

MITTEILUNGSVORLAGE

öffentlich

| <input type="checkbox"/> Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP |
|---|----------------|-----|
| Schulausschuss | 14.11.2023 | |

Betreff:

Neubau der Berufsbildenden Schulen für den Landkreis Wittmund am Standort Wittmund (BBS Wittmund) im Rahmen einer öffentlich-privaten-Partnerschaft (ÖPP)

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 08.12.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, den Neubau der BBS im Rahmen eines ÖPP-Modells als Inhabermodell durchzuführen. Für die Durchführung des Vergabeverfahrens war eine Fachfirma zu beauftragen (Vorlagen-Nr. 0148/2022). Wie bereits in der Sitzung des Schulausschusses am 15.05.2023 mitgeteilt, wurde die Firma VBD aus Berlin, die auch die erforderliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum o. g. Vorhaben erstellt hat, mit der Begleitung des Vergabeverfahrens beauftragt.

Raumprogramm

Durch die Schule wurde im Vorfeld mitgeteilt, dass der Neubau zur Umsetzung eines neuen pädagogischen Konzepts genutzt werden soll. Der Unterricht soll zukünftig im Rahmen von Clusterbildungen stattfinden. Das bedeutet, dass die einzelnen Unterrichtsbereiche, wie z. B. Wirtschaft/Verwaltung, Gewerblich/Technisch usw. jeweils zu räumlichen Clustern zusammengefasst werden, in denen der Schwerpunkt nicht auf den Frontalunterricht gelegt wird, sondern auch Bereiche für selbständiges Lernen, Gruppenarbeiten oder regulären Unterricht geschaffen werden. Diese Cluster sind in sich abgeschlossene Bereiche, in denen z. B. auch die Flure mit einbezogen werden. Das seinerzeit vorgelegte Raumprogramm wurde durch VBD in Zusammenarbeit mit der Schule und der Verwaltung entsprechend angepasst. Es ist festzustellen, dass sich die Nutzfläche im Vergleich zum vorherigen Raumprogramm verringert hat. Die Bruttogrundfläche hat sich aufgrund der benötigten Flurflächen vergrößert. Der Technikraum wird nicht mehr benötigt, da die BBS diesen mittlerweile in einem anderen Trakt untergebracht hat. Insgesamt bewegen sich die Planungen im Rahmen des seinerzeit beschlossenen Raumprogramms.

Funktionale Leistungsbeschreibung

Als Grundlage für das Vergabeverfahren dient die sogenannte funktionale Leistungsbeschreibung. Diese beinhaltet sämtliche Vorgaben und Mindestanforderungen, die ein potenzieller Bieter wissen muss, um ein Angebot abzugeben. Auf Grundlage einer Checkliste werden sämtliche Informationen in Zusammenarbeit von VBD, der Schule und der Verwaltung zusammengetragen. In diesem Zusammenhang ist die Beteiligung anderer Stellen beim Landkreis Wittmund, z. B. Bauordnung, und anderer Behörden, z. B. Stadt Wittmund, erforderlich. Weiterhin müssen verschiedene Gutachten eingeholt werden, wie z. B. eine Baugrunduntersuchung oder ein Schadstoffgutachten.

Baufeld

Auf Grundlage des Raumprogrammes wurden von VBD verschiedene Varianten erarbeitet, wie eine Platzierung auf dem vorhandenen Grundstück aussehen kann. Dabei findet insbesondere die Vermeidung von Interimslösungen Beachtung. Von der Schule und der Verwaltung wurde die beigefügte Variante 1 favorisiert. Es muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es sich nur um einen Platzhalter handelt, um das bestmögliche Baufeld zu ermitteln. Die späteren Planungen des Auftragnehmers können anders aussehen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass das Baufeld bei dieser Variante ca. 20 m über eine vorhandene Baugrenze aus dem Bebauungsplan (B-Plan) verlaufen würde.

In Gesprächen mit der Stadt Wittmund und dem Fachdienst Regionalplanung des Landkreises wurden die verschiedenen Lösungsmöglichkeiten erörtert. Zum einen könnte die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bestehen. Diese Möglichkeit befindet sich derzeit in der Prüfung. Sollte diese Variante nicht in Betracht kommen, kommt zum anderen die Änderung des B-Planes in Frage. Dieser Prozess würde allerdings insgesamt mindestens 1,5 Jahre in Anspruch nehmen. Sollte man sich aus zeitlichen Gründen gegen diese Möglichkeit entscheiden, bliebe nur ein Baufeld innerhalb der derzeitigen Baugrenzen, was die baulichen Möglichkeiten einschränken und unter Umständen zu höheren Kosten für die Interimslösungen führen würde.

Herr Fischer von der Firma VBD wird in der Sitzung den derzeitigen Planungstand präsentieren und nähere Erläuterungen geben.

Wittmund, den 03.11.2023

gez. *Wilken*
(*Fachbereichsleiter*)

Anlagenverzeichnis:

Flächenvisualisierung_Variante 1