



2019/207

25.10.2019

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Entwicklungskonzept Bildungscampus Berliner Ring Nienburg

Beschlussvorschlag

- a) Das Entwicklungskonzept für den Bildungscampus Berliner Ring ist zu finalisieren und unter Beteiligung der Schulausschüsse dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen.
- b) Im Rahmen der Phase 0 werden ab 2020 folgende Maßnahmen geplant und durchgeführt:
 - a. Neubau Parkplatz Im Meerbachbogen
 - b. Abriss Reihenhäuser Berliner Ring

Die mit dem Ansatz 2020 noch nicht vollständig abgedeckten Realisierungskosten sind als Verpflichtungsermächtigung für die Folgejahre aufzunehmen.

Der Abriss der Reihenhäuser ist aus den vorhandenen investiven Mitteln für den Neubau des E-Traktes zu finanzieren.

- c) Für die Konkretisierung der Planung der Einzelmaßnahmen der Phase 1 soll ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden, der folgende Maßnahmen umfasst:
- a. Neubau IGS Sporthalle
 - b. Neubau E-Trakt einschl. Cafeteria
 - c. Neugestaltung Campuspassage, -platz und BBS Höfe
 - d. Neubau Parkplatz IGS Sporthalle einschl. Zuwegung
 - e. Abriss Altbauten BBS

Die erforderlichen Planungskosten sind im Haushalt 2020 ff. und die Realisierungskosten der Einzelmaßnahmen in der mittelfristigen Finanzplanung zu veranschlagen.

- d) Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten der Sanierung der BBS-Lehrküchen (D-Trakt) und der BBS-Sporthalle durch Beauftragung der entsprechenden Planungen zu ermitteln.

Die erforderlichen Planungskosten sind im Haushalt 2020 zu veranschlagen.

Beratungsfolge

Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften

Datum:

14.11.2019

Sachverhalt

Der am 12.09. vorgestellte Zwischenstand des Konzeptes für den Bildungscampus ist weiter fortgeschrieben worden.

Folgende Festsetzungen wurden der Planung hierbei zu Grunde gelegt:

- Aus Kostengründen wird von der Errichtung eines Parkhauses Abstand genommen. Auf dem Grundstück im Meerbachbogen wird ein ebenerdiger Parkplatz errichtet. Um so viele Stellplätze wie möglich bereitstellen zu können, werden die bestehenden Parkflächen im Quartier bestmöglich optimiert.
- Der Neubau des A-Traktes wird auf der Fläche hinter dem D-Trakt errichtet und enthält sowohl die Verwaltung als auch Allgemeine und Fachunterrichtsräume. Hier entsteht der neue Haupteingang der BBS.
- Ergänzt wird der neue „E-Trakt“ um einen Gebäudeteil, der eine Cafeteria oder Mensa enthält. Diese soll von der BBS und den älteren Schülern der IGS genutzt werden. Das genaue Betriebskonzept soll im Rahmen der Phase 0 entwickelt werden.
- Um mit dem Neubau beginnen zu können, müssen zunächst die Reihenhäuser abgerissen werden.
- Nach Fertigstellung des „E-Traktes“ werden der alte A-Trakt, die Cafeteria und das ehemalige Hausmeisterhaus am Berliner Ring (Altbauten BBS) abgerissen.
- Für die Volkshochschule wird an Stelle des alten A-Traktes ein neues Gebäude realisiert.
- Statt eine Aula als Versammlungsstätte in das BBS Gebäude zu integrieren, wird eine Mehrzweckhalle neben der Volkshochschule errichtet, mit der sowohl die Bedarfe der Volkshochschule, der BBS und der IGS als auch der Kreisverwaltung gedeckt werden sollen.
- Der Neubau der Zweifachsporthalle wird als freistehendes Gebäude auf dem derzeitigen Schülerparkplatz der BBS realisiert.
- Die Sanierung der BBS Sporthalle wird im Anschluss an die Errichtung des Neubaus der Zweifachhalle durchgeführt, da diese für die Dauer der Sanierung als Ausweichfläche benötigt wird.
- Der Vorplatz der BBS am Berliner Ring, die Erschließungsstraße entlang der BBS, die Höfe zwischen den einzelnen Trakten der BBS und der Vorplatz der IGS werden zu einer autofreien Campuspassage umgestaltet, in der lediglich Lieferverkehr zulässig ist.
- Eine grundlegende Verbesserung der Verkehrssituation kann bei den derzeitigen Eigentumsverhältnissen nicht erreicht werden. Jedoch würde sich die Situation innerhalb des Schulgeländes durch die Einrichtung der Campuspassage deutlich verbessern.

