

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/050/2015

Varianten einer zukünftigen Grundstücknutzung Berufsschulgelände an der Drausnickstraße

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bildungsausschuss	24.02.2015	Ö	Gutachten	
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	24.02.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

OBM, VI, IV, Amt 40, Schulleitungen der BS, TS, FOS/BOS, WS, Amt 23

I. Antrag

Auf Grundlage der vorliegenden Arbeitsergebnisse soll die Ausarbeitung eines Masterplans für das Grundstück des Berufsschulgeländes auf Grundlage der Variante **A oder B** erfolgen. Die Leistungen dafür werden an externe Planer vergeben.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Aufgrund der unwirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstückes und des festgestellten Sanierungsbedarfes auch der übrigen vorhandenen Schulgebäude, wurde anlässlich des SPD-Fraktionsantrages im UVPA am 03.12.2013 (242/345/2013) eine Neuordnung der Bebauung auf dem Grundstück der Berufsschule mit dem Ziel freie Grundstücksflächen zu generieren, befürwortet. Damit sollte eine höhere Verdichtung auf dem Grundstück erreicht werden, um freiwerdende Grundstücksflächen einer Vermarktung oder einer anderen Nutzung zuzuführen.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Schulausschusses am 13.03.2014 (40/216/2014) im Zusammenhang mit dem SSP-Projekt Werkstättentrakt Berufsschule beauftragt, eine sinnvolle Neuordnung des Grundstücks der Berufsschule mit FOS und TS auszuarbeiten auf deren Basis ein Masterplan für die Erstellung eines langfristigen Konzepts für eine bedarfsgerechte Nutzung einschließlich entsprechender Kostenschätzungen beauftragt werden kann.

Der verwaltungsinterne Ideenwettbewerb fand im Herbst 2014 statt. Es beteiligten sich insgesamt 9 Mitarbeiter des GME einschl. Hausverwalter an dem Workshop zum Teil in Ihrer Freizeit. Aus den ersten Entwurfsskizzen der Teilnehmer wurden 4 unterschiedliche Lösungsvorschläge tiefer ausgearbeitet und danach die Ergebnisse mit den o.g. Beteiligten diskutiert. Als Ergebnis dieses Vorabstimmungsprozesses wurden die Varianten A+B als Lösungsvorschläge ausgewählt (siehe Anlage - auch die Varianten C+D sind informativ zur Ansicht beigefügt).

Die vorliegenden Planungsstudien beruhen auf den notwendigen und abgestimmten **Bruttogeschossflächen** für die einzelnen Schulen um die Unterbringung auf dem Schulgelände nachzuweisen. Darüber hinaus wird die Barrierefreiheit in allen Schulbereichen berücksichtigt.

Der Abriss und Neubau des Werkstättentraktes war vorgegeben, da die vorhandene Raumstruktur für eine Verbindung von theoretischem und praktischem Lernen ungeeignet ist (ausführliche Begründung siehe 40/216/2014).

Der kaufmännische Trakt wurde aufgrund der erst im Jahr 2010 abgeschlossenen Generalanierung nicht in die Betrachtung einbezogen, da diese Nutzung nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Bindungsfrist unverändert bleibt.



Eine mögliche Unterbringung der Wirtschaftsschule am Berufsschulstandort im Rahmen des verwaltungsinternen Ideenwettbewerbes wurde aufgrund des im Schulausschuss am 10.10.2013 festgestellten Sanierungsbedarfes (40/202/2013) der Wirtschaftsschule geprüft. Ein weiterer Grund ist einen möglichst hohen Ausnutzungsgrad der vorhandenen Ressourcen zu erreichen (z.B. naturwissenschaftlicher Fachräume, IT-Ausstattungen) und das Vermeiden von Schulprovisorien während einer Schulgebäudesanierung. Zudem wäre das rd. 21.000 m² große Grundstück an der Artilleriestraße -am Rande des Röthelheimparks- für eine Wohnnutzung gut geeignet.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Aufgrund des Gesamtvolumens der notwendigen Investitionen ist aus Sicht der Verwaltung nur eine abschnittsweise Realisierung möglich. Bisher ist im SSP-Programm nur eine Sanierung (nicht Neubau) des Werkstättentraktes der Berufsschule vorgesehen, für den nach dem mittelfristigen Investitionsplan (HH 2015) erst 2018 erste Planungsmittel eingestellt sind.

Das Berufsschulzentrum wurde zwischen 1976 und 1980 gebäudeweise in Betrieb genommen. Die nördlichen Gebäude (z.B. gewerblicher Trakt) sind ca. Baujahr 1963 und wurden dafür umgenutzt. Um ihrem Bildungsauftrag gerecht zu werden, müssen neben den baulichen Aufwendungen auch die veralteten und verbrauchten technischen Ausstattungen der zahlreichen Ausbildungsrichtungen einschl. haustechnischer Installationen nahezu vollständig erneuert werden.

Schülerzahlen im Schuljahr 2013-14

BS	2.926 (durch Blockunterricht max. rd. 1/3 gleichzeitig anwesend)
FOS + BOS	562 + 148
TS	357
WS	530
Gesamt	4.523

Davon sind max. ca. 2.200 Schüler gleichzeitig anwesend.

Der Masterplan soll im Laufe des Jahres 2015 ausgearbeitet und fertig gestellt werden, so dass dann die Möglichkeit besteht, ab 2016 Planungen für Schulumbauten und Sanierungen erbringen zu können. Im besten Fall könnte dann ggfs. eine bauliche Umsetzung ab 2017 beginnen.

Das Ergebnis der Masterplanausarbeitung soll anschließend in den Gremien erörtert und ein Grundsatzbeschluss herbei geführt werden. Er beinhaltet u.a. den Nachweis der Raumprogrammflächen, konkrete Bauabschnittsbildungen und eine Projektkostenannahme.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Erläuterungen zu den Varianten A und B (Stand Workshop vor Masterplanerstellung)

Die Erschließungen für den motorisierten Verkehr bleiben im Wesentlichen unverändert, außer dass bei Variante B durch die neue Wohnbebauung auch der Verkehr in der Moltke-/Wilhelm-/Schillerstraße zunimmt. Die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs ist bei einer zusätzlichen Unterbringung der Wirtschaftsschule am Berufsschulstandort anzupassen.

An der Drausnickstraße sind in jedem Fall Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die geplante, neue Bebauung muss dafür mit geeigneten Grundrissen geplant werden. Bei Bedarf sind im Zuge der weiteren Planungen ergänzende Maßnahmen zu treffen.

Variante A

Beschreibung:

Der Entwurfsgedanke beruht im Wesentlichen darauf die vorhandenen Gebäude weiter zu nutzen und die Strukturen dieser Gebäudeteile aufzunehmen und entsprechend der funktionalen Erfordernisse zu ergänzen. Eine Realisierung im Hinblick z.B. auf notwendige Baustelleneinrichtungsflächen erscheint einfach und mit erträglichen Nebenwirkungen auf den weiter laufenden Betrieb der übrigen Bereiche möglich. Die Mindestbauzeit zur Erstellung und Sanierung aller Gebäude beträgt im bestmöglichen Fall ca. 10 Jahre, sofern dies auch haushaltstechnisch möglich wäre.

Die Berufsschule wird im nördlichen und östlichen Teil des Grundstücks zusammen gezogen. Wirtschafts- und Techniker Schule sind an der Südseite angeordnet und die FOS entwickelt sich nach Westen. Städtebauliche Aspekte kommen mit den Neubauten an der Drausnickstraße zum Tragen. In der Mitte bleibt ein großer zusammenhängender Platz frei. Für die Wirtschaftsschule soll es einen separaten Schulhof geben, da dort jüngere Kinder als an den anderen Schulen sind.

Es wird davon ausgegangen, dass Raum zum Wachsen für zukünftige Nutzungserfordernisse bleiben muss und dass eine private Wohnnutzung in diesem Kontext störend wäre. Deshalb wird eine private Wohnnutzung nur auf dem Grundstück der heutigen Wirtschaftsschule an der Artilleriestraße in Betracht gezogen.

Bei Schwankungen der Schülerzahlen in den einzelnen Schulen ist eine größtmögliche Flexibilität gegeben. Die im Endzustand vorhandenen Flächenreserven von ca. 4800 m² BGF ermöglichen Umnutzungen von Teilgebäudebereichen bzw. die Unterbringung weiterer Nutzungen.

Ein mögliches Ziel wäre z.B. die Schaffung eines Erlanger Berufs- und Erwachsenenbildungszentrums an diesem Standort z.B. ergänzt durch die VHS, die abends schon jetzt viele Räume in der Berufsschule abends nutzt und zudem Räume in der Wilhelmstraße hat. Ggfs. könnte auch Wohnraum z.B. für auswärtige Berufsschüler im Gebäude der heutigen Technikerschule entstehen.

