüft und die Ergebnisse den Gremien des Landkreises im September / Oktober 2018 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Nach ausführlicher Erörterung beschloss der Kreistag am 22.10.2018, dass zusätzlich zu den 120 baurechtlich notwendigen Stellplätzen des BSZ Konstanz 30 weitere oberirdische Stellplätze für die Gemeinschaftsschule der Stadt Konstanz angelegt werden. Die Herstellungs- und Unterhaltskosten für die zusätzlichen Stellplätze sind von der Stadt Konstanz zu übernehmen.

Im Rahmen der Gespräche zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen Landkreis und Stadt konkretisierte die Stadt Konstanz ihre Vorstellungen hinsichtlich der Parkplätze.

Diese sollen an der Stelle der bereits bestehenden Parkplätze der Zeppelin-Gewerbeschule entlang der Pestalozzistraße hergestellt werden. Die aktuellen Stellplätze liegen teilweise auf dem kreiseigenen Grundstück sowie auf einem Streifen des anliegenden Straßengrundstücks der Stadt. Eine analoge Nutzung dieser Flächen ist zukünftig möglich. Die Ausgestaltung sowie die Lage und der Herstellungszeitpunkt sind abhängig vom Wettbewerbsergebnis. In einem finalen Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadt am 26.02.2019 wurde das Vorgehen zur Herstellung der Parkplätze übereinstimmend im Entwurf des städtebaulichen Vertrags festgehalten (siehe Vorlage 2019/047).

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es wird davon ausgegangen, dass die entstehenden Kosten durch die zusätzlichen Aufwendungen im Projekt für die Stellplätze der Gemeinschaftsschule und die vergrößerte Sporthalle sowie deren später entstehenden zusätzlichen Betriebs- und Unterhaltskosten, wie durch den Kreistag beschlossen, von der Stadt übernommen werden.

### **Anlagen**

Anlage 1 - Rahmenbedingungen der Stadt Konstanz

Anlage 2 - Raumprogramm Kreismedienzentrum und Kreisarchiv

Anlage 3 - E-Mail Stadt Konstanz vom 05.03.2019 betr. Gymnastikhalle (mit Anlagen)