

Erläuterungen zur Bewertungsmatrix

Bereich	Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Städtebau	Städtebauliches Gesamtbild	■	■	■
	Adressbildung	■	■	■
	Wegebeziehungen / "kurze Wege"	■	■	■
	Mobilität	■	■	■
Gebäude	Umsetzung Raumfunktionsprogramm	■	■	■
	Architektur	■	■	■
	Freiraum	■	■	■
Funktionalität	Umsetzung päd. Konzepte	■	■	■
	Erweiterbarkeit	■	■	■
	Nachhaltigkeit / Nutzungsflexibilität / Zukunftsfähigkeit	■	■	■
Ökonomie	Etappierung	■	■	■
	Bauzeit / schnelle Realisierbarkeit	■	■	■
	Interimsmaßnahmen / Störung Schulbetrieb Bauphase	■	■	■
	Kosten/Investition	■	■	■
	Kosten/Lebenszyklus	■	■	■
Gesamtbewertung		■	■	■

Gesamtansicht Bewertungsmatrix aller 3 Varianten

Bereich Städtebau

Bereich	Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Städtebau	Städtebauliches Gesamtbild	■	■	■
	Adressbildung	■	■	■
	Wegebeziehungen / "kurze Wege"	■	■	■
	Mobilität	■	■	■

Das „Städtebauliche Gesamtbild“ sollte sowohl jeder Schule einen ablesbaren Schulcampus als auch durch angemessene Gebäudekörper gute „Körnungen“ und angenehme Nachbarschaften sicherstellen. Variante 1 ■ bleibt hier hinter den anderen Varianten zurück. Die isoliert gelegene große Schul-„Maschine“ des in den 80er Jahren geschaffenen großen Komplexes wird hier lediglich fortgeschrieben. Hingegen können die anderen beiden Varianten, Variante 2 ■ und 3 ■, durch gute und lockerere Figuren, Straßenräume und günstige Blickachsen besser abschneiden.

Ziel aller Planungen sollte es sein, dass sich jede Schule bei guter Erreichbarkeit eigenständig in der Stadt präsentieren kann. Dies wird als „Adressbildung“ bezeichnet und bewertet. Während bei Variante 1 ■ das Berufsschulzentrum in der Stadt nicht ablesbar ist, sondern topografisch isoliert, weit oberhalb der Nord-Süd verlaufenden Hauptverkehrsachse liegt, ändert sich dies bei Variante 2 ■ zwar nur für eine Schule, wird jedoch zumindest jede Schule eigenständig erlebbar. Bei Variante 3 ■ sind nicht nur alle drei Schulen eigenständig ablesbar, sondern sie gruppieren sich auch um eine neue schulische und städtebauliche Mitte im Bereich Ulmer-/Gartenstraße.

Die Planung sollte gute „Wegebeziehungen / "kurze Wege"“, auch im Gelände, sicherstellen. Die Gewerbliche Schule kann ausgehend vom Baubestand und den topografischen Rahmenbedingungen auch in Zukunft in die Länge gezogen entwickelt werden. Die Schaffung eines internen Schulboulevards kann graduelle Verbesserungen bringen. Dennoch unterscheidet sich die Bewertung hier für die Gewerbliche Schule kaum. Bei Variante 1 ■ ist zwar (weiterhin) ein Höhenversatz zu überwinden, jedoch liegen alle Schulen in Sportflächen (wieder) in räumlicher Nähe zueinander. Bedingt durch die Verteilung der Schulen auf ein deutlich größeres Areal entstehen bei Variante 2 ■ für die „oben“, oberhalb des Geländesprungs liegende Schule weitere Wege zur Mensa und Mobility Hub. Die auf dem Fremdgrundstück liegende Schule hat hingegen deutliche Wege zur Sporthalle und den Sportfreiflächen in Kauf zu nehmen. Bei Variante 3 ■ trifft dies für beide neu zu errichtenden Schulen zu.

In Sachen „Mobilität“ sind bei Variante 1 ■ die Schulen gut erreichbar. Dies kann durch Bewältigung des Höhenversatzes zwischen Gartenstraße und Berufsschulzentrum (BSZ) über den im Parkhaus notwendigen Aufzug und die Anbindung des BSZ über einen Steg sichergestellt werden. Jedoch liegt der Mobility Hub abseits des Verkehrsknotens und werden Teile des Verkehrs zum/vom BSZ weiterhin durch bestehende Wohngebiete zu den Schulen drängen. Bei Variante 2 ■ gilt das zuletzt gesagte in ähnlicher Weise. Hier hat nur Variante 3 ■ Vorteile, die alle Schulen im Tal in Nähe zu den Hauptverkehrsachsen und möglichem Mobility Hubs platzieren kann.