Auf dem Grundstück können ebenerdig ca. 168 von 225 notwendigen KFZ-Stellplätzen untergebracht werden. Auf der Fläche südlich der Hirsemannhalle könnten zusätzlich ca. 130 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden (ca. 298 gesamt). Die 415 notwendigen Fahrradstellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden (Bestand 200 Stellplätze an der Drausnickstraße und insgesamt ca. 50 Stück am kaufmännischen Trakt und bei der Hirsemannhalle)

Möglicher Zeitablauf:

1. FOS Anbau optional mit 6 Klassen, Aufzug, WCs und zweitem Rettungsweg
-> dann Einsparung BU-Mittel in Höhe von ca. 0,8 Mio. €
2. Werkstättenneubau im Schulhof Bereich Metall und Mensa für alle Schulen im EG (im gewerblichen Trakt sind zur Schulhofseite nur Nebenräume vorhanden)
3. Werkstättenneubau Ost mit KFZ und Bereich Elektro
4. Abbruch vorhandener Werkstättentrakt, Neubau der Wirtschaftsschule
5. Neubau der Technikerschule an der Drausnickstraße
-> danach steht das bisherige Gebäude der Technikerschule nach einer Generalsanierung für eine andere Nutzung zur Verfügung

Variante B

Beschreibung:

Der Entwurfsgedanke verdichtet die Schulnutzungen räumlich und schafft so Freiflächen an der Schillerstraße, die für eine Wohnnutzung geeignet sind. Eine Realisierung erscheint deshalb eher schwieriger und es können größere Nebenwirkungen bei der Bauabwicklung auftreten. Die Mindestbauzeit zum Abbruch und der Neuerstellung Gebäude beträgt im bestmöglichen Fall ca. 10 Jahre, sofern dies auch haushaltstechnisch möglich wäre.

Die groß anmutenden Gebäuderiegel lassen trotzdem viel Platz für Freiräume und sie werden innerhalb der Gebäude sinnvoll untergliedert. Die Berufsschule entwickelt sich U-förmig um die FOS, die erhalten bleibt. Zusätzliche Räume für die FOS sind auch in diesem Teil enthalten. Die Mensa, die Wirtschafts- und Techniker Schule sind an der Südseite angeordnet. Für die Wirtschaftsschule soll es einen separaten Schulhof geben, da dort jüngere Kinder als an den anderen Schulen sind.

Die im Endzustand vorhandenen Flächen sind für die Schulen gemäß förderfähigem Raumprogramm optimiert. Die städtischen Investitionskosten sind wahrscheinlich nur geringfügig höher als bei Variante A. Als Nachteil könnte der höhere energetische Erstellungsaufwand für die Neubauten und die Abschreibung von bereits getätigten Teilsanierungen an den abzureißenden Gebäuden angesehen werden.

Neben neuen Mehr- und Einfamilienhäusern auf ca. 9500 m² Grundstücksfläche an der Schillerstraße könnte auch Wohnraum z.B. für auswärtige Berufsschüler in der heutigen Technikerschule entstehen.

Auf dem Grundstück können ebenerdig ca. 100 von 225 notwendigen KFZ-Stellplätzen untergebracht werden. Auf der Fläche südlich der Hirsemannhalle könnten 130 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden (ca. 230 gesamt). Die 415 notwendigen Fahrradstellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden (Bestand 200 Stellplätze an der Drausnickstraße und insgesamt ca. 50 Stück am kaufmännischen Trakt und bei der Hirsemannhalle)

Möglicher Zeitablauf:

1. Teilneubau Werkstätten I im westlichen Grundstücksteil - vorläufiger Erhalt eines Teils des bestehenden Werkstättentraktes

2. Neubau des Verwaltungstraktes und der Mensa

3. Abbruch des Verwaltungstrakts, Teilneubau Werkstätten II sowie des gewerblichen und IT-Traktes mit zusätzlichen Räumen für die FOS

4. Abbruch des gewerblichen und IT-Traktes sowie des anderen Teils des bisherigen Werkstättentraktes (-> Verkauf des nördlichen Grundstücksteils am Berufsschulgelände möglich), Neubau der Wirtschaftsschule

5. Neubau der Technikerschule an der Drausnickstraße

-> danach steht das bisherige Gebäude der Technikerschule nach einer Generalsanierung für eine andere Nutzung zur Verfügung

Den Schulleitern der betroffenen Schulen wurden die 4 Planungsvarianten A-D am 19.12.2014 vorgestellt. Eine Stellungnahme der Schulleiter ist in der Anlage beigefügt. Die Schulleiter sprechen sich einstimmig zur Realisierung der Variante A aus.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Haushaltsmittel

Für die Erstellung des Masterplans und dafür notwendiger Planungsleistungen stehen 2015 Haushaltsmittel in Höhe von 130.000 € zur Verfügung.

