

Beschlussvorlage

Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung
Vertiefte Untersuchung der Standorte Baufeld 6 und Alleestraße

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	19.11.2015	Entscheidung
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	08.12.2015	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 2 - Süd	08.12.2015	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	16.12.2015	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Sport	16.12.2015	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Schule	20.01.2016	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

0.12.1 Stadtentwicklung und Rahmenplanung

Beteiligte Stellen

0.10 Verwaltungssteuerung
0.11 Personal und Organisation
2.40 Schule und Bildung

Beschlussvorschlag

1. In dem zu erstellenden Standortvergleich als Ergebnis des Begutachtungsprozesses werden die drei Standorte Alleestraße, Neuenkamper Straße und Schmalkalder Straße geprüft und dargestellt.
2. Die bisherigen Planungsgrundlagen für die Standorte Alleestraße 21-25 und Schmalkalder Straße (Hauptbahnhof/Baufeld 6) werden auf der Grundlage der aktuellen Raumprogramme im Rahmen einer grundrissbezogenen Machbarkeitsstudie vertieft.
3. Die Einbeziehung des Alternativstandortes Neuenkamper Straße erfolgt weiterhin auf der Grundlage der bereits vorliegenden Informationen. Eine grundrissbezogene Machbarkeitsstudie wird für diesen Standort zunächst nicht erstellt.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

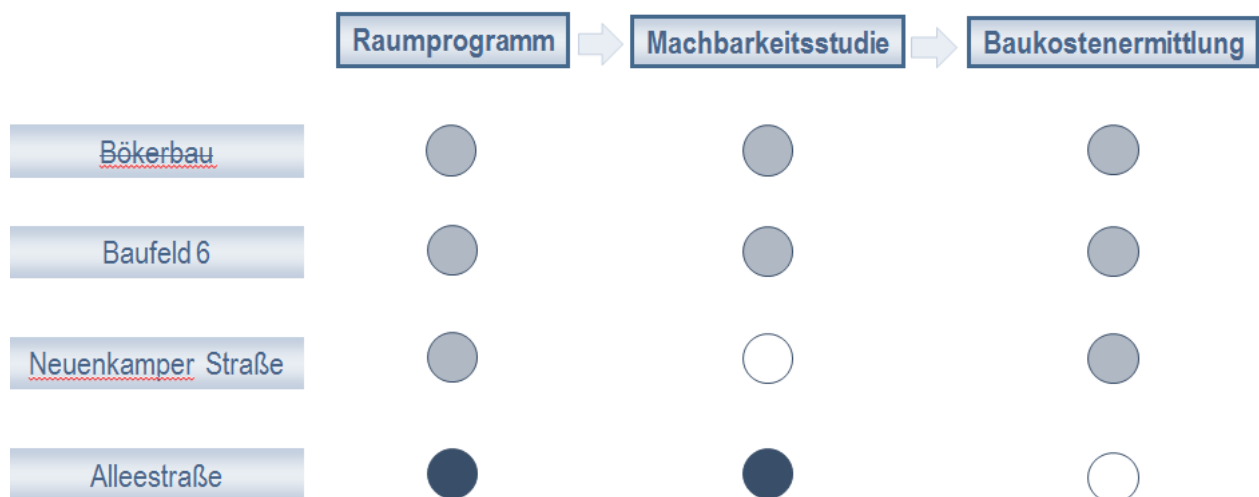
Begründung

Der bisherige Prozess der Auswahl eines Standortes für den Neubau des Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung zeichnete sich durch eine iterative Vorgehensweise aus. Während in seinem Verlauf ein Alternativstandort („Bökerbau“) entfiel, wurden weitere Standorte (Neuenkamper Straße und Alleestraße) zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die Standortdiskussion eingebracht. Dabei wurden entsprechend der divergierenden Eigenschaften dieser Standorte die jeweils notwendigen Planungsgrundlagen standort- und situationsspezifisch und mit individueller Bearbeitungstiefe erstellt.

↓	▪ Raumprogramm und Neubaukosten (Dr. Garbe & Lexis)	4/2012
↓	▪ Auftrag zur Erarbeitung von Standortvorschlägen	5/2012
↓	▪ Machbarkeitsstudie zur Realisierung im Bökerbau und im Bf 6 (pbr)	10/2012
↓	▪ Beschlussvorschlag für Standort Bf 6 (vertagt)	6/2013
↓	▪ Standortvorschlag Neuenkamper Straße (Ratsfraktionen)	10/2013
↓	▪ Ergänzungen zum Raumbedarf BK (Dr. Garbe & Lexis)	12/2013
↓	▪ Machbarkeitsstudie für den Standort Alleestraße	10/2014
↓	▪ Konzeption zum Raumbedarf (Alleestraße, Dr. Garbe & Lexis)	3/2015
	▪ Beschlussvorschlag für Standort Alleestraße (vertagt)	3/2015

Bisherige Bausteine und Arbeitsschritte

Die nun vorliegenden Planungsgrundlagen erlauben zwar eine vergleichende Bewertung der grundsätzlichen städtebaulichen Eignung der Standorte, jedoch keine weitergehende Bewertung auf der Grundlage von nach einheitlichen Kriterien definierten Raumprogrammen und daraus abgeleiteten Kostenschätzungen. Um die weitere Standortdebatte in der teilweise erreichten und gewünschten Detailgenauigkeit fortführen zu können, müssen die bisher vorliegenden Planungsgrundlagen durch entsprechende gebäudespezifische Ergänzungen vereinheitlicht werden. Die Kosten dieser extern zu beauftragenden Leistungen korrespondieren mit der Zahl der zu untersuchenden Alternativen.



Vorliegende Grundlagen zur objektbezogenen Standortbewertung

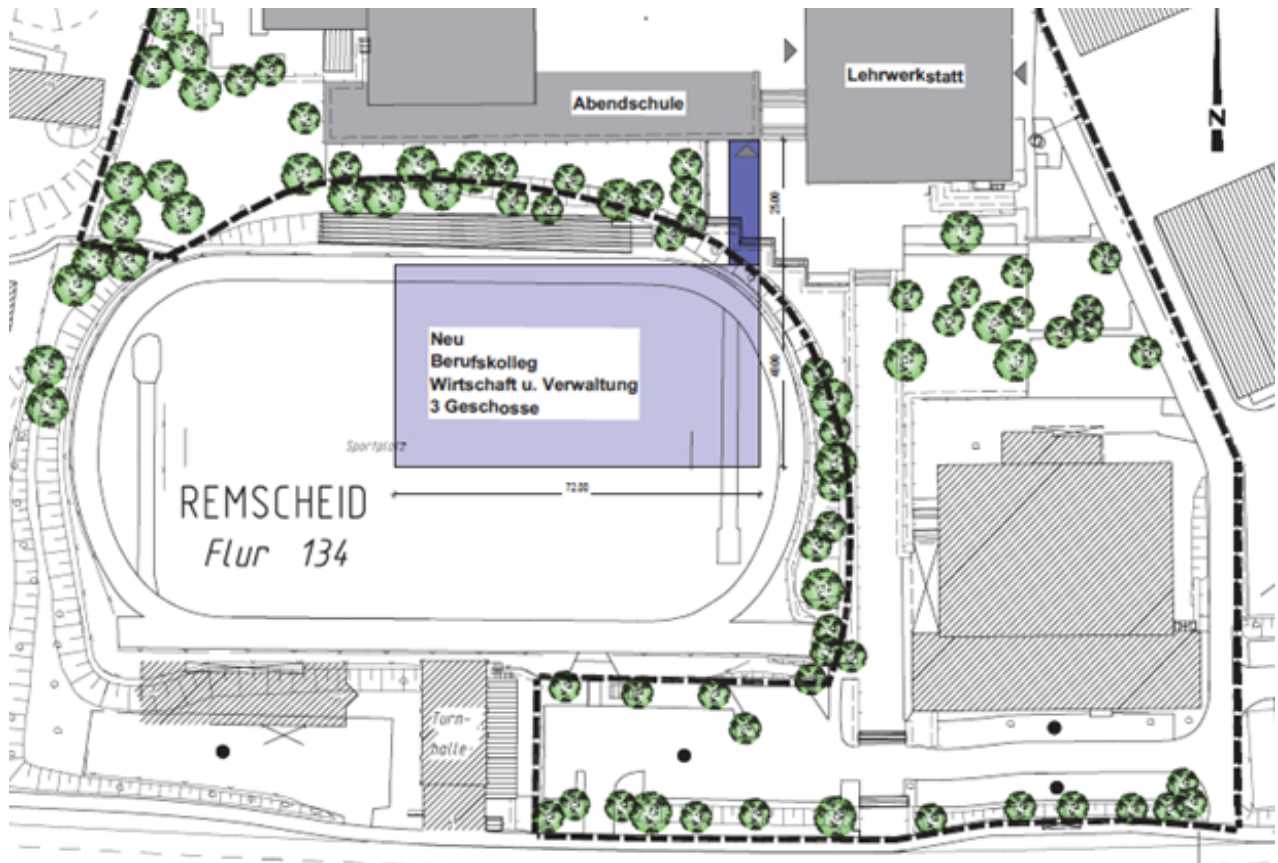
Aufgrund der im Folgenden skizzierten Sachlage schlägt die Verwaltung vor, alle drei zur Disposition stehenden Standorte in den abschließenden Standortvergleich einzustellen, jedoch für den Alternativstandort Neuenkamper Straße keine vertiefenden gebäudespezifischen Untersuchungen (grundrissbezogenen Machbarkeitsstudie) durchzuführen, bzw. durchführen zu lassen, sondern die bisher für den Standort Neuenkamper Straße vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu verwenden.

Flächendisposition

Eine räumliche Zusammenlegung des Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung mit dem Berufskolleg Technik auf dem Grundstück des Berufskollegs Technik, Neuenkamper Straße ist nach erster Prüfung nicht möglich. Aus einer Überbauung der derzeit unbebauten

Grundstücksteile würde eine unerwünschte Baudichte resultieren. Eine Gebäudeaufstockung ist ebenfalls nicht möglich.

Daher lässt sich der Neubau des Berufskollegs am Standort Neuenkamper Straße nur durch (Teil-)Inanspruchnahme des Fremdgrundstücks Sportplatz Neuenkamp realisieren (vgl. Vorentwurf Berufskolleg Neuenkamp). Neben den notwendigen Erwerbsverhandlungen wären in diesem Fall im weiteren Prozess der Standortfindung u.a. Fragen der Aufgabe/Verlagerung der aktuellen Nutzungen und der städtebaulichen Gestaltung der nicht durch das Berufskolleg zu belegenden Flächenteile zu beantworten. Zur Einschätzung der potenziellen Verfügbarkeit des Grundstücks Sportplatz Neuenkamp werden durch die Verwaltung Gespräche geführt, um nochmals die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümerin abzufragen.



Vorentwurf Berufskolleg Neuenkamp

Kostenrahmen

Nach der Synopse über die Untersuchung der alternativen Standorte für das Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung (Anlage 1 zu Drucksache 