



Mitteilungsvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	26.09.2024	2024/254

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩ Sitzungstermin/e
Bauausschuss	öffentlich	07.10.2024

Tagesordnungspunkt 2

Neubau Berufsschulzentrum Konstanz - Projektvorstellung

Historie und Sachverhalt

Hintergrund

Bereits im Jahr 2012 wurden die ersten Überlegungen betreffend eine Zusammenlegung der Zeppelin-Gewerbeschule und der Wessenberg-Schule zu einem Berufsschulzentrum Konstanz angestellt.

Hintergrund war der Sanierungsbedarf an beiden Standorten und der Bedarf an zusätzlichen Räumen sowie die Anforderungen an einen zukunftsfähigen Unterricht. An der Zeppelin-Gewerbeschule waren insbesondere die Werkstätten in einem sehr schlechten energetischen Zustand; eine Sanierung war nicht wirtschaftlich sinnvoll darstellbar.

Die Wessenberg-Schule ist ebenfalls energetisch sanierungsbedürftig, jedoch gleichzeitig denkmalgeschützt, weshalb sich eine energetische Sanierung als höchst aufwendig und teilweise als nicht umsetzbar gezeigt hatte. Auf beiden Flächen bestanden keine Möglichkeiten zu weiteren räumlichen Entwicklungen, entweder aufgrund mangelnder Flächen oder aufgrund des geltenden Bebauungsplans.

Durch die Zusammenlegung der Schulen sollten außerdem räumliche Synergien geschaffen werden wie z.B. gemeinsame Verwaltungsbereiche, Mensa, Sporthalle und Fachräume, z.B. für die Naturwissenschaften.

Vor diesem Hintergrund hat der Kreistag 2012 beschlossen, die Realisierung eines Berufsschulzentrums Konstanz am Standort der Zeppelin-Gewerbeschule umzusetzen.

Projektentwicklung

Im Folgenden wurde die Struktur aller beruflichen Schulen im Landkreis analysiert, um auch hier Synergien zu generieren. Wesentlich war dabei die Stärkung der vorhandenen Standorte, die bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen räumlichen Kapazitäten und eine Klärung des Profils eines zukünftigen Berufsschulzentrums Konstanz.

Auf dieser Basis wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg das Raumprogramm für das Berufsschulzentrum Konstanz abgestimmt und 2018 vom Kreistag verabschiedet. Parallel dazu wurde in einer Machbarkeitsstudie untersucht, ob ein Teil der bestehenden Gebäude erhalten und saniert werden kann.

Auch das Kreismedienzentrum (bisher im Landratsamt Konstanz) und das Kreisarchiv (bisher in der Wessenberg-Schule) sollen in den neuen Gebäuden untergebracht werden.

Gleichzeitig liefen die Verhandlungen zum Grunderwerb gemeinsam mit der Stadt Konstanz über die zusätzlich benötigten Flächen (3.000 m²) von der Firma Ravensberg. Der Erwerb der zusätzlichen Flächen konnte im April 2019 vollzogen werden. Gleichzeitig wurde mit der Stadt Konstanz ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Über den Standort der Wessenberg-Schule wurde bereits 2012 ein Verkehrswertgutachten eingeholt, um den möglichen Erlös beim Verkauf der Liegenschaft zu ermitteln. Das Gutachten wurde zuletzt 2017 aktualisiert und ergibt einen Verkehrswert von 8,1 Mio. EUR; zu gegebener Zeit ist eine erneute Fortschreibung erforderlich. Der Verkauf der Liegenschaft soll zur Gegenfinanzierung des Neubaus beitragen. Erste Gespräche mit dem Land (Hochschule Konstanz Technik, Wirtschaft und Gestaltung) wurden bereits geführt; eine Schwierigkeit bei der Verwertung des Objekts liegt im Denkmalschutz und im bestehenden Bebauungsplan.

Auf Initiative der Stadt Konstanz wurde eine Drei-Feld-Sporthalle in die Planung aufgenommen anstelle der Zwei-Feld-Halle, welche für die Versorgung der Kreisschulen ausreichend gewesen wäre. Die Stadt beteiligt sich anteilig an den Baukosten; eine entsprechende Vereinbarung wurde mit der Stadt abgeschlossen.

Nach der Entscheidung des Kreistags 2018 das Projekt auf der Grundlage des Raumprogramms des Regierungspräsidiums Freiburg komplett als Neubau zu realisieren, wurden die europaweiten Planerauswahlverfahren mit Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Entscheidungen wurden durch ein Preisgericht bzw. eine Auswahlkommission vorbereitet, welche jeweils zur Hälfte durch Kreisrätinnen und Kreisräte besetzt waren. Die finale Beschlussfassung über die Beauftragung des Planungsteams und der Projektsteuerung erfolgte am 19. Oktober 2020 im Kreistag.

Konzeption und Planung

Nach Beauftragung des Planungsteams konnte direkt mit der Ausarbeitung des Entwurfs begonnen werden; in diesen Prozess waren auch die Nutzer intensiv eingebunden. Wesentlich waren räumliche Synergien, flexible Gestaltung von Grundrissen, um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Am 30. Mai 2022 hat der Kreistag beschlossen, dass die vorgelegte Entwurfsplanung mit den Kosten in Höhe von 123,4 Mio. EUR (ohne Ansatz für Baupreissteigerungen) umgesetzt werden soll.

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung waren vom Kreistag außerdem folgende Kriterien festgelegt worden:

- Klimaneutralität und Nachhaltigkeit
- DGNB Gold
- Holz-Hybrid-Bauweise (außer für das Werkstatt-Gebäude)
- Eisspeicher mit Sole-Wasser-Wärmepumpe, zentrale Be- und Entlüftung
- Maximale Belegung der geeigneten Flächen mit PV-Modulen
- Dachbegrünung
- Biodiversität
- Ausführung einer Drei-Feld-Sporthalle mit Beteiligung der Stadt Konstanz
- Ausführung der Werkstatt (gewerblicher Teil GT) als Modellwerkstatt mit offenen Grundrissen

Die Gesamtkonzeption für das Berufsschulzentrums Konstanz besteht – wie bereits der Wettbewerbsentwurf – aus vier Baukörpern, dem Werkstattgebäude (GT) und dem Zentralgebäude (ZG) im südlichen Teil und der Sporthalle und dem Kaufmännischen Teil (KT) in der Bauphase Nord.

Projektentwicklung

Da die Umsetzung auf dem Grundstück der Zeppelin-Gewerbeschule unter gleichzeitig laufendem Schulbetrieb erfolgen muss (um sich die Kosten für teure Interimsmaßnahmen zu ersparen), werden die Bauphasen und Bauabschnitte jeweils versetzt realisiert.

Zunächst wird gemäß dem Beschluss des Kreistags die Bauphase Süd umgesetzt. Hier wurde zunächst der Altbau A abgebrochen, um das Baufeld für das Zentralgebäude frei zu machen. Gleichzeitig konnte im westlichen Bereich des Grundstücks mit dem Bau des Gewerblichen Teil 1 (GT1, Werkstatt, 1. Bauabschnitt) begonnen werden. Nach Fertigstellung des GT1 erfolgt der Umzug der Werkstätten aus dem Altbau G in die neuen Werkstatträume, so dass danach die alte Werkstatt abgebrochen werden kann, um hier das Baufeld für den 2. Bauabschnitt der Werkstatt (Gewerblicher Teil 2, GT2) freizumachen.

Die Fertigstellung der Bauphase Süd soll bis Ende 2026 erfolgen. Danach kann mit der Realisierung der Bauphase Nord begonnen werden. Auch hier müssen zunächst die Umzüge aus den Altbauten in die neuen Gebäude in Bauphase Süd erfolgen, so dass die Bestandsbauten abgebrochen werden können. Danach kann der kaufmännische Teil und die Sporthalle errichtet werden. Die Gesamtfertigstellung des Projekts ist nach aktuellem Stand im Jahr 2029.

Vor dem Beginn der Bauphase Nord ist durch den Kreistag der entsprechende Baubeschluss zu fassen. Die dafür erforderlichen Informationen werden dem Gremium rechtzeitig zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Projektkosten

Vor dem Hintergrund der enormen Baupreissteigerungen und der gestörten Marktsituation (Corona, Ukraine, etc.) wurde vom Kreistag bereits im Oktober 2022 beschlossen, dass die Kosten fortgeschrieben werden. Basierend auf den folgenden Entwicklungen wurden im Haushalt 2024 weitere 14,4 Mio. EUR für die Bauphase Süd veranschlagt. Weitere 8,3 Mio. EUR für Bauphase Süd wurden gemäß den letzten Prognosen im Entwurf des Haushalts 2025 ff. eingeplant. Die Fortschreibung der Baukosten für Bauphase Nord ist noch zu erstellen.

Für die Bauphase Süd wurde für beide Bauteile ein Antrag auf Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Förderung) gestellt und bewilligt (jeweils 1,29 Mio. EUR). Für die abgängigen Bauteile B, C und D wurde ein Antrag auf Schulbauförderung eingereicht; der finale Bewilligungsbescheid liegt noch nicht vor. Voraussichtlich kann eine Förderung von rd. 7 Mio. EUR bewilligt werden.

Anlagen

Anlage 1 - Präsentation Projektvorstellung