Bereich Gebäude

Bereich	Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Gebäude	Umsetzung Raumfunktionsprogramm	■	■	■
	Architektur	■	■	■
	Freiraum	■	■	■

Eine möglichst zielgenaue „Umsetzung des Raumfunktionsprogramms“ ist elementar um einerseits die Kosten sehr zielgerichtet halten zu können, andererseits aber auch die Funktionstüchtigkeit der geplanten Baukörper sicherstellen zu können. Variante 1 ■ bleibt in Sachen „Umsetzung Raumfunktionsprogramm“ leider hinter den Erwartungen zurück. Auf Grund des limitierten Angebots eigener Grundstücksflächen können die für den obligatorischen Sportunterricht erforderlichen beiden Hallenteile nicht realisiert werden. Zudem ist für die im BSZ verbleibenden Schulen keine Makroerweiterung in Zukunft möglich, die der Gewerblichen Schule bleibt hinter der selbst gesteckten Größenordnung von 10 % des aktuellen Raumprogramms zurück. Im Bestand ist eine Trennung der Berufsschulen des BSZ kaum möglich, bestehen zudem wesentliche geometrische Einschränkungen für die logische Abbildung der beiden Schulen. Varianten 2 ■ und 3 ■ können das Raumprogramm umsetzen.

Wenngleich die in den Varianten abgebildeten Baukörper bei ausreichendem Baugrund lediglich Beispiele abbilden, so sind ist die „Architektur“ der möglichen Baukörper zu bewerten. Variante 1 ■ erhöht die bauliche Verdichtung auf der Burachhöhe besonders stark und über ein angemessenes Maß hinaus. Variante 2 ■ ist trotz der bereits bestehenden Verdichtung auf der Burachhöhe gut zu bewerten da die an der Ulmer Straße geplante Schule gut gegliedert realisiert werden könnte. Variante 3 ■ kann trotz Verdichtung durch zwei Schulen an der Ulmer Straße als gut bewertet werden. Hier ist eine Konzentration der Baukörper, eine hohe bauliche Dichte sogar wünschenswert. Die Baukörper sind gut proportioniert und repräsentativ für die beiden neuen Schulen.

Gerade für Schulen bestimmt der „Freiraum“ die Aufenthaltsqualität ganz wesentlich und kann, je nach Vorhandensein und Qualität, direkten Einfluss auf das Wohlbefinden und Sozialverhalten der Nutzer haben. Für die Gewerbliche Schule sind die Varianten ähnlich zu betrachten. Durch die hohe bauliche Dichte bleibt Variante 1 ■ jedoch beim BSZ hinter den Erwartungen an qualitativ hochwertige Freianlagen zurück. Diese sind auf die relativ geringen noch verfügbaren Restflächen des Grundstücks beschränkt. Variante 2 ■ bietet der neu entstehenden Schule an der Ulmer Straße mit ihrer denkbaren, nach Süden ausgerichteten Kammstruktur sehr gute Möglichkeiten zur Realisierung qualitativ hochwertiger Freianlagen. Auch für die Schule auf der Burachhöhe bestehen noch Möglichkeiten zur Aufwertung der bestehenden Freiflächen. Variante 3 ■ lässt mit ihren möglichen Innenhöfen und den zu gestaltenden Bachlauf für die neu zu errichtenden Schulen ausreichend Möglichkeiten zur Abbildung qualitativ guter Freiräume.

Bereich Funktionalität

Bereich	Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Funktionalität	Umsetzung päd. Konzepte	■	■	■
	Erweiterbarkeit	■	■	■
	Nachhaltigkeit / Nutzungsflexibilität / Zukunftsfähigkeit	■	■	■

Von zentraler Bedeutung für den täglichen Betrieb der Schulen ist die möglichst passgenaue Umsetzung der niedergelegten Planungsvorgaben i.S. Funktionalität. Hierzu zählt in allererster Linie die gute „Umsetzung der pädagogischen Konzepte“, welche bereits erarbeitet wurden und bis zur Fortsetzung der Planung verifiziert werden sollten. Bei Variante 1 ■ sind in der räumlichen Enge des Berufsschulzentrums Cluster und Lernlandschaften, wie sie der aktuelle Schulbetrieb benötigen mag, nur begrenzt realisierbar. Aus diesem Grunde, der hohen Gestaltungsfreiheit bei der Erarbeitung und Festlegung der Grundrisse auf Grund eines räumlich großzügigen Angebots, sind die Voraussetzungen bei Variante 2 ■ sehr günstig. Variante 3 ■ schränkt durch die engeren räumlichen Grenzen die Möglichkeiten zur Clusterbildung deutlich ein und bietet daher schlechtere Voraussetzungen.