Im Rahmen der Überprüfung der Grundflächen wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit dem Bauplanungsrecht überprüft (Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung und Abgleich der ermittelten Zahlen mit den Vorgaben des B-Plans).

Außerdem wurde die Machbarkeitsstudie für den Neubau des A-Traktes aus dem Jahr 2017 auf Basis der neuen Grundlagen fortgeschrieben und der Kostenrahmen aktualisiert. Hierbei wurden auch die technischen Rahmenbedingungen für den Abriss des A-Traktes, der die Technikzentrale für die gesamte BBS enthält, einer grundsätzlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen.

REALISIERUNGSSTUFEN

Der erarbeitete Plan für die Realisierungsstufen gibt einen ersten Überblick über die mögliche zeitliche Umsetzung der Maßnahmen.

Die einzelnen Teilprojekte wurden fünf Realisierungsstufen zugeordnet, die aufeinander aufbauen. Jede Phase ist dabei in sich geschlossen (siehe Anlage 1 und 2). Außerdem sollte sich die Reihenfolge der Maßnahmen, die mit dem E-Trakt im Kern des Quartiers beginnen, von dort aus möglichst nach außen entwickeln und so die Beeinträchtigung des Betriebs in den bestehenden Gebäuden so weit wie möglich reduzieren.

Insgesamt streckt sich die Umsetzungsplanung über einen Zeitraum von rund 10 Jahren. Über die Umsetzung der Einzelmaßnahmen wird dabei politisch jeweils gesondert zu beraten sein.

Phase 0

Im Rahmen der Phase 0 müssen zunächst Maßnahmen umgesetzt werden, die als Vorbereitung für die folgenden Realisierungsstufen notwendig sind.

Zunächst ist es erforderlich, auf dem Grundstück im Meerbachbogen einen neuen Parkplatz zu errichten. Dieser wird als Ausgleichsfläche für den Schülerparkplatz benötigt, auf dem in der folgenden Phase die Baustelleneinrichtungsfläche für die dann folgenden Neubauten eingerichtet wird.

Außerdem müssen in dieser Phase die Reihenhäuser hinter der BBS abgerissen werden, um anschließend den Neubau des E-Traktes auf dieser Fläche errichten zu können.

Phase 1

Der zweiten Phase sind in erster Linie die in direktem Zusammenhang mit dem Neubau des E-Traktes stehenden Maßnahmen und der Neubau der IGS Sporthalle zugeordnet. Sie weisen eine große gegenseitige Abhängigkeit auf und sollten deshalb gemeinsam geplant und dementsprechend ausgeführt werden. Für die Vergabe der Planungsleistungen bietet sich die Durchführung eines Architektenwettbewerbs an. Die vorgesehene Struktur sieht zunächst die gemeinsame Vergabe der Planung und Durchführung folgender Teilprojekte vor:

- Neubau IGS Sporthalle
- Neubau E-Trakt einschl. Cafeteria
- Neugestaltung Campuspassage, -platz und BBS Höfe
- Neubau Parkplatz IGS Sporthalle einschl. Zuwegung
- Abriss Altbauten BBS

Die Planung des E-Traktes und der Cafeteria wird voraussichtlich ca. zweieinhalb Jahre dauern. Hierbei muss auch genügend Zeit für die Durchführung der beim Schulbau mittlerweile üblichen Phase 0 berücksichtigt werden, in deren Zusammenhang u. a. die Frage nach dem Konzept für eine Cafeteria bzw. Mensa geklärt werden muss.

Nach derzeitigem Kenntnisstand könnte parallel hierzu der Neubau der IGS Sporthalle geplant und durchgeführt werden. Andernfalls wäre der Bau erst deutlich später möglich. Bei der Planung der Halle müssen auch die durch die folgenden Bauabschnitte hervorgerufenen Änderungen, u. a. im Bereich der Trassenführung für Haus- und Sicherheitstechnik, berücksichtigt werden.

Die verbleibende Parkplatzfläche wird nach Fertigstellung der Sporthalle als Baustelleneinrichtungsfläche für die dann folgenden Abschnitte benötigt. Die Zufahrt zur Baustelle könnte vom Meerbachbogen aus über die kleine Straße entlang der BBS Sporthalle erfolgen, über die dann auch die Ausfahrt Richtung Ziegelkampstraße möglich wäre. In dieser Richtung könnte die Straße auch für den normalen Verkehr geöffnet bleiben, um eine Ableitung des Parksuchverkehrs vom Meerbachbogen aus zu ermöglichen (Einbahnstraße). Für die Kreuzung von Fußgänger- und Baustellenverkehr im Bereich der künftigen Campuspassage sind mehrere Lösungen denkbar, die im Rahmen der Planung konkretisiert werden müssen.

Im Rahmen des dann folgenden Neubaus des E-Traktes und der Cafeteria ist auch die Verlegung der Technikzentrale aus dem alten A-Trakt heraus erforderlich. Dieser Aspekt wurde bei der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie durch das Büro pfitzner moorkens architekten in Zusammenarbeit mit Theurich + Klose Beratende Ingenieure GmbH bereits grundsätzlich überprüft und bei der Ermittlung des Kostenrahmens berücksichtigt. Die endgültige technische Lösung kann erst im Rahmen der Planung definiert werden. Es wird jedoch unumgänglich sein, in diesem Zusammenhang Arbeiten an den Leitungen und Kabeln im Verlauf der jetzigen Schulstraße durchführen

zu müssen. Da die Straße im Zuge der hierfür erforderlichen Erdarbeiten geöffnet werden muss, scheint es die wirtschaftlichste Lösung zu sein, anschließend die Neugestaltung der Campuspassage und des Campusplatzes durchzuführen. Die Außenanlage östlich des E-Traktes sollten nach Abschluss der Bauarbeiten zunächst mit einfachen Mittel wiederhergestellt werden. Das Regenrückhaltebecken östlich der BBS und die parallel verlaufende Feuerwehrezufahrt, die aus dem Metallbaugelände herausgezogen wird, müssen im Zusammenhang mit dem Neubau des E-Traktes angelegt werden. Auch der neue Hof zwischen D- und E-Trakt muss nach dessen Errichtung hergestellt werden. Um die frisch angelegten Flächen nicht anschließend wieder durch schweres Gerät zu beschädigen, sollte im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Campuspassage auch der Hof zwischen C- und D-Trakt hergerichtet werden.

Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des E-Traktes stehen, muss die Baustelleneinrichtungsfläche zurückgebaut und der Parkplatz an der IGS Sporthalle sowie die Zufahrt neu angelegt werden. Auch der Weg entlang der BBS Sporthalle wird in Folge des mehrjährigen Baustellenverkehrs grundlegend saniert werden müssen.

Parallel hierzu kann im vorderen Bereich der BBS der Rückbau des A-Traktes, der Cafeteria und des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses am Berliner Ring beginnen. Für die Baustelleneinrichtung (insbesondere Flächen für das Sortieren, Schreddern und den Abtransport des Bauschutts) wird voraussichtlich ein Großteil der Freifläche Richtung Berliner Ring benötigt. Im Anschluss an die Arbeiten besteht entweder die Notwendigkeit, die Fläche wiederherzurichten, oder mit der dritten Phase des Bildungscampus zu beginnen.

Neben den oben aufgeführten Teilprojekten sind auch die Sanierung der BBS Sporthalle und der Lehrküchen der Phase 1 zugeordnet worden. Für beide Projekte sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine detaillierteren Aussagen möglich, als dass der Handlungsbedarf nach jetzigem Kenntnisstand keinen Aufschub bis zum Ende aller anderen Projekte ermöglicht. Weder für die Sporthalle noch die Lehrküchen, deren Sanierung eine Erneuerung der gesamten Haustechnik des D-Traktes Süd bedeuten könnte, kann zu diesem Zeitpunkt eine verlässliche Aussage über die Kosten gemacht werden. In welcher Tiefe die Planung dieser Maßnahmen im Rahmen der Phase 1 erfolgt und wie die Ausführung zeitlich einzuordnen ist, muss im weiteren Projektverlauf geklärt werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, zur Feststellung des konkreten Bedarfes zunächst die Durchführung von Bestandsaufnahmen, einschl. der Erstellung von Sanierungskonzepten, in Auftrag zu geben.

Phase 2

Auf Grund der räumlichen Nähe zwischen der Mehrzweckhalle und der Volkshochschule sowie deren direkter Nachbarschaft zum C-Trakt sollte die Errichtung der beiden Gebäude gleichzeitig erfolgen. Im Gegensatz zu einer aufeinander folgenden Errichtung der beiden Gebäude wird auf diese Weise eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden und die Zeit der Störung des C-Traktes halbiert.

Die Gestaltung des Vorplatzes Richtung Berliner Ring, der Außenanlagen um die Neubauten herum, die Errichtung des Regenrückhaltebeckens westlich des C-Traktes sowie der noch fehlende westliche Teil der Campuspassage wären der folgerichtige zweite Schritt dieser Phase.

Phase 3

Im Anschluss an die Neugestaltung des westlichen Bereichs des Campus muss zur Optimierung der Flächen für den ruhenden Verkehr der Parkplatz vor der BBS Sporthalle neu angelegt werden.

Als zweiter Abschnitt dieser Maßnahme erfolgt die Sanierung der Zubringerstraße einschl. evtl. erforderlicher Optimierungsmaßnahmen wie einer Kurvenaufweitung.

Phase 4

Als Abschluss der Transformation des Schulstandortes Berliner Ring zum Bildungscampus Berliner Ring könnte im letzten Schritt die Neugestaltung der Außenanlagen östlich der BBS erfolgen.

Auch die weitere bauliche Entwicklung der BBS kann zu diesem Zeitpunkt, unter Berücksichtigung der in den kommenden zehn Jahren gewonnen Erkenntnisse und identifizierten Bedarfe, neu bewertet werden.

KOSTENRAHMEN

Mit dem vorliegenden Kostenrahmen ist nun auch eine erste Einschätzung der einzelnen Maßnahmen sowie der finanziellen Dimensionen des gesamten Bildungscampus möglich. Den angegebenen Werten liegen überschlägige Berechnungen auf Grundlage der Gebäudeflächen und dem Abgleich mit vergleichbaren Projekten zugrunde.