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr. 231A.401 (Masterplan und Werkstättenanierung) bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind größtenteils nicht vorhanden für die Umsetzung der vorgeschlagenen Varianten A oder B

Im mittelfristigen Investitionsplan sind bisher 8.385.000 € für eine Sanierung des Werkstättentraktes vorhanden (2018: 200.000 € der übrige Betrag „später“).

Zusätzliche Kosten zu den Bauinvestitionen betragen für Einrichtungen und Lehrausstattungen insbesondere Werkstätten ca. 6 Mio. €. Davon sind bisher rd. 1 Mio. € in den Haushaltsplanungen vorgesehen. Bei einem Neubau des Werkstättengebäudes sind auch die dafür in der Grobkostenschätzung enthaltenen Einrichtungskosten mit Lehrmaterialien in Höhe von 5 Mio. € nach FAG förderfähig. Auch ohne einen Neubau der Werkstätten müssen die vorhandenen größtenteils veralteten Lehrausstattungen zeitnah ersetzt werden.

Die folgenden genannten Kosten sind abgeschätzte Grobkostenangaben zur Orientierung für die Varianten A und B. Dabei ist zu beachten, dass FAG-Förderungen und Grundstückserlöse den städtischen Haushalt erst nach Vorfinanzierung der Schulsanierungsmaßnahmen entlasten. Die FAG-Förderungen wurden vereinfacht mit rd. 32 % der Projektkosten abgeschätzt.

Die Grundstückserlöse sind mit einem Bodenrichtwert von 400,- €/m² Grundstücksfläche angesetzt worden (= 2-geschossige Bauweise - bei höheren Bebauungen wären ggfs. höhere Erlöse vorstellbar). Eine Veräußerung des Grundstücks Wirtschaftsschule ist nach der Erstellung des Schulneubaus auf dem Berufsschulgelände möglich. Eine Veräußerung eines Grundstücksteils des Berufsschulgrundstücks bei Variante B ist nach dem Neubau des gewerblichen und des IT-Trakts möglich.

In die Kosten sind Maßnahmen für Gebäudeabbrucharbeiten, Provisorien, Umzüge, Schulhofgestaltungen, Trafoverlegungen und Stellplätze mit 3,8 Mio. € (Variante A) und 6,6 Mio. € (Variante B) enthalten.

Variante A

Bauinvestitionskosten

rd. 53 Mio. €

einschl. der Generalsanierung aller zu erhaltenden Gebäudeteile -
Kosten dafür anteilig ca. 10 Mio. €

Eine zeitliche Streckung wäre möglich dann sind aber rd. 3 Mio. € weniger
FAG-Förderung und damit ein höherer Eigenanteil für die Stadt zu erwarten.

Einsparung BU und Erlöse

ca. 9 Mio. € -

Sondereffekt FOS BU Maßnahmeneinsparung +
Grundstückserlös WS für rd. 21.000 m²

FAG-Förderung

ca. 17 Mio. € -

Verbleibende Bauinvestitionskosten

ca. 27 Mio. €

Zusätzlich ca. 6 Mio. € für Einrichtungen und Lehrausstattungen

Bruttogeschossflächen:

ca. 29.900 m²

(einschl. tagesbelichteten Kellerbereichen in Bestandsgebäuden)

Variante B

Bauinvestitionskosten

rd. 60 Mio. €

einschl. der Generalsanierung der zu erhaltenden FOS
Kosten dafür ca. 2 Mio. €

Erlöse

ca. 12 Mio. € -

Grundstückserlös WS für rd. 21.000 m² und BS für rd. 9.500 m²

FAG-Förderung

ca. 19 Mio. € -

Verbleibende Bauinvestitionskosten

ca. 29 Mio. €

Zusätzlich ca. 6 Mio. € für Einrichtungen und Lehrausstattungen

Bruttogeschossflächen:

ca. 24.200 m²

(Neubauten ohne Unterkellerung)

- Anlagen:**
1. Variante A, B, C, D
 2. Variante A + B vergrößerte Lageplangegegenüberstellung
 3. Stellungnahme der Schulleiter vom 16.01.2015

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang