

21.04.2017
Drucksache 062/17

„Bildungscampus Unna – Gesamtkonzept und Baubeschlüsse für den Neubau des „Förderzentrums Unna,“ und der Sporthalle Hansa Berufskolleg

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Bildung und Kultur	16.05.2017	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Unterausschuss für Hoch- und Tiefbauangelegenheiten	31.05.2017	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Vergaben	12.06.2017	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreisausschuss	26.06.2017	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreistag	27.06.2017	Entscheidung	öffentlich

Organisationseinheit	Schulen und Bildung
Berichterstattung	Dezernent Dr. Detlef Timpe

Budget	40	Schulen und Bildung
Produktgruppe	40.01 u. 40.02	Berufskollegs und Förderschulen
Produkt		

Haushaltsjahr	2017 ff	Ertrag/Einzahlung [€]	ca. 7,4 Mio.
		Aufwand/Auszahlung [€]	ca. 14,8 Mio.

Beschlussvorschlag

Der Landrat wird beauftragt, das Gesamtkonzept zur Entwicklung des Bildungscampus weiterzuverfolgen. Auf der Grundlage dieses Konzeptes soll (Baubeschlüsse):

1. Der Ersatzbau für die abgängige Sporthalle des Hansa Berufskollegs einschließlich der Neuanlage von Stellplätzen und des Abbruchs der alten Sporthalle bis zum Ende des Jahres 2018 in einem Kostenrahmen bis zu 5,3 Mio € brutto incl. aller Nebenkosten realisiert werden.
2. Der Neubau für das Förderzentrum Unna bis spätestens zum Beginn des Schuljahres 2020/21 in einem Kostenrahmen bis zu 9,5 Mio € brutto einschließlich der zuzurechnenden Abbruchkosten für die

Altgebäude der Anne-Frank-Realschule und aller folgenden Nebenkosten realisiert werden.

Weiterhin wird der Landrat beauftragt, dem Kreistag spätestens bis zum Jahresende die mit der Kreisstadt Unna zu schließenden Verträge zur Nutzung des Grundstücks der Anne-Frank-Realschule (Erbbaurechtsvertrag), zur längerfristigen Anmietung eines für das städtische Weiterbildungskolleg zu errichtenden Gebäudes (Nutzungs- und Mietvertrag WBK) sowie ggf. zum Bau einer Kindertagesstätte im Namen und für Rechnung der Stadt (Bauvertrag Kita) zur Beschlussfassung vorzulegen.

Den Fachausschüssen ist fortlaufend zu berichten.

Sachbericht

1. Gesamtkonzept „Bildungscampus“ und Realisierungsabfolge 2017 – 2020

Auf DS 148/16 „Standortperspektive Förderzentrum Unna“ und die Beschlussfassung des Kreistages am 13.12.2016 wird verwiesen. Ausgelöst durch das geplante Neubauvorhaben für das Förderzentrum Unna auf dem städtischen Grundstück der Anne-Frank-Realschule nordöstlich an das Hansa Berufskolleg angrenzend hatten sich in mehrfacher Hinsicht interessante Perspektiven für eine deutlich weitergehende Kooperation mit der Kreisstadt Unna im Bereich des Schulcampus ergeben. Die gemeinsame Arbeitsgruppe hat zwischenzeitlich ein Gesamtkonzept erarbeitet, das eine Reihe verschiedener, bisher unverbundener Einzelprojekte von Stadt und Kreis in städtebaulicher, baulicher und inhaltlicher Hinsicht bündelt und unter dem Arbeitstitel „Bildungscampus Unna“ in einen mittelfristig zeitlichen und realisierungstechnischen Zusammenhang stellt.

Zum Einzelnen sind dies:

- der Ersatzbau für die abgängige Sporthalle des Hansa Berufskollegs (Kreis);
- der Neubau des Förderzentrums Unna (Kreis);
- der Neubau des Weiterbildungskollegs Unna (Stadt);
- der Neubau einer Kindertagesstätte (Stadt);
- die Neuordnung der Parkplatzsituation am Märkischen Berufskolleg und am Hansa Berufskolleg in Verbindung mit dem Abbruch der alten Sporthalle des Hansa Berufskollegs sowie die Neugestaltung der entsprechenden Außenbereiche und Wegeverbindungen (Kreis);
- eine gemeinsame Mensa (Kreis/Stadt) zur Unterstützung der Ganztagsangebote an den städtischen Schulen (Geschwister-Scholl-Gymnasium, Werner-von-Siemens-Gesamtschule) und den zukünftig vier Kreisschulen auf dem Campus

Das städtebauliche Gesamtkonzept liegt als Anlage 1 bei.

Hinsichtlich der Realisierungsabfolge bestehen enge Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Projekten, bauseitig sind über verbundene Baumaßnahmen für Planung, Ausschreibung und Ausführung nennenswerte zeitliche und kostenbezogene Vorteile zu erwarten. Insgesamt ist ein Realisierungszeitraum von 2017 bis (mindestens) 2020 realistisch. Als Projektabfolge zur Realisierung des Gesamtkonzeptes ist folgendes geplant:

1. Neuanlage Parkplatz nördlich Sporthallen / 2017 - 2018
2. Neubau Sporthalle Hansa Berufskolleg auf derzeitigen Parkplatz der Kreissporthalle / 2017 – 2018
3. Abbruch Gebäude Anne-Frank-Realschule / ab August 2018
4. Neubau Förderzentrum Unna und Weiterbildungskolleg Unna / 2018 – Sommer 2020; nach 3.
5. Neubau Kindertagesstätte / 2018 – 2019; nach 3.
6. Abbruch alte Sporthalle Hansa Berufskolleg / 2019; nach 2 und nach Sanierung Kreissporthalle.
7. Erweiterung Parkplatz Parkstraße / 2020; nach 6.
8. (ggf.) Neubau Gemeinschaftsmensa / (frühestens) 2018 – 2020
9. Abschnittsweise Herrichtung Außenbereiche und Wegeverbindungen / 2020 ff.

Anlage 2 bildet den entsprechenden aktuellen Bauzeitplan (grob) ab.

Der zur Finanzierung des Sporthallenneubaus und des Förderzentrums Unna geplante Einsatz von Fördermitteln bzw. Kreditkontingenten aus dem KP III und dem Landesprogramm „Gute Schule 2020“ bringt insbesondere für die Vorbereitung, aber auch für die Ausführung dieser und damit verbundener Maßnahmen sowie für den Abbruch der alten Sporthalle erheblichen Zeit- und Termindruck mit sich (vgl. DS 061/17,

„Gute Schule 2020“ Gesamtkonzept zum Einsatz der Mittel in den Jahren 2017 - 2020). Vor diesem Hintergrund haben die Baubeschlüsse aus dem Beschlussvorschlag zu 1. und 2. dieser Vorlage sowie die Beschlussfassung zu DS 061/17, „Gute Schule 2020“ - Gesamtkonzept zum Einsatz der Mittel in den Jahren 2017 - 2020 hohe Dringlichkeit.

Weiterhin sind im Zusammenhang mit dem Neubau des Förderzentrums Unna der vorverhandelte Erbbaurechtsvertrag (vgl. unter 4.) und der Nutzungs- und Mietvertrag für den von der Stadt für das Weiterbildungskolleg Unna langfristig ausschließlich zu nutzenden Neubauteil sowie die Mitnutzung sonstiger Räume in Schulgebäuden des Kreises bis Jahresende zu schließen. Dies gilt auch für einen Bauvertrag zwischen Stadt und Kreis für den Neubau der Kindertagesstätte, wenn – aktueller Gesprächsstand – diese Maßnahme im Namen und für Rechnung der Stadt durch den Kreis (mit-)ausgeführt werden soll.

2. Baubeschluss Sporthalle Hansa-Berufskolleg und Parkplatz Sporthallen

Die ursprünglich für 2018 vorgesehene Maßnahme soll aus oben erläuterten fördertechnischen Gründen vorgezogen werden. Unter verschiedenen Gesichtspunkten ist der Neubau einer weiteren, baulich selbstständigen Halle „vor“ der Kreissporthalle vorteilhafter als die bisher geplante „Verlängerung“ der Kreissporthalle nach Norden. Funktional, nutzungsbezogen und mit Blick auf die Bewirtschaftung kann der Komplex aus zwei Hallen aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe ebenso gut betrieben werden wie eine vergrößerte Kreissporthalle. Die neue Halle soll nach dem Muster der in Ausführung befindlichen Sporthalle Werne gebaut werden, d.h. Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibungsunterlagen usw. sollen weitestgehend übernommen werden. Mit Blick auf den in jeder Hinsicht guten Verlauf der Baumaßnahme in Werne soll im Rahmen des vergaberechtlich Möglichen versucht werden, auch die dort beauftragten externen Planer und Baufirmen zu beteiligen. Abgesehen von der kurzfristigen Realisierbarkeit werden so auch nennenswerte Kostenvorteile erwartet.

Die Sporthalle ist als Zweifachhalle 22 x 45 x 7 m geplant und dient allein der Nutzung durch den Schul- und Vereinssport. Ggf. stattfindende Versammlungen sind auf eine Teilnehmerzahl von 199 Personen beschränkt. Der ca. 10 m hohe Hallenteil des Gebäudes wird durch ein umlaufendes Wandlichtband abgesetzt, nimmt dem Gebäude damit die Masse und dient der natürlichen Belichtung der Halle. Der Sockelanteil und der niedrigere Baukörper mit den Nebenräumen erhält eine umlaufende Klinkerfassade. Die Baumassen sind so verteilt, dass die höhere Sporthalle parallel zur Platanenallee liegt und der niedrigere Nebentrakt mit Umkleide, Nassräumen und Geräteräumen dem Innenhofbereich zur Kreissporthalle zugerichtet ist. Das Gebäude wird über den überhöhten Eingangsbereich von der neuen Parkfläche aus barrierefrei erschlossen. Ebendieses Gebäudekonzept wird derzeit mit Baubeschluss DS 004/2016 vom 15.01.2016 mit dem Neubau der Sporthalle am BK Freiherr-vom-Stein in Werne realisiert.

Vor dem Bau der Sporthalle ist der Bau des neuen Sporthallen-Parkplatzes im Bereich der nördlich angrenzenden geschotterten ehemaligen Containeraufstellflächen (Sanierung Hansa BK, NTZ) erforderlich. Mit zunächst 165 Parkplätzen wird die Anlage so dimensioniert, dass neben den auf dem heutigen Parkplatz durch den Hallenneubau wegfallenden Stellplätzen die später (2019/2020) im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Schulaußengeländes und Wegeverbindungen auf dem Campus entfallenden Stellplätze kompensiert werden.

Erschlossen wird der neue Parkplatz über die Platanenallee direkt neben der Halle. Der Parkplatz selbst befindet sich abgegrenzt zur Platanenallee, der Luisenstraße und den Tennisplätzen durch einen mind. 20m breiten Grüngürtel. Eine große Biotopfläche mit erhaltenswürdigem Baumbestand bleibt als Dreieck zwischen Zufahrt, Platanenallee und Luisenstraße bestehen.

Üppige Grünstreifen trennen die in den Bewegungsflächen ausgesprochen komfortabel ausgestatteten Senkrechtparkflächen. Nach jeweils sechs Stellplätzen wird eine Pflanzfläche mit Baum angeordnet, so dass die Gestaltung der gesamten Parkfläche dem Charakter des anschließenden Kurparks entspricht. Geplant ist eine Versickerung von Regenwasser über offene Gräben und Pflasterfugen. Die Bodenqualität wird im Hinblick auf die technischen Voraussetzungen derzeit geprüft.

Kostenschätzung und Zeit- und Maßnahmeplan sind als Anlage 3 beigefügt. Als Baubudget sind insgesamt 5,3 Mio. € (4,1 Mio. € Sporthalle und 1,2 Mio. € Parkplatz) brutto veranschlagt. Die Maßnahme hat investiven Charakter und soll – vgl. DS 061/17 - mit ca. 3,4 Mio. € aus „Gute Schule 2020“ finanziert werden.

3. Baubeschluss Förderzentrum Unna

Hinsichtlich des Raumprogramms wird auf die ausführliche Darstellung in DS 148/16 verwiesen, zur zukünftigen Entwicklung der Schülerzahlen gibt es keine wesentlich neuen Erkenntnisse, so dass weiterhin eher „konservativ“ von mittelfristig 160 – 220 Schülerinnen und Schülern ausgegangen wird. Im Zusammenhang mit der laufenden Vorplanung für den baulich unmittelbar angrenzenden Neubau des „Weiterbildungskolleg Unna“, für den im Herbst ein Baubeschluss in Verbindung mit dem Nutzungs- und Mietvertrag mit der Stadt Unna vorgeschlagen werden soll, wird allerdings zur Zeit geprüft, ob eine „flexibel“ durch verschiedene Schulen nutzbare „Raumreserve“ zumindest konzeptionell integriert werden kann.

Geplant ist ein U-förmiger Gebäudekomplex. Das äußere Erscheinungsbild stellt sich als Einheit dar. Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche werden über die Ausbildung von Gebäudezäsuren optisch hervorgehoben. Von der Berliner Allee werden die Besucher über einen überbauten Durchgang in den Innenhof geleitet und erreichen von dort die getrennt angeordneten Eingänge der jeweiligen Nutzungsbereiche. Die Förderschüler nutzen einen Teil des Innenhofes als abgeschlossenen Pausenhof. Geradeaus führt der Weg auf den neuen Campusplatz, welcher über die im Masterplan neu gebildeten Wegeachsen in alle Richtungen angebunden ist.

Kostenschätzung Förderzentrum ist als Anlage 4 beigefügt.

Als Baubudget sind insgesamt 9,5 Mio. € brutto veranschlagt. Der Ansatz beinhaltet keine Grunderwerbskosten und schließt ca. 0,8 Mio. € (anteilige) Abbruchkosten für die Altgebäude der Anne-Frank-Realschule entsprechend den Eckpunkten des mit der Stadt vorverhandelten Erbbaurechtsvertrages (vgl. unter 4.) ein. Die Maßnahme hat investiven Charakter und soll mit ca. 2,8 Mio. € aus „Gute Schule 2020“ finanziert werden.

4. Verträge mit der Kreisstadt Unna und weitere Projekte

4.1 Erbbaurechtsvertrag städtisches Grundstück Anne-Frank-Realschule

Anstelle eines Grunderwerbs durch den Kreis von ca. 13000 m² (aus dem insgesamt 18000 m² großen Grundstück) für den Neubau Förderzentrum Unna / Weiterbildungskolleg Unna ist für Stadt und Kreis unter verschiedenen Gesichtspunkten (Förderung, bilanzielle Aspekte, Grunderwerbsnebenkosten, Buchwert usw.) die Begründung eines langfristigen Erbbaurechts vorteilhafter zu gestalten. Vorverhandelt und im Herbst „im Paket“ mit dem Nutzungs- und Mietvertrag für das Weiterbildungskolleg Unna (unter 4.2) zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen ist ein Erbbaurechtsvertrag mit den folgenden Eckpunkten:

- langfristig (99 Jahre), Räumung der Anne-Frank-Realschule zum 01.08.2018;
- grundstücksflächenanteilige Übernahme der Abbruchkosten für die aufstehenden Altgebäude (0,8 von ca. 1,1 Mio. €);

- Ansatz möglicher Minderungsfaktoren gemäß §16 Abs.3 WertV usw. bei der Ermittlung des für den Erbbauzins maßgeblichen Bodenwertes, Bodenwertverzinsung 2,5% jährlich;
- übrige Regelungen standardmäßig

In Abhängigkeit von der exakten Höhe der Abrisskosten ergibt sich aus dem vorverhandelten Vertragsentwurf ein jährlicher Erbbauzins von ca. 10000 – 12000 €, von denen wiederum ein wesentlicher Anteil über den Nutzungs- und Mietvertrag Weiterbildungskolleg Unna der Stadt in Rechnung gestellt wird.

4.2 Neubau für das Weiterbildungskolleg Unna und Neubau der städtischen Kindertagesstätte

Wie oben angesprochen ist es sinnvoll, insbesondere mit Blick auf Kosten- und sonstige Realisierungsvorteile die eng verbundenen Neubauvorhaben für das Förderzentrum Unna und das Weiterbildungskolleg Unna als eine Baumaßnahme in Regie des Kreises Unna durchzuführen. Die Kreisstadt Unna würde die entsprechenden Räumlichkeiten im Rahmen eines bau- und bewirtschaftungskostenbasierten Nutzungs- und Mietvertrages langfristig anmieten wollen. Zurzeit werden auf der Basis eines abgestimmten Raumprogrammes die Baukosten ermittelt. Weitere Fragen (Bewirtschaftungsleistungen, Mitnutzung anderer Schulräume, Laufzeit usw.) sind im Anschluss zu klären. Ein entsprechender Vertragsentwurf soll den jeweiligen Gremien im Herbst zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Hinsichtlich der geplanten städtischen Kindertagesstätte auf dem westlichen ca. 5000 m² großen Teilgrundstück der Anne-Frank-Realschule, das nicht in den Erbbaurechtsvertrag einbezogen ist, wird die Perspektive verfolgt, die Ausschreibungs- und Bauphase in Kreisregie im Namen und für Rechnung der Stadt abwickeln zu lassen. Ein entsprechender Bauvertrag würde zusammen mit dem Nutzungs- und Mietvertrag für das Weiterbildungskolleg Unna zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen

Anlage 1 – Masterplan

Anlage 2 – Zeitenplan

Anlage 3 – Kostenschätzung Sporthalle Hansa BK und Parkplatzanlage Platanenallee

Anlage 3.1 – Zeitablaufplan Sporthalle Hansa BK und Parkplatzanlage Platanenallee

Anlage 4 – Kostenschätzung Förderzentrum Unna