Um nachhaltig zu investieren, sicher zu stellen, dass der Schulbetrieb sich wandelnden Anforderungen anpassen kann, sollten nach Ansicht der Verwaltung mindestens 10 % des aktuellen Flächenbedarfs für die „Erweiterbarkeit“ einer Schule mindestens noch zur Verfügung stehen und dabei angelegte Baustrukturen sinnvoll fortführen. Wie zuvor schon geschildert, reizt Variante 1 ■ die für eine Bebauung aktivierbaren Grundstücksflächen baulich bereits aus. Eine Erweiterung ist, wie der aktuelle Bedarf einer zweiteiligen Sporthalle, nicht bzw. bei der Gewerblichen Schule nur zu einem Bruchteil von 4 statt 10 % abbildbar. Variante 2 ■ bietet Erweiterungsoptionen, welche noch über die selbst gestellte Vorgabe von 10 % des aktuellen Bedarfs hinausgehen. Bei Variante 3 ■ beschränkt sich die Erweiterungsmöglichkeit auf Aufstockungsoptionen. Durch die aus einer Aufstockung resultierende zusätzliche Höhe des obersten Geschosses entstünde allerdings ein Gebäude, welches i.S. der LBO als „Hochhaus“ gilt und damit weitergehende Anforderungen an den vorbeugenden baulichen Brandschutz genügen muss. Vorhaltungen für eine spätere Aufstockung sind jedoch bereits bei Realisierung des aktuellen Flächenbedarfs zu tätigen.

Unter dem Kriterium „Nachhaltigkeit / Nutzungsflexibilität / Zukunftsfähigkeit“ sind unterschiedliche Aspekte der Beurteilung zusammengefasst. Verbleibende Gebäudeteile des baulichen Bestands können sich auf die Möglichkeiten des energetischen Standards auswirken. Enge Vorgaben aus bestehendem Konstruktionsraster oder eine hohe Ausnutzung der Nettoflächen erschweren eine flexible Gestaltung der Grundrisse bei einer möglichen späteren Umnutzung zur Anpassung an geänderte Bedarfe. Aus diesem Grund wurde Variante 1 ■ negativ bewertet. Variante 2 ■ bietet eine hohe Resilienz zur Anpassung an zukünftig geänderte Nutzungen und wird daher mit gut bewertet. Die engeren Rahmenbedingungen aus Grundstücksausnutzung und Konstruktion wirken sich bei Variante 3 ■ auch in diesem Punkt aus, sodass hier kein „gut“ vergeben wurde.

Bereich Ökonomie

Bereich	Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Ökonomie	Etappierung	■	■	■
	Bauzeit / schnelle Realisierbarkeit	■	■	■
	Interimsmaßnahmen / Störung Schulbetrieb Bauphase	■	■	■
	Kosten/Investition	■	■	■
	Kosten/Lebenszyklus	■	■	■

Die Möglichkeiten einer hoffentlich reibungslosen abschnittswisen Realisierung sind unter „Etappierung“ bewertet. Hier ergeben sich keine nennenswerten Unterschiede zwischen den Varianten 1 ■, 2 ■ und 3 ■. Alle erhielten das Urteil „gut“. Gleiches gilt für das Kriterium „Bauzeit / schnelle Realisierbarkeit“, wo zwischen den Varianten 1 ■, 2 ■ und 3 ■ ebenfalls keine wesentlichen Unterschiede auszumachen sind.

Unterscheidungen gibt es hingegen beim Kriterium „Interimsmaßnahmen / Störung Schulbetrieb in der Bauphase“. Ergeben sich für die Gewerbliche Schule keine besonders hervorzuhebenden Unterschiede zwischen den Varianten, so stellt sich die Realisierung der Variante 1 ■ recht problematisch für den laufenden Schulbetrieb der im BSZ untergebrachten Schulen dar. Hier kann vor Beginn der Baumaßnahmen im Bestand nur wenig (Ausweich-)Fläche neu erstellt werden. Besser punkten können hier die Varianten 2 ■ und 3 ■, welche zunächst nennenswerte Neubaupläche für eine oder zwei im BSZ untergebrachten Schulen schaffen ehe für eine Totalmodernisierung oder Abbruch in den Bestand eingegriffen wird. Sie erhalten daher eine gute Bewertung.

Variante 1 ■ verfolgt im höchsten Maße das Ziel, Kosten und Investitionen gering zu halten. Durch die geplante Aufgabe der Bausubstanz des BSZ bei Variante 3 ■ erhielt diese unter dem Gesichtspunkt „Kosten / Investition“ eine schlechtere Bewertung als die beiden anderen Varianten. Zu Variante 3 ist anzumerken, dass ein besonders hoher Neubauanteil, höher als bei Variante 2 geschaffen wird. Dass die Höhe der voraussichtlichen Kosten beider Varianten dennoch ähnlich ist, resultiert hier aus einem Unterschied im Flächenangebot nach Abschluss der Baumaßnahmen. Hier schneidet, auf Grund einer besseren Kosten-Nutzen-Relation, Variante 2 ■ besser ab.

„Kosten / Lebenszyklus“ wurden bei Variante 1 ■ am schlechtesten bewertet. Ein großer Anteil an verbleibender Bausubstanz in dieser Variante lässt auch einen großen Anteil an bereits in die Jahre gekommenen Bauelementen mit geringeren Restnutzungszeiten zurück. Bei Variante 2 ■ ist der Anteil entsprechend geringer, bei Variante 3 ■ mit dem höchsten Neubauanteil am geringsten.