

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↳ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Schulausschuss	24.04.2024	
Kreisausschuss	06.05.2024	

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

Die Planungen für den Neubau der Berufsbildenden Schulen für den Landkreis Wittmund im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) sind fortzuführen. Der erhöhte Raumbedarf und die dadurch entstehenden Mehrkosten in Höhe von ca. 1.170.000 EUR werden akzeptiert.

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 betraut. In der Sitzung des Schulausschusses am 14.11.2023 (Vorlagen-Nr. 0128/2023) wurde bereits über den Sachstand berichtet. Seitdem wurde weiterhin intensiv in Zusammenarbeit mit VBD und der Schule an der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) gearbeitet.

Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde im Hinblick auf die Clusterbildung weiter optimiert. Jedes Cluster besteht dabei aus allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR), einer Lernlandschaft, einem Lehrervorbereitungsraum (LV) sowie einem Differenzierungsraum. Grundsätzlich sollten Sichtbeziehungen zwischen allen Räumen eines Clusters bestehen. Der offene Lernbereich muss dabei von allen AUR des Clusters einsehbar sein. Die Lernlandschaft sollte ca. 40 Personen die Möglichkeit zum Arbeiten geben. Da dieser Lernbereich im Gegensatz zu den AUR individueller genutzt und eingerichtet wird, ist im Vergleich zu den Unterrichtsräumen von einem größeren Raumbedarf auszugehen (> 2,5 m²/SuS).

Für die AUR sollte die Möglichkeit bestehen, diese bei Bedarf großzügig zum Lernbereich entweder durch eine mobile Trennwand oder eine größere zweiflügelige Tür zu öffnen. Dabei sollten in jeder Abteilung zumindest in einem Cluster zwei angrenzende AUR durch eine

mobile Trennwand koppelbar sein. Diese muss über eine ausreichende Schalldämmung verfügen, da im Laufe des Schuljahres in allen Bereichen hauseigene Kammerprüfungen stattfinden, die einen größeren Raumbedarf erfordern.

Die LV müssen ebenfalls über Sichtachsen zum offenen Lernbereich verfügen. Um möglichst viel Fläche für den offenen Lernbereich zu generieren wird eine Größe von 12 m² als ausreichend angesehen.

Weiterhin sollte in jedem übergeordneten Lernbereich der Cluster ein Differenzierungsraum vorhanden sein. Es handelt sich dabei um einen abgeschlossenen Raum, der über eine Fensterfläche einsehbar ist, um dort in geräuscharmer Umgebung in kleinen Gruppen zu arbeiten.

In allen Clustern mit AUR ist im übergreifenden Arbeits- und Lernbereich eine kleine Teeküchenzeile angedacht. Dadurch ist in jedem Cluster ein Wasseranschluss vorhanden, so dass Waschbecken in den einzelnen AUR obsolet sind. Die derzeitige geplante Zuordnung und Nutzung der Cluster basiert auf der aktuellen Klassensituation. Diese kann sich im Laufe der Jahre durch Einführung neuer Ausbildungsberufe, Veränderungen der Schülerzahlen usw. ändern. Aus diesem Grund sollten die meisten Cluster, sofern diese nicht über zusätzliche Fachräume verfügen, ähnlich konzipiert sein. Bei Clustern mit drei AUR sollten durch Leichtbauwände zwei offene Raumnischen geplant werden. Je nach Ausstattung können diese als Lernnischen oder für Schränke als Materiallager genutzt werden. Grundsätzlich muss jedes Cluster durchgängig barrierefrei sein.

Zur Verdeutlichung ist in der Anlage 1 ein Beispiel beigefügt, wie ein Cluster aussehen könnte.

Im Gegensatz zum Sachstand in der letzten Sitzung hat sich die Bruttogrundfläche (BGF) durch die Planung der Cluster jedoch vergrößert. Im ursprünglichen Raumprogramm wurde noch nicht von diesem pädagogischen Konzept ausgegangen, so dass die Anforderungen der Schule an AUR und Fachräume (FR) unter Zugrundelegung der jeweiligen Größen vorgenommen wurde. Es war seinerzeit nur bekannt, dass die Schule Flächen als Differenzierungsbereiche nutzen möchte. Die VBD hat diese somit als Verkehrsflächen von durchschnittlicher Größe inklusive eines Flächenzuschlags angenommen. Nachdem sich die Planungen der Cluster konkretisiert haben, wurden diese als Nutzfläche einplant. Durch die gewünschte Größe der Lernlandschaften mit 120 m² und insgesamt 13 kleiner Cluster entsteht eine Erhöhung der BGF von ca. 1.000 m². Seinerzeit wurde von einer BGF von 8.000 m² ausgegangen.

