

**Beschlussvorlage**

|                                                              |                     |                                    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Organisationseinheit<br>Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement | Datum<br>14.09.2020 | Drucksachen-Nr.<br><b>2020/182</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|

|                  |                  |                    |
|------------------|------------------|--------------------|
| ↓ Beratungsfolge | ↓ Sitzungsart    | ↓ Sitzungstermin/e |
| Bauausschuss     | nicht öffentlich | 12.10.2020         |
| Kreistag         | öffentlich       | 19.10.2020         |

**Tagesordnungspunkt 5**

**Neubau Berufsschulzentrum Konstanz;  
Aktueller Stand und weiteres Vorgehen**

**Beschlussvorschlag**

1. Mit der Planung für das Gesamtprojekt Neubau BSZ Konstanz wird begonnen.
2. Die einzelnen Planer werden mit der Erstellung einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für das Gesamtprojekt beauftragt (stufenweise Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI).
3. Danach erfolgt eine Vorstellung der Entwurfsplanung im Kreistag sowie die Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen zur Umsetzung des Bauvorhabens.

**Vorberatung**

*Der Bauausschuss wird am 12.10.2020 vorberaten. Über das Ergebnis der Vorberatung wird in der Sitzung berichtet.*

---

## **Sachverhalt**

### **Rückblick**

Bereits im Jahr 2012 wurde vom Kreistag die Zusammenführung der Zeppelin-Gewerbeschule und der Wessenberg-Schule in einem Berufsschulzentrum Konstanz am bisherigen Standort der Zeppelin-Gewerbeschule beschlossen.

Nach ausführlichen Untersuchungen und Beratungen über die Schulentwicklung im Landkreis hat der Kreistag am 24.07.2017 die zukünftige Schulstruktur im Landkreis Konstanz beschlossen und damit die Grundlage für das Raumprogramm im neuen Berufsschulzentrum in Konstanz definiert.

Ein Raumprogramm für die zukünftig am Berufsschulzentrum Konstanz vorhandenen Schularten wurde vom Regierungspräsidium erstellt und umfassend mit beiden Schulen beraten. Ergänzt um Flächen für das Kreismedienzentrum und das Kreisarchiv wurde dieses Raumprogramm vom Kultur- und Schulausschuss am 09.04.2018 für eine weitere Bearbeitung freigegeben.

Die Anordnung des Raumprogramms auf dem Grundstück wurde von der Fa. Drees & Sommer in einer Machbarkeitsstudie untersucht. Hierbei wurden die drei Varianten Abbruch der Bestandsgebäude, Teilerhalt Gebäude B sowie Teilerhalt Gebäude A, B, C, D der Zeppelin-Gewerbeschule geprüft. Die Studie diente auch dazu, die Größe des zur Realisierung notwendigen Zukufsgrundstücks von der Fa. Ravensberg zu bestimmen.

In einer parallel durchgeführten baufachlichen Zustandsbewertung wurde die Weiternutzung der bestehenden Schulgebäude untersucht. Die Bewertung ergab, dass Bauteil B nach den geltenden Vorschriften (Schall- und Brandschutz, Bauphysik und Erdbebensicherheit) nicht mehr sanierungsfähig, d. h. „abgängig“ ist (siehe auch Punkt „Schulbauförderung“).

Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse traf der Kreistag am 22.10.2018 die Entscheidung, die Bestandsgebäude komplett abzubauen und einen Neubau der zukünftig benötigten Schulgebäude zu realisieren.

Auf Basis des resultierenden Flächenbedarfs wurden die Grundstücksverhandlungen mit der Fa. Ravensberg weitergeführt, so dass im April 2019 der Vertrag zum Erwerb von 3.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche unterzeichnet werden konnte.

Wegen der Lage der zugekauften Fläche im Sanierungsgebiet „Quartier Bahnhof Petershausen“ war der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Konstanz notwendig. In diesen Vertrag sind die Ergebnisse der intensiven Gespräche mit der Stadt Konstanz zu den Themen Sporthalle und Parken eingeflossen.

### **Planerauswahlverfahren**

Mit Grunderwerb und Raumprogramm waren nun die Eckpunkte für den Start der Planerauswahlverfahren festgelegt. Für die Objektplanung, die Fachplanungsdisziplinen Freianlagenplanung, Tragwerksplanung, Elektroplanung und Heizung-Lüftung-Sanitär sowie die Projektsteuerung waren aufgrund der voraussichtlichen Auftragssummen europaweite, mehrstufige Vergabeverfahren notwendig.

Der Ablauf und die Ergebnisse der einzelnen Vergabeverfahren sind in den nachfolgenden Vorlagen detailliert beschrieben. In der Sitzung werden diese von den jeweiligen Verfahrensbetreuenden, Drees & Sommer sowie Menold & Bezler kurz vorgestellt.

Eine Gemeinsamkeit dieser Verfahren ist der Einsatz einer Bewertungskommission in der dritten Stufe des Auswahlverfahrens für die Objektplanung sowie in der zweiten Stufe der Auswahlverfahren für die weiteren Fachplanungsdisziplinen. Diese Bewertungskommission besteht, wie im Kreistag am 21.10.2019 beschlossen, aus den sechs Vertreterinnen und Vertretern des Kreistags sowie vier Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung.

In den Präsentationsterminen für die beteiligten Planer lag der Fokus auf der persönlichen

Vorstellung der Büros, der Projektorganisation und dem Personalkonzept. Die Mitglieder der Bewertungskommission vergaben Punkte zu vorgegebenen Kriterien. Diese flossen gemeinsam mit dem angebotenen Honorar in die Gesamtwertung der Verfahren ein. Verfahrenssieger wurde das Büro mit der jeweils höchsten Gesamtpunktzahl im Verfahren.

Die förmliche Entscheidung über die Beauftragung der Planungsleistungen obliegt dem Kreistag.

Weitere Fachplanerleistungen wie z. B. die Werkstattplanung und die Fachplanung Brandschutz sollen im Anschluss an die Beauftragung der vorgenannten Fachingenieure vergeben werden. Die voraussichtlichen Honorarkosten liegen bei diesen Disziplinen unter dem Schwellenwert für EU-weite Ausschreibungen; die Leistungen können daher in zeitlich und inhaltlich weniger aufwändigen Verfahren ausgeschrieben und vergeben werden. Zudem kann mit den bereits beauftragten Fachplanern abgestimmt werden, ob für die weiteren Disziplinen Erfahrungen mit bekannten Ingenieurbüros bestehen.

### Weiteres Vorgehen

In der Sitzung des Bauausschusses am 12.10.2020 sowie im Kreistag am 19.10.2020 werden die Ergebnisse der Planerauswahlverfahren vorgestellt.

Ziel ist die Beauftragung des gesamten Kern-Planungsteams bestehend aus Architekten, Fachplanern und der Projektsteuerung. Diese Beauftragung erfolgt stufenweise zunächst bis Leistungsphase 3 nach HOAI (Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung).

Für die Projektsteuerung gilt analog Projektstufe 2 nach AHO. Die Entwurfsplanung wird für das Gesamtprojekt über alle Bauabschnitte und Teilbereiche durchgeführt.

Nach Erstellung der Entwurfsplanung des Gesamtprojekts wird diese inklusive der Kostenberechnung im Kreistag vorgestellt. Auf dieser Grundlage wird der Entwurf mit Kosten genehmigt und zur Umsetzung freigegeben. Sodann kann der Bauantrag erstellt und eingereicht werden; gleichzeitig wird über die Umsetzung des 1. Bauabschnitts entschieden.

Die Beauftragung der Planungsleistungen ist somit im Moment **noch kein Baubeschluss**.

### Schulbauförderung

Zur Klärung grundsätzlicher Fördermöglichkeiten wurde eine baufachliche Zustandsbewertung der Bestandsgebäude beider Schulen mit den Schwerpunkten Statik, Brandschutz und Bauphysik erstellt. Hierbei wurden die künftig baurechtlich notwendigen Anforderungen und Qualitäten der vorhandenen Gebäudesubstanz gegenübergestellt. Bei den Bauteilen B, C und D der Zeppelin-Gewerbeschule wurde festgestellt, dass eine solche Sanierung aus statischer Sicht nicht möglich ist.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde am 15.11.2018 beim Kultusministerium ein Antrag auf Absprache dieser Bauteile gestellt. Am 13.02.2020 waren Vertreter des Kultusministeriums und des Regierungspräsidiums Freiburg vor Ort, um über den Antrag zu entscheiden.

Zwischenzeitlich liegt dem Landkreis eine Mitteilung des RP Freiburg vor, dass das Kultusministerium der Absprache der Bauteile B, C und D zugestimmt hat. Das bedeutet, dass für die dort vorhandenen Flächen eine Förderung über die Schulbauförderung möglich ist. Genaue Berechnungen zur förderfähigen Fläche (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) wird das Regierungspräsidium vornehmen, wenn die Entwurfsplanung vorliegt und eingereicht ist.

### Zeitschiene

Aufgrund der Corona-Pandemie mussten die Planerauswahlverfahren von März 2020 bis Ende Juli verschoben werden. Der Kreistag kann deshalb erst am 19.10.2020 über die nächsten Schritte im Bauvorhaben entscheiden.

Durch einen späteren Planungsstart verschiebt sich die ursprünglich geplante Zeitschiene. Ein Rahmenterminplan wird nach erfolgter Beauftragung durch den Projektsteuerer erstellt. Es wird mit einer Bearbeitungszeit für die Entwurfsplanung von ca. einem Jahr gerechnet. Mit der Fertigstellung des Gesamtprojekts ist nach derzeitigem Stand im Jahr 2028 zu rechnen. Die Bauzeit muss auf Schuljahre und Ferienzeiten abgestimmt werden.

### **Entwicklung der Schülerzahlen**

Die Anzahl der Schülerinnen und Schüler an den einzelnen Schulen des Landkreises wird von der Verwaltung laufend evaluiert, um bei langfristigen Maßnahmen den tatsächlichen Bedarf abbilden zu können.

Für das Berufsschulzentrum Konstanz wurde mit dem zukünftigen Bedarf geplant. Im Schuljahr 2019/2020 zeigte sich ein leichter Rückgang der Schülerzahlen an Wessenberg-Schule und Zeppelin-Gewerbeschule im Vergleich zu den Vorjahren. Dies ist auf die vom Kreistag beschlossene Verlegung von Schularten (Maler, Friseur, etc.) aus Konstanz nach Radolfzell zurückzuführen.

**Diese Veränderung ist in den Planungsgrundlagen für das neue BSZ Konstanz bereits berücksichtigt.**

Sofern sich gravierende Abweichungen von den der Planung für das Berufsschulzentrum Konstanz zugrundeliegenden Zahlen ergeben, kann darauf direkt reagiert werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Beauftragung der Architekten, Fachplaner und Projektsteuerung für die Entwurfsplanung beläuft sich das Auftragsvolumen auf insgesamt rd. 3,73 Mio. EUR.

Die zur Beauftragung der Entwurfsplanung notwendigen Mittel sind im Haushalt 2020 ff. veranschlagt.

### **Anlagen**

Entfällt.