Stufe	Teilprojekt	Kosten Teilprojekt	Gesamtkosten
Phase 0	Neubau Parkplatz Im Meerbachbogen	1.200.000 €	1.470.000 €
	Abriss Reihenhäuser Berliner Ring*	270.000 €	
Phase 1	Neubau Sporthalle IGS	4.800.000 €	37.200.000 €
	Neubau E-Trakt	24.800.000 €	
	Neubau Cafeteria	2.300.000 €	
	Neugestaltung Campuspassage, -platzu. BBS Höfe	3.800.000 €	
	Neubau Parkplatz IGS Sporthalle einschl. Zuwegung	500.000 €	
	Abriss Altbauten BBS	1.000.000 €	
	Sanierung Lehrküchen BBS	unbekannt	
	Sanierung Sporthalle BBS	unbekannt	
Phase 2	Neubau Volkshochschule	6.800.000 €	15.200.000 €
	Neubau Mehrzweckhalle	5.500.000 €	
	Neugestaltung Vorplatz Berliner Ring	2.900.000 €	
Phase 3	Umbau Parkplatz BBS Sporthalle	700.000 €	2.000.000 €
	Sanierung Zubringer Ziegelkampstraße	1.300.000 €	
Phase 4	Neugestaltung Außenanlagen östlich der BBS	1.600.000 €	1.600.000 €
	Sonstige bauliche Weiterentwicklung BBS	unbekannt	

Die angegebenen Kosten berücksichtigen den Preisstand zum 2. bzw. 3. Quartal 2019. Die derzeitige durchschnittliche Baukostenentwicklung zeigt einen jährlichen Anstieg von ca. 4-5 Prozent. Auf Grund des frühen Projektstadiums muss von einer Kostenschwankungsbereite von mindestens +/- 10 Prozent ausgegangen werden. Bei den angegebenen Kosten wurde ein Sicherheitszuschlag in Höhe von 10% berücksichtigt.

Den angegebenen Werten liegen überschlägige Berechnungen auf Grundlage der Gebäudeflächen, multipliziert mit Kostenkennwerten, zugrunde. Zusätzlich erfolgte ein Abgleich der so ermittelten Summen mit vergleichbaren Projekten.

Für den Neubau des E-Traktes und der Cafeteria sowie den Abriss der Altbauten liegen die Kosten aus der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie für den A-Trakt des Büros pfitzner moorkens architekten in Zusammenarbeit mit Theurich + Klose Beratende Ingenieure GmbH aus September 2019 vor. Hierbei wurden auch die Zusatzkosten für die Verlegung der Technikzentrale berücksichtigt.

Die Neugestaltung/Sanierung der Außenanlagen (Campuspassage und -platz, BBS Höfe, Parkplätze, Straßen, Wege, Grünflächen etc.) wurde in Bauabschnitte unterteilt und den verschiedenen Phasen so zugeordnet, dass die Abschnitte in sinnvollem Zusammenhang mit den hochbaulichen Teilprojekten umgesetzt werden können. Art und Umfang sind jedoch über die reinen Flächenangaben hinaus noch nicht weiter definiert worden. Auch hier wurden Kostenkennwerte für die Ermittlung des Kosten-

rahmens verwendet. In den einzelnen Realisierungsphasen kann dann der tatsächlich geplante Umfang diskutiert und festgelegt werden.

WEITERE SCHRITTE

Die finale inhaltliche und redaktionelle Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes soll bis Ende Februar 2020 erfolgen. Anschließend könnte das Konzept unter Beteiligung der Schulausschüsse dem Kreistag zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Es wird vorgeschlagen, nach Bestätigung des Konzeptes noch im Jahr 2020 mit der Planung und Durchführung der Maßnahmen der Phase 0 zu beginnen. Außerdem sollte mit der Vorbereitung und Durchführung eines Architektenwettbewerbs für die Teilprojekte der Phase 1 begonnen werden, die in direktem und sinnvollem Zusammenhang mit dem Neubau des E-Traktes stehen. Darüber hinaus sollte im Rahmen einer Bestandsaufnahme für die BBS Lehrküchen und Sporthalle eine Ermittlung der konkreten Sanierungsbedarfe erfolgen. Die haushaltrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen mit dem vorgelegten Beschlussvorschlag im Haushalt 2020 ff. geschaffen werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften am 14.11.2019 sollen zunächst der aktuelle Stand des Entwicklungskonzeptes, die Realisierungsabschnitte und der zugehörige Kostenrahmen präsentiert werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Realisierungsstufen Zeitplan
- Anlage 2: Übersicht Realisierungsstufen