Beteiligung Klimaschutzmanagement

Dem Klimaschutzmanagement des Landkreises Wittmund wurde der Entwurf der FLB zur Prüfung klimaschutzrelevanter Inhalte zur Verfügung gestellt. Von dort wurde daraufhin ein Katalog mit Anmerkungen und Hinweisen unter Zugrundelegung der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zur Verfügung gestellt. Diese wurden daraufhin auf die Realisierbarkeit überprüft. Das Ergebnis ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die gesetzlich vorgegebenen Regelungen, die bereits einen hohen energietechnischen Standard beinhalten, schon von Beginn an in der FLB berücksichtigt wurden.

Baufeld und Grundflächenzahl (GRZ)

Die Befreiung von der Baugrenze wurde nunmehr vom Fachbereich Bauordnung des Landkreises genehmigt, so dass ein größtmögliches Baufeld zur Verfügung steht.

Das Grundstück der BBS besteht insgesamt aus vier Flurstücken. Um eine durchgehende GRZ auf der gesamten Fläche zu erhalten, wurde ein Antrag auf Vereinigung gestellt.

Weiterhin befinden sich auf einem Flurstück noch sehr alte Dienstbarkeiten. Die jeweiligen Stellen wurden angefragt, ob diese noch benötigt werden oder eine Löschung erfolgen kann. Das Verfahren läuft derzeit noch.

Kostenentwicklung

Aufgrund der oben beschriebenen Vergrößerung der BGF würde es laut Auskunft von VBD zu einer Kostensteigerung in Höhe von ca. 4,5 Mio. EUR kommen. Der Baupreisindex ist hierbei noch nicht berücksichtigt. In einem gemeinsamen Gespräch wurden verschiedene Einsparungsmöglichkeiten erörtert. Im Ergebnis hat die Schule den Auftrag erhalten, nach Einsparungsmöglichkeiten in der Raumplanung zu suchen.

Die BBS hat daraufhin eine Stellungnahme mit Einsparmöglichkeiten vorgelegt, wonach das für die Schule wichtige pädagogische Konzept der Clusterbildung nach wie vor umgesetzt werden kann:

1. Verkleinerung der Lernlandschaften

Es ist eine Verkleinerung der Lernlandschaften von 120 m² auf jeweils 100 m² möglich. Bei 11 Lernlandschaften (siehe hierzu Punkt 3) ergibt sich eine Flächensparnis von 220 m².

2. Verkleinerung der AUR

Die ursprünglich angesetzte Größe von 2,5 m²/SuS kann auf 2 m²/SuS reduziert werden, da die zugehörige Lernlandschaft für die AUR einen weiteren flexiblen Unterrichtsbereich darstellt und diese somit die kleinere Klassenraumgröße kompensiert. Bei einer Reduzierung der AUR auf 2 m²/SuS ergibt sich eine Flächensparnis von 400 m².

3. Zusammenfassung von Clustern

Diese Möglichkeit wird bei zwei Einheiten im Bereich der Fachoberschule als vertretbar angesehen. Dieses bedeutet, dass für sechs AUR eine Lernlandschaft mit 120 m² zur Verfügung steht. Somit ergibt sich durch Einsparung der zweiten Lernlandschaft eine Flächensparnis von 120 m².

Insgesamt ergeben die Anpassungen der BBS somit eine Raumersparnis von 740 m².

Die verbleibenden 260 m² führen nach derzeitiger Schätzung zu Mehrkosten von ca. 1.170.000 EUR. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde seinerzeit von Gesamtkosten in Höhe von ca. 33.470.000,00 EUR ausgegangen (siehe Vorlagen-Nr. 0148/2022). Diese würden sich somit auf ca. 34.640.000,00 EUR erhöhen. Eine Belastung des Haushalts besteht derzeit noch nicht, da die Mittel erst nach Fertigstellung des Neubaus benötigt werden. Durch den Baupreisindex können weitere Preissteigerungen entstehen. Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit der Schule und VBD nach weiteren Einsparmöglichkeiten suchen. Im Übrigen sind die Ausschreibungsergebnisse abzuwarten.

Herr Fischer von der Firma VBD wird in der Sitzung den derzeitigen Planungstand, den Entwurf der Funktionalen Leistungsbeschreibung sowie die Zeitplanung und weitere Schritte präsentieren, nähere Erläuterungen geben und für Fragen zur Verfügung stehen.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten		2. jährliche Folgekosten		3. objektbezogene Einnahmen	
34.640.000,00	keine		keine		keine
€	<input type="checkbox"/>	€	<input type="checkbox"/>	€	<input type="checkbox"/>

Haushaltsmittel

Produktkonto:

Noch zur Verfügung: €
 stehen nicht zur Verfügung

Vorlage betrifft klimarelevante Maßnahmen: Ja Nein
Falls ja, in welcher Art: Siehe Anlage

Wittmund, den 12.04.2024

gez. *Wilken*
(*Fachbereichsleiter*)

Abstimmungsergebnis:			
Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreisausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreistag	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Beispiel Clusterlösung
Anlage 2 - Beteiligung Klimaschutzmanagement