

IKP Eigenbetrieb Immobilien

B e r a t u n g s f o l g e:

1. Ausschuss für Bildung und Kultur	30.04.2020	Vorberatung	N
2. Kreistag	05.05.2020	Vorberatung	Ö
3. Ausschuss für Bildung und Kultur	12.05.2020	Vorberatung	Ö
4. Kreistag	09.06.2020	Entscheidung	Ö

Franz Baur/ 13.03.2020

gez. Dezernent / Datum

Schulbauprogramm 2020-2040: Zielplanung Schulareal Ravensburg

Beschlussentwurf:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Zielplanung Schulareal Ravensburg die Variante 2, wie in der Sitzungsunterlage unter „Weiteres Vorgehen“ dargestellt, weiter zu bearbeiten.
2. Mögliche Synergien aus der Zielplanung Schulareal Ravensburg und dem Flächen- und Standortkonzept sollen aufgezeigt und bewertet werden. Im Anschluss daran soll ein gemeinsamer städtebaulicher Wettbewerb für die Variante 2 der Zielplanung Schulareal Ravensburg und die Zentralisierung der Verwaltung am Standort Ravensburg/Weingarten (vergleiche Vorlage 0030/2020) bis Dezember 2020 vorbereitet werden.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

1. Ausgangssituation Planungsgrundlagen

Der Eigenbetrieb IKP hat auf Veranlassung des Kreistags Ravensburg die Liegenschaften der kreiseigenen Schulen analysiert. Diese Analyse wurde dem Kreistag in seiner Sitzung vom 20.11.2018 vorgestellt. Durch die Verwaltung wurde daraufhin

ein auf dieser Analyse basierender Maßnahmenkatalog entworfen und ein Grobkostenrahmen für jede mögliche Maßnahme ermittelt. Zudem wurde in Abstimmung mit den Schulleitungen eine sinnvolle Gruppierung in drei unterschiedliche Prioritäten vorgenommen und eine Reihenfolge aus heutiger Sicht für die Abarbeitung der Maßnahmen entsprechend ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen. Der Kreistag hat daraufhin in seiner Sitzung vom 28.03.2019 folgenden, die im Maßnahmenkatalog enthaltene Maßnahme „Zielplanung im Schulareal Ravensburg“ betreffenden Beschluss, gefasst:

Das Schulbauprogramm 2020-2040 soll grundsätzlich entsprechend der Priorisierung der Maßnahmenliste umgesetzt werden. Die Verwaltung wird dazu beauftragt,

[...]

- c. für die in der Priorität 0 enthaltene Zielplanung für die beruflichen Schulen in Ravensburg das Vergabeverfahren und die Beauftragung der notwendigen Planungsleistungen durchzuführen. Die Zielplanung soll bis zum Frühjahr 2020 erarbeitet werden. In den zuständigen Gremien ist über den Arbeitsstand der Zielplanung im 3. Quartal 2019 zu berichten und ggf. über Weichenstellungen zu beraten und zu entscheiden.*

[...]

Im bisherigen Projektverlauf hat eine gemeinschaftliche und kooperative Durchführung der Bedarfsklärung, gestützt auf die Leitbilder und pädagogischen Raumkonzepte der Schulen, dazu beigetragen, die zu den Aufgaben der einzelnen Schulen passenden Raumfunktionsprogramme zu erstellen und die Raumprogramme jeder Schule zu ermitteln. Eine die Arbeitsweise der Schulen unterstützende räumliche Organisation und eine auskömmliche räumliche Ausstattung soll nun dem weiteren Planungsprozess zu Grunde gelegt werden, um den Schulen in Zukunft die notwendigen räumlichen Ressourcen für ihre Arbeit zur Verfügung stellen zu können.

Damit sich die späteren Nutzer austauschen und auf ein gemeinsames Ziel einigen können, wurden die idealisierten räumlichen Beziehungen „bauabstrakt“ in Form einfacher Schemata dargelegt. Diese werden den Planern im weiteren Prozess Vorgaben sein, um für die Schulen möglichst geeignete Bauwerke planen zu können.

Für die betroffenen Berufsschulen in Ravensburg liegen somit aktuell die mit Unterstützung von Aldinger Architekten erarbeiteten

- Pädagogische Raumkonzepte,
- Raumfunktionsprogramme und
- Raumprogramme

vor. Sie wurden dem Ausschuss für Bildung und Kultur in dessen Sitzung vom 28.11.2019 bekannt gemacht und in den Heften „Grundlagen der Zielplanungen Schulareal Ravensburg“ für jede Schule zusammengefasst und bei der Klausurtagung des Kreistags am 21.01.2020 zugänglich gemacht.

In Gesprächen mit dem Regierungspräsidium Tübingen konnte schlüssig belegt werden, dass die in den mit den Schulen erarbeiteten Raumfunktionsprogrammen enthaltenen Flächen für den Schulbetrieb erforderlich sind. Das RP konnte der Argumentation weitestgehend folgen und im Rahmen der maßgeblichen Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung (VwV SchBau) mögliche Bedarfe neu festlegen. Die zu-

nächst ermittelten, und in den vorgenannten Heften noch enthaltenen Differenzen zwischen ermitteltem und anerkanntem Bedarf, haben sich danach von, je nach Schule, bisher 107 % bis 132 % auf maximal rd. 104 %, in Summe rd. 102 % reduziert. Das ausgearbeitete Raumprogramm entspricht somit nahezu vollständig dem förderfähigen Raumprogramm.

aktueller Stand | Dez. 2019

Schule	Raum- und Funktionsprogramm (AA)	Raumprogramm (RP) -neu-	Differenz RFP (AA) /-neu-	Prozentual RFP (AA) /-neu-	Prozentual RFP (AA) /-alt-
Edith-Stein-Schule	7.858 qm	7.892 qm	- 34 qm	99,5 %	109 %
Gewerbliche Schule	20.157 qm	19.356 qm	801 qm	104,1 %	132 %
Humpis-Schule	10.515 qm	10.460 qm	55 qm	100,5 %	107 %
Summe	38.530 qm	37.708 qm	822 qm	102,2 %	

Abb.: Abgleich Raum- und Funktionsprogramm AA (Aldinger Architekten, zusammen mit den Schulen erarbeitet) mit Raumprogramm RP (Regierungspräsidium Tübingen)

2. Erarbeitete Varianten der Zielplanung

Grundlagen und Optionen

Die in den pädagogischen Raumkonzepten enthaltenen Vorgaben und die im Raumfunktionsprogramm enthaltenen Flächen dienen als Grundlage zur Erarbeitung von drei Grundsatzvarianten einer Zielplanung gemäß Beschluss des Kreistags vom 28.03.2019. Diese drei Varianten wurden dem Kreistag bei dessen Klausurtag vom 28.01.2020 erstmals vorgestellt und sollen nachfolgend nochmals erläutert werden.

Alle drei Varianten umfassen darüber hinaus Optionen, welche nicht Gegenstand des Maßnahmenkatalogs im Schulbauprogramm 2020 - 2040 sind. Die aktuellen, weitreichenden Projekte des Landkreises Ravensburg werden den Städtebau im Areal zukünftig stark prägen. Sie weisen vorhandenen Flächen an der Gemarkungsgrenze Ravensburg-Weingarten Nutzungen zu, welche mit der Änderung des Bauplanungsrechts auf lange Zeit festgelegt werden. Daher ist es zum jetzigen Zeitpunkt obligatorisch, auch ganz grundsätzlich Möglichkeiten und Bedarfe zu eruieren und Optionen aufzuzeigen, welche derzeit noch bestehen. Auch wenn die Entscheidung in Zuständigkeit der betroffenen Kommunen und nur in Teilen beim Vorhabenträger Landkreis Ravensburg liegt. Als Anregung wurde dargestellt, wie es möglich wäre, dem zur Unterbringung der nach gültigem Bauordnungsrecht notwendigen KFZ-Stellplätze erforderlichen Parkierungsbauwerk um einen „Mobility Hub“ zu ergänzen und eine zentrale „Mensa“ zur Nutzung durch Schulen, Verwaltung und Dritte unterzubringen. Beide optionalen Bausteine sind nicht Gegenstand des Projektes „Zielplanung Schulareal Ravensburg“. Über deren mögliche Aufnahme in die Planung ist separat zu entscheiden.

Das vorgeschlagene Gebäude einer „Mensa“ könnte als zentrale Einheit Nutzungen anbieten, die jede Schule bzw. die Landkreis-Verwaltung für sich genommen nur zeitweise auslasten würde. Denkbar ist hier die Planung eines Restaurants zur Speiserversorgung (und somit auch zur Gesundheitserziehung) aber auch von Schulungs-, Lehr- und Sitzungssälen. Da die Raumprogramme der einzelnen Schulen bzw. das der Verwaltung jedoch ebenfalls Räume gleicher oder ähnlicher Nutzungen beinhalten, könnten bei einer Entscheidung für die Realisierung einer solchen zentra-

len Einheit möglicherweise Reduktionen der Raum- und somit der Baubedarfe realisiert werden, welche auch finanziell mit einer Minderung der Kostenrahmen bewertet werden könnten.

Ein „**Mobility Hub**“ (Umsteigepunkt) könnte als Knotenpunkt für Bus, Rad und motorisiertem Individualverkehr dienen und ein Parkierungsbauwerk zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sinnvoll ergänzen.

Die Errichtung eines „**Parkierungsbauwerks**“ war bereits Teil des Maßnahmenkatalogs. Bauordnungsrechtlich sind für den schulischen Bedarf nach der aktuell (noch) geltenden VgV Stellplätze 580 KFZ-Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Bedarf geht über die aktuell im Grundstücksareal angebotenen ebenerdigen Stellplätze hinaus. Zudem wird die bislang mit ebenerdig angelegten Stellplätzen belegte Grundstücksfläche benötigt, um dringend notwendige Schulgebäude sinnvoll zugeordnet errichten zu können. Da gerade diese mit relativ hoher Priorität erforderlich sind, wird auch die Errichtung eines Parkierungsbauwerks frühzeitig Bestandteil der Etappierung sein müssen. Dabei ist die Erhebung von Gebühren nicht nur zur Refinanzierung, sondern auch im Sinne der Verkehrslenkung sinnvoll.

Grobkostenrahmen

Zu allen drei Varianten wurde der resultierende Grobkostenrahmen abgeschätzt. Erläuterungen zur Abgrenzung der ermittelten Kosten werden in Anlage 2 gegeben. Abhängig von der möglichen Umsetzung der einzelnen beinhalteten Baumaßnahmen Schritt für Schritt, wurde der mögliche Mittelabfluss über die Jahre hinweg dargestellt. Die Etappierung und Mittelabflussplanung orientiert sich dabei an einer möglichst raschen Umsetzung der einzelnen Etappierungsschritte. Ergeben sich Rahmenbedingungen, welche durch nicht oder nicht im hinreichenden Maße verfügbare Ressourcen eher einer gestreckten Abwicklung bedürfen, so sind wohl vereinzelt Abhängigkeiten zwischen den Etappierungsschritten zu beachten. In der Regel kann die Umsetzung jedoch auch zeitlich zueinander versetzt erfolgen, sodass sich ein geringerer jährlicher Mittelbedarf ergibt.

Hinweis: nachfolgend werden vereinzelt folgende Kürzel verwendet:

GSR für Gewerbliche Schule Ravensburg
HSR für Humpis-Schule Ravensburg
ESS für Edith-Stein-Schule Ravensburg & Aulendorf, Standort Ravensburg
BSZ für Berufsschulzentrum an der St.-Martinus-Straße (mit HSR und ESS)

Schulbauförderung

Eine Ersteinschätzung der förderfähigen Flächen sowie der voraussichtlichen Fördersumme wurde gemeinsam mit dem Regierungspräsidium als zuständige Stelle vorgenommen. Für die jeweilige Variante wird im Optimalfall mit folgender Förderung gerechnet:

- **Variante 1**
Erweiterung GSR, Verbleib HSR und ESS im BSZ ca. 23,8 Mio. €
- **Variante 2**
Erweiterung GSR, Verbleib HSR im BSZ und Neubau ESS ca. 23,6 Mio. €
- **Variante 3**

Voraussetzung, dass über den gegenüber aktuell schon vorhandenen Flächenangebot bereits festgestellten Flächenneubedarf hinaus für die beiden Schulen am BSZ eine zusätzliche Neubauförderung möglich wäre, ist die Zustimmung eines förderungsschädlichen Aufgabeverfahrens durch die Schulbaukommission. Nach Einschätzung des Regierungspräsidiums ist dieses langwierige Aufgabeverfahren mit sehr geringen Erfolgsaussichten zu bewerten. Es wurde daher in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Letztlich hängt die Förderung aber von der tatsächlichen Planung ab. Unterschieden wird in der Berechnung beispielsweise zwischen Programmflächenförderung (anzuwenden bei eigenständigen Baukörpern mit eigener Erschließung) und Schulflächenförderung (anzuwenden bei Anbauten an bestehende Gebäude). Zudem obliegt bei Projekten dieser Größenordnung die Festlegung des zuschussfähigen Bauaufwands, sowohl bei Erweiterungen, als auch bei Umbaumaßnahmen, dem Landesbetrieb Vermögen und Bau. Je nach dessen Beurteilung kann es hier zu Abweichungen von den derzeit durchgeführten Ersteinschätzungen kommen.

Die Förderung bei Umbaumaßnahmen ist von den tatsächlich umgebauten Flächen abhängig. Eine Förderung von Sanierungsmaßnahmen ist voraussichtlich erst mit der Neufassung der VwV Schulbauförderung zum Sommer 2020 möglich. Daher wurde für die Berechnung ein Umbau mit Grundrissänderung angenommen. Die geänderten Fördermodalitäten sind abzuwarten, ebenso die Entwicklung der Kostenrichtwerte für Fördermaßnahmen.

Die Förderung von Ersatzneubauten (bspw. nach Aufgabe einzelner Werkstätten der GSR) ist zudem von dem Ergebnis der Bescheidung eines Antrags auf „förderungsschädliche Aufgabe eines Schulgebäudes“ durch die Schulbaukommission abhängig. Zudem kann es sein, dass auch nur Teilaufgaben von Flächen anerkannt und nicht aufgegebenen Flächen als Bestand angerechnet werden, welche die förderfähige Fläche verringern.

Da das Projekt aufgrund seines Umfangs und der vielen noch nicht abschließend zu bewertenden Variablen sehr komplex wird, sind die Berechnungen möglicher Zuschüsse nur unter Vorbehalt zu sehen. Eine Aussage über die tatsächliche Förderung ist nur dann möglich, wenn die Planung entscheidungsreif ist und die weiteren Umstände in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Vermögen und Bau und der Schulbaukommission geklärt sind.

3. Darstellung der Varianten

Variante 1 „weiter so...“

Erweiterung GSR - Verbleib HSR und ESS im Bestandsgebäude

Variante 1 untersucht die Möglichkeiten, den Raumbedarf der Schulen innerhalb der zur Verfügung stehenden eigenen Grundstücksflächen durch Neu- und Umbau zu decken. Während sich die Gewerbliche Schule um die zu verwendenden Bauteile herum entlang der Garten-/Ravensburger Straße weiter in die Länge streckt, verbleiben sowohl Humpis- als auch Edith-Stein-Schule im Berufsschulzentrum an der St.-

Martinus-Straße. Dieses wird durch Ergänzungsbauten erweitert und zudem in Etappen Zug-um-Zug grundlegend modernisiert. Um die beiden Schulen dennoch besser erschließen und Verkehr aus den Wohngebieten fern halten zu können, werden die zentralen Elemente eines Mobility Hubs bzw. einer Mensa an der räumlichen Schnittstelle der drei Schulen Ravensburger Straße vorgeschlagen.

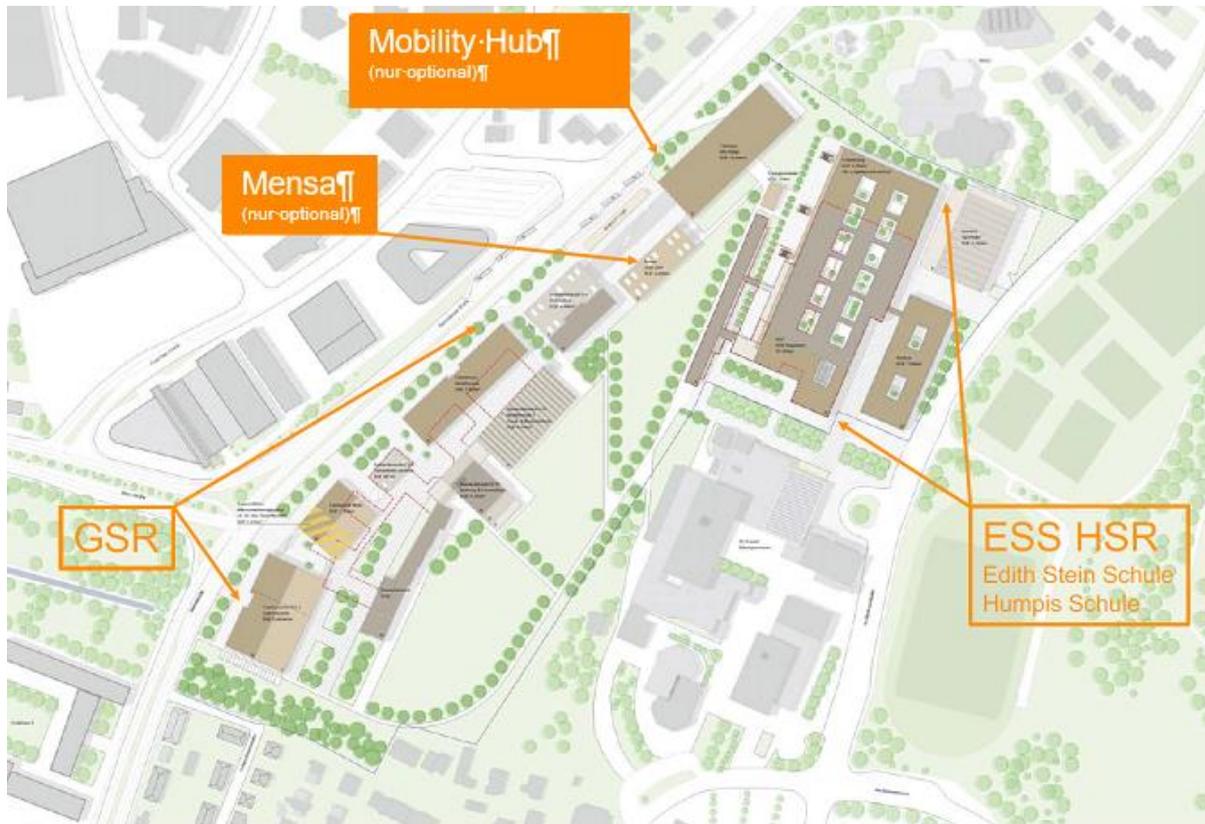


Abb. 1: Zielplanung Variante 1, „weiter so...“, Verortung der Schulen und Optionen Mensa / Mobility Hub

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird knapp die Hälfte der notwendigen Flächen neu geschaffen sein. Bei einer nicht ganz einfachen Etappierung bei laufendem Schulbetrieb werden grob geschätzt Planungs- und Baukosten in Höhe von insgesamt rd. 209,5 Mio. € bei Umsetzung dieser Variante entstehen. Die Abwicklung wird sich voraussichtlich bis mindestens 2033 hinziehen. Eine Streckung der Abwicklung bis 2040 ist möglich. Die Darstellung einer gestreckten baulichen Umsetzung und des korrespondierenden gestreckten Mittelabflusses wird zurzeit erarbeitet und in den weiteren Sitzungen der Beratungsfolge (für alle Varianten) vorgestellt. An Hand der Plandarstellung wird deutlich, dass auf Grund der gegebenen Rahmenbedingungen der Topografie das aktuelle Raumprogramm bedingt realisiert werden kann. Darüber hinaus werden Erweiterungen in der Zukunft jedoch nicht bzw. kaum mehr möglich sein.

Diese Variante beinhaltet im Gegensatz zu den beiden anderen Varianten keine Kosten für den Erwerb fremder Flurstücke, die nachhaltig in das Vermögen des Landkreises übergehen.

Fakten Variante 1

BGF vorhanden	45.600 m ²	47 %
BGF neu	50.930 m ²	53 %
BGF gesamt	96.530 m ²	

Grobkosten Schulbau	rd. 194,5 Mio. €	
Grobkosten Parkhaus	rd. 15,0 Mio. €	zur Erfüllung VwV Stellplätze
Grobkostenrahmen ges.	rd. 209,5 Mio. €	

Realisierung Sporthalle	-,-	auf Grundstück nicht möglich
Grobkosten Mensa	rd. 9,2 Mio. €	optional
Grobkosten Mobility Hub	rd. 0,7 Mio. €	optional

Variante 2 „sowohl als auch...“

Erweiterung GSR - Verbleib HSR im Bestandsgebäude - Neubau ESS

Variante 2 beschreitet einen Mittelweg an Um- und Neubauanteil. Während sich die Gewerbliche Schule wiederum entlang der Garten-/Ravensburger Straße weiterentwickelt, wird eine Schule des Berufsschulzentrums auf einem Fremdgrundstück in Nähe des Areals neu gebaut, die zweite im vollständig modernisierten Gebäude des Berufsschulzentrums unterkommen. Mobility Hub und Mensa können bei dieser Variante im Bereich der Kreuzung Ulmer-/Gartenstraße unterkommen und liegen damit verkehrsgünstiger und eher an der Schnittstelle zwischen Verwaltung und Schulen.

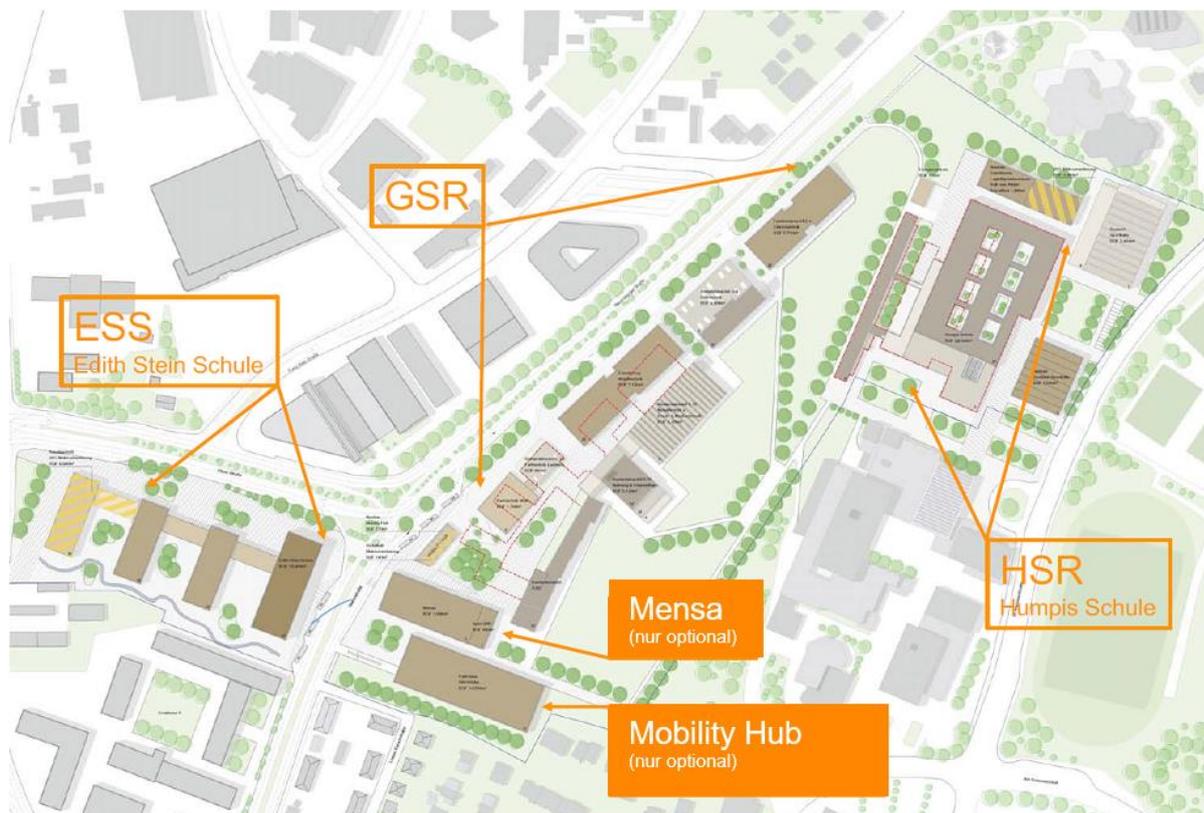


Abb. 2: Zielplanung Variante 2, „sowohl als auch...“, Verortung der Schulen und Optionen Mensa / Mobility Hub

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden bei Variante 2 mit 57 % gut die Hälfte der notwendigen Flächen neu geschaffen sein. Durch den Neubau einer Schule vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Berufsschulzentrum gestaltet sich die Etappierung deutlich einfacher. Es werden grob geschätzt Grunderwerbs-, Planungs- und Baukosten in Höhe von insgesamt rd. 222,5 Mio. € bei Umsetzung dieser Variante entstehen. Die Abwicklung wird sich bis voraussichtlich bis 2035 erstrecken, wobei eine Erleichterung für den Schulbetrieb durch zusätzliche Flächen schon mit Bezug des geplanten Schulneubaus 2028 einstellen könnte. Eine Streckung der Abwicklung bis 2040 ist möglich.

Bedingt durch den Zukauf von Grundstücksflächen und die getrennte Realisierung der drei Schulen, stehen den künftig getrennt stehenden Schulen auch in die Zukunft gerichtet Erweiterungsflächen (für eine sogenannte „Makroerweiterung“) zur Verfügung.

Fakten Variante 2

BGF vorhanden	46.260 m ²	43 %	
BGF neu	59.670 m ²	57 %	
BGF gesamt	105.930 m ²		
Grobkosten Schulbau	rd. 207,3 Mio. €		
Grobkosten Parkhaus	rd. 15,2 Mio. €		zur Erfüllung VwV Stellplätze
Grobkostenrahmen ges.	rd. 222,5 Mio. €		
Grobkosten Sporthalle	rd. 6,2 Mio. €		
Grobkosten Mensa	rd. 10,6 Mio. €		optional
Grobkosten Mobility Hub	rd. 0,7 Mio. €		optional

Variante 3 „alles neu...“

Erweiterung GSR, Neubau HSR und ESS (Grundstück Schützenstraße)

Variante 3 dokumentiert die grundsätzliche Möglichkeit, alle beiden Schulen des Berufsschulzentrums, die Humpis- als auch die Edith-Stein-Schule, auf zu erwerbenden Fremdgrundstücken neu zu bauen und die bisherigen Bestandsgebäude an der St. Martinus-Straße aufzugeben. Mobility Hub und Mensa könnten bei dieser Variante wiederum im Bereich der Kreuzung Ulmer-/Gartenstraße unterkommen.

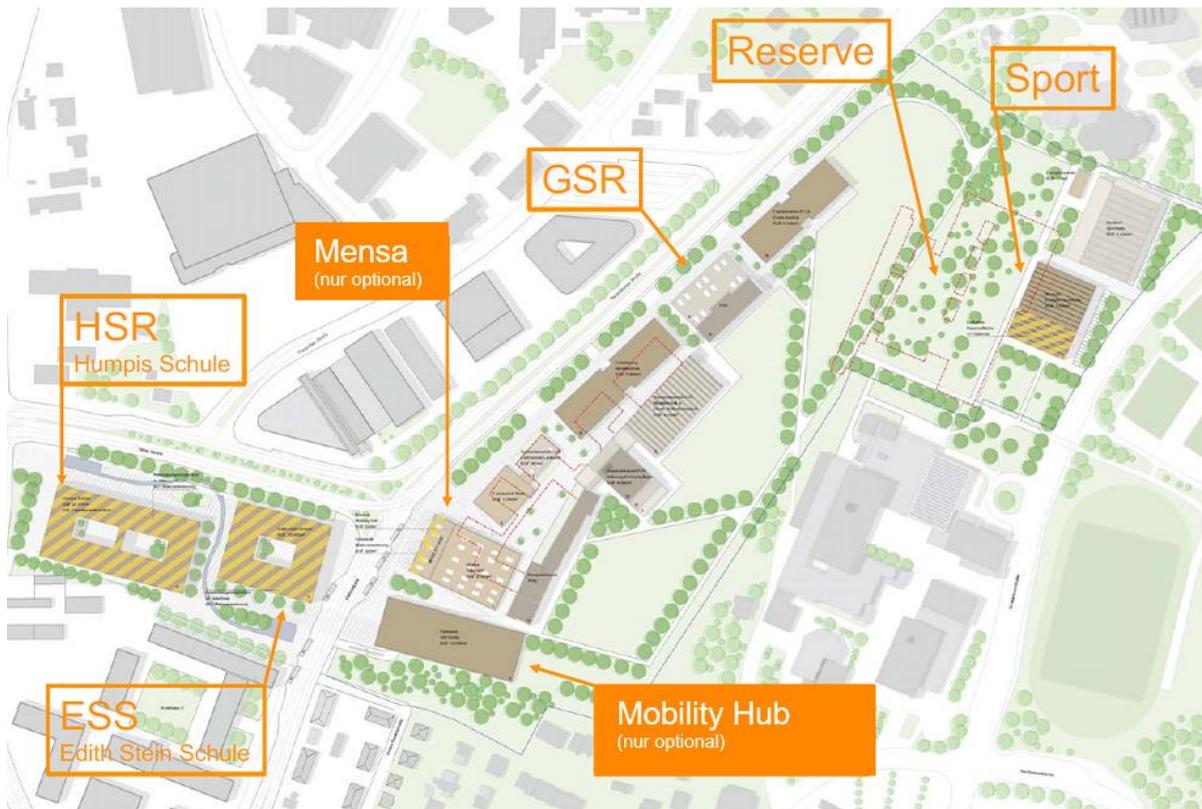


Abb. 3: Zielplanung Variante 3, „alles neu...“, Verortung der Schulen und Optionen Mensa / Mobility Hub / Sport

Naturgemäß wird im Vergleich durch den Neubau von zwei Schulen bei dieser Variante der Neubauanteil mit 76 % am höchsten sein. Durch die unabhängig vom Bestand zu realisierenden Neubauten der beiden Schulen, gestaltet sich die Bauabwicklung hier am einfachsten, bestehen nur für die in ihrer Lage verbleibende Gewerbliche Schule die auch aus anderen Varianten bekannten Probleme einzelner Etappierungsschritte, welche auf den Schulbetrieb deutlich Rücksicht nehmen müssen.

Es werden grob geschätzt Grunderwerbs-, Planungs- und Baukosten in Höhe von insgesamt rd. 232 Mio. € bei Umsetzung dieser Variante entstehen. Die Abwicklung wird sich bis voraussichtlich bis 2035 erstrecken. Eine Streckung der Abwicklung bis 2040 ist möglich.

Bedingt dadurch, dass sich zwei Schulen wiederum einen Standort teilen werden, ist hier das Angebot an Grundstücksflächen endlich und für eine Fortentwicklung der Schulen das Angebot für eine Makroerweiterung vor allem auf eine deutlich teurere Entwicklung in die Höhe begrenzt.

Fakten Variante 3

BGF vorhanden	24.320 m ²	24 %
BGF neu	76.830 m ²	76 %
BGF gesamt	101.150 m ²	

Grobkosten Schulbau	rd. 216,9 Mio. €	
Grobkosten Parkhaus	rd. 15,1 Mio. €	zur Erfüllung VwV Stellplätze
Grobkostenrahmen ges.	rd. 232,0 Mio. €	

Grobkosten Sporthalle	rd. 6,5 Mio. €	
Grobkosten Mensa sowie Mobility Hub, zus.	rd. 11,6 Mio. €	optional

Vergleich der Varianten 1 bis 3 Erweiterung GSR - Neubau HSR und ESS (Grundstück Schützenstraße)

Stellt man mit den voraussichtlichen Gesamtkosten und Gesamtflächen rein die harten Fakten gegenüber, so zeigt sich, dass im Invest Variante 2 und 3 sehr eng beieinanderliegen. Variante 1 ist zwar deutlich günstiger, deckt mit rd. 96.500 m² BGF jedoch nicht einmal den programmierten Flächenbedarf umfassend ab - also nicht einmal 100% des Bedarfs. Trotz annähernd gleicher Kosten bietet Variante 2 mit rd. 106.000 m² BGF ein höheres Flächenangebot und ist allein damit schon im Vorteil in Sachen Flexibilität und Zukunftsfähigkeit.

Vergleich Fakten Varianten 1 bis 3

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
BGF vorhanden	45.600 m ²	46.260 m ²	24.320 m ²
BGF neu	50.930 m ²	59.670 m ²	76.830 m ²
BGF gesamt	96.530 m ²	105.930 m ²	101.150 m ²
	(≤) 100 % *	rd. 110 %	rd. 105 %
Grobkostenrahmen ges.	rd. 209,5 Mio. €	rd. 222,5 Mio. €	rd. 232,0 Mio. €
	100 %	rd. 106 %	rd. 111 %

* kann nicht alle Programmflächen bereitstellen

Doch nicht allein die harten Fakten der Ökonomie sind für die Bewertung relevant. Für den Schulbetrieb ist die Funktionalität von hoher Bedeutung, für die Akzeptanz und Qualität sind Städtebau und Gebäude/Freiraum wesentlich, um bei einer Wahl der Grundsatzvariante die Weichen richtig zu stellen.

Seitens des beauftragten Architekturbüros wurde als Handreichung der Entwurf einer Bewertungsmatrix an die Hand gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen orientierenden Entwurf handelt, dessen Kriterien lediglich einen Vorschlag darstellen. Diesem liegt auch keine Gewichtung einzelner Kriterien zu Grunde. Diese Bewertungsmatrix kann somit lediglich eine Orientierung bieten, was im gegenwärtigen Projektstand noch als ausreichend erachtet werden kann. Kriterien und mögliche Gewichtungen sind jedoch zu gegebener Zeit für den weiteren Projektfortschritt abzustimmen und für alle Projektbeteiligten verbindlich festzuhalten. An Hand der abgestimmten Matrix werden dann mögliche Planungsvarianten, welche im weiteren Verfahren erzeugt werden, wie z.B. Beiträge eines Planungswettbewerbes, zu messen sein, um deren Zielerreichung möglichst einvernehmlich messbar zu machen.

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		■	■	■

Abb. 4: Varianten 1 – 3, Bewertungsmatrix

In Anlage 2 wird die Wertung Bewertungsbereich für Bewertungsbereich, Kriterium für Kriterium durch einen Quervergleich erläutert.

4. Resümee

Nachfolgend die Einschätzung der einzelnen Varianten durch die Schulleitungen:

Schulleitung Edith-Stein-Schule Ravensburg und Humpis-Schule

Die **Variante 2** wird aus Sicht beider Schulen eindeutig präferiert, da durch den Neubau und Verbleib der anderen Schule im bisherigen Berufsschulzentrum die Raumprogramme sowie die pädagogischen Konzepte der Schulen vollumfänglich umgesetzt werden könnten. Ein Umzug der einen Schule findet erst nach der Fertigstellung des neuen Areals statt und die sich daraus ergebenden Ausweichmöglichkeiten innerhalb des teilfreigeräumten Schulgebäudes für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind organisatorisch für die andere Schule leichter lösbar. Die etwas längeren Wege zu den Sportstätten von der ausziehenden Schule, werden als zumutbar bewertet.

Der Umzug erst nach Fertigstellung beider neuen Schulgebäude spricht für die **Variante 3**, obgleich hier durch die notwendige Kompaktheit beider Schulgebäude auf dem verfügbaren Areal, die Umsetzung der pädagogischen Konzepte als eingeschränkt angesehen sowie eine gewünschte Flexibilität und zukünftige Erweiterungs-/Änderungsmöglichkeiten in Frage gestellt werden. Die Realisierungschance eines Logistikzentrums für die HS wegen der fehlenden Grundstücksfläche wird nicht gesehen.

Die Sanierungs- und Umbauphase in **Variante 1** wird über viele Jahre (Generationen von Schülerinnen und Schülern) zwei Schulen zu einer aufwändigen Organisation und erheblichen Einschränkungen im laufenden Schulbetrieb zwingen. Auch zukünftig wird die immer angestrebte und gewünschte Entfaltung von zwei unterschiedlich aufgestellten Schulen durch die Unterbringung in einem Gebäude verhindert. Daher wird diese Variante von beiden Schulen nicht unterstützt.

Schulleitung Gewerbliche Schule Ravensburg

Die Gewerbliche Schule leidet schon bisher erheblich durch die weit in die Länge gezogene Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem Schulareal. Die dringend benötigten Neubauten und Sanierungen werden mehr als unterstützt, jedoch erwartet die Schule durch den anstehenden Architektenwettbewerb und dem Städtebaukonzept eine nicht lose angeordnete Bauteilanordnung wie in den Varianten dargestellt, sondern eine Gestaltung der Gebäude, durch die eine Beziehung auch untereinander hergestellt wird, wie z.B. durch einen geschlossenen Querriegel entlang der Gartenstraße mit jeweils Werkstätten im UG und Fachlaboren und -räumen im OG. Durch diesen Querriegel zur Straße hin, könnte auch eine bisherige Nutzung durch Unbefugte sowie Sachbeschädigungen stärker verhindert werden. Bestehende Gebäude, wie z.B. die Lackierwerkstatt, gilt es in das neue Konzept mit zu integrieren und nicht als Einzelgebäude zu belassen. Mit einem kompakteren Aufbau wären, obwohl das Grundstück begrenzt ist, auch eventuelle zukünftige Erweiterungen realisierbar. Wichtig ist außerdem, dass die Aula möglichst zentral im Gebäudekomplex platziert wird.

Aufgrund der oben genannten Einlassungen, kann die Gewerbliche Schule keine der skizzierten Varianten in der bisherigen dargestellten Form aus schulinterner Sicht unterstützen; städtebaulich jedoch die **Variante 2** mit Ausnahme der Parkhausplatzierung.

Aus Sicht der Verwaltung wird folgendes Resümee gezogen:

In jeder Variante steht zur Entwicklung der Gewerblichen Schule lediglich eine schmale, langgestreckte Grundstücksfläche zur Verfügung, innerhalb derer sich die Schule entwickeln kann. Wird an wesentlichen Bauteilen des Bestandes festgehalten, so kann sich hier auch in Zukunft keine kompakte Bauweise ergeben. Wie sich die Schule dennoch bestmöglich entwickeln, ihre Identität wahren und ausprägen kann, werden die weiteren Planungen ergeben, welche sich in größerer Bearbeitungstiefe mit der baulichen Entwicklung dieser Schule auseinandersetzen wird.

Variante 1 legt den absoluten Fokus auf eine ausgesprochen ökonomische Optimierung der vorhandenen Schulgebäude und beschränkt den Neubauanteil auf unumgänglich benötigte Zusatzflächen. Sie kann jedoch den ermittelten Bedarf nicht bzw. nur unzureichend abbilden und hat auf Grund fehlender Erweiterungsoptionen keine Chance sich in Zukunft ändernden Ansprüchen auf Dauer gerecht zu werden. Diese Variante setzt das bisherige Vorgehen fort, stets nur das Unumgängliche auf eine im Augenblick möglichst wirtschaftliche Weise zu tun. Sie wurde daher mit „weiter so...“ charakterisiert, kann jedoch, da nicht als in die Zukunft tragend, nicht für eine Weiterverfolgung empfohlen werden.

Variante 2, „sowohl als auch...“ greift wie auch Variante 3 auf Grundstücke zurück, welche erst erworben und freigemacht werden müssen. Anders als Variante 3 nutzt sie jedoch die bisherigen Schulgebäude des BSZ und die dort gebundene „graue Energie“ weiter. Da drei räumlich getrennte Schulen geplant werden, hat jede genügend Raum und im Umgriff Platz für eine auf die Bedürfnisse der Schule zugeschnittene Planung und eine daraus resultierende eigene und prägnante Identität.

Variante 3 hat einen besonders hohen Neubauanteil. Sie wurde daher etwas überspritzt auch als „alles neu...“ bezeichnet. Doch trotz hohem Neubauanteil stößt sie bei hoher Auslastung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bereits an ihre Grenzen, teilen sich doch zwei Schulen den neu zu erwerbenden Baugrund. Günstig für die Verortung zentraler, übergreifend zu nutzender Elemente, ist die Konzentration der Lage aller drei Schulen am Schnittpunkt der städtischen Achsen. Da die Funktionalität und Zukunftsfähigkeit der Schulen jedoch höher zu werten ist, bleibt diese Variante hinter der Zielerreichung der Variante 2 zurück. Sie hat mit ihrem geringeren Flächenangebot zudem ein ungünstigeres Kosten-Nutzen-Verhältnis als Variante 2.

Somit wird **Variante 2** aus Sicht von zwei Schulleitungen und der Verwaltung zur Weiterverfolgung empfohlen.

5. Weiteres Vorgehen

Mit der Entscheidung des Kreistages am 14.05.2020 für die weiter zu verfolgende Variante der Zielplanung Schulareal Ravensburg und Zentralisierung der Landkreisverwaltung Ravensburg/Weingarten, kann in einem ersten Schritt die gemeinsame Abstimmung möglicher Synergien zwischen den Projekten beginnen. Über die einzelnen Bausteine kann der Kreistag Zug-um-Zug beraten und entscheiden. Daraus resultierende Anpassungen des Raum- und Funktionsprogramms können den Schulen erörtert und die Raumfunktionsprogramme der einzelnen Schulen angepasst werden.

Die Vorbereitungen für einen übergreifenden Planungswettbewerb sollen zeitgleich erfolgen. Zur weiteren Projektbegleitung sollen die Leistungen zur Vorbereitung des Wettbewerbs als auch des Projektmanagements ausgeschrieben werden. Zur Absicherung der Grundlagen aller weiteren Planungsschritte sollen zudem beratende Ingenieurleistungen, insbesondere für Geologie, Gebäudeschadstoffe, Artenschutz und ggf. auch Verkehrs- und Erschließungsplanung, ausgeschrieben werden. Hinsichtlich der planerischen Vorgaben zu Straßenverkehr und öffentlichem Verkehr sind die Vorstellungen der betroffenen Kommunen bzw. des Regionalverbandes Mittleres Schussental abzufragen und soweit erforderlich abzustimmen.

Voraussichtlich Mitte des Jahres kann dann die Entscheidung getroffen werden, welche Wettbewerbsverfahren zur Anwendung kommen sollen. Für die Phase I des Wettbewerbsverfahrens kann voraussichtlich ein städtebaulicher Wettbewerb ausgebaut werden. Dessen Ziel ist es, bei stimmigen Grundrissoptionen, Vorschläge für Baukörper zu definieren, welche auch städtebaulich günstige und schlüssige Gesamtkonstellationen entsprechend den zu treffenden Zielvorgaben ergeben. Für diesen Wettbewerb sollen die Grundstücke des Flächen- und Standortkonzeptes und des weiteren Schulareals gemeinsam im Wettbewerb bearbeitet werden. Die Zield-

Definitionen für den städtebaulichen Wettbewerb sollen den Gremien bis Ende dieses Jahres vorgelegt werden, um zeitnah den Wettbewerb durchführen zu können. Mit einer Wettbewerbsentscheidung wird bis Mitte 2021 gerechnet.

Das Wettbewerbsergebnis soll dann Grundlage der erforderlichen Anpassungen des gültigen Bauplanungsrechts der 60er und 70er Jahre sein. Die rechtskräftigen Vorgaben, vor allem zu Art und Maß der baulichen Nutzung, entsprechen in Teilen nicht den für eine Umsetzung der Varianten erforderlichen Festsetzungen und bleiben zudem hinter den heutigen Zielen einer Verdichtung der Bauweise zurück. Parallel zu den nötigen Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne sollen vermutlich Realisierungswettbewerbe für die verschiedenen Hochbauten ausgelobt werden, welche das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs weiter präzisieren und die für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäude bestmöglich definieren.

Vergleichbar den aktuellen Varianten der Zielplanung wird jedes Wettbewerbsergebnis einen angestrebten Endzustand wiedergeben. Durch Vergleich der verschiedenen Wettbewerbsbeiträge wird es möglich sein, dem Ideal der in der Auslobung definierten Anforderungen am nächsten zu kommen. Die Realisierung des dargestellten Endzustands wird dann in Etappen Zug-um-Zug gemäß definiertem Bedarf und dem Vorhandensein der erforderlichen Mittel und Ressourcen erfolgen können. Somit bleibt es möglich, dynamisch auf die weiteren Entwicklungen zu reagieren.

Da zur Realisierung der Varianten 2 und 3 Fremdgrundstücke erforderlich sind, ist über deren Erwerb zu verhandeln. Bei allen Varianten müssen Hochspannungs-Überlandleitungen und andere Medien (Gas, Wasser...) verlegt werden. Dazu bestehende, in Dienstbarkeiten festgehaltene Rechte, sind betroffen. Auch hier müssen Verhandlungen geführt, Rechte ausgeräumt und für andere Trassen neu geschaffen werden. Die Aufwendungen für die notwendigen Verlegungen einschließlich Nebenkosten sind zu ermitteln. Bis zur Freigabe der Wettbewerbsauslobungen müssen diese Rahmenbedingungen belastbar geklärt und entsprechende Verträge geschlossen sein.

Mit dem Regierungspräsidium Tübingen sind die Möglichkeiten für einen Antrag auf förderunschädliche Aufgabe von Schulgebäuden zu erörtern und, soweit Erfolgsaussichten bestehen, ein entsprechender Antrag vorzubereiten.

Exkursionen zu beispielhaften Schulbauten mit den Projektbeteiligten und interessierten Mitgliedern des Kreistags könnten helfen, denkbare Optionen kennenzulernen und auch mögliche Effekte auszuschöpfen. Sinnvoll wäre es dabei, in die Besichtigungen sowohl Neu- als auch Umbauten mit einzubeziehen.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

In der Haushaltsplanung des laufenden Jahres stehen für die Zielplanung Finanzmittel in Höhe von 246.000 € zur Verfügung.

2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	2 Finanzen, Schulen u. Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22 Gebäudemanagement
Produktgruppe	2130-22 Bereitstellung und Betrieb Berufsbildende Schulen
Kontierungsobjekt	L22003999001 Schulbauprogramm 2020-2040: Zielplanung Konzeption

3. Finanzierung im Kreishaushalt

Konsumtiv

Sachkonto	42110003	Unterhalt Grundstücke u. Gebäude: Einzelmaßnahmen
Haushaltsjahr	2020	
Planansatz	0 €	
Haushaltsreste	246.000 €	
Aktualisierter Ansatz	246.000 €	

Anlagen:

Anlage 1 zu 0009/2020 Varianten

Anlage 2 zu 0009/2020 Erläuterungen zum Grobkostenrahmen

Anlage 3 zu 0009/2020 Abgleich Maßnahmenkatalog SBP 20-40

Anlage 4 zu 0009/2020 Erläuterungen zur Bewertungsmatrix

Um den Lesefluss zu erleichtern, verwenden wir nicht immer Mehrfachnennungen von Geschlechtern.
Die verwendeten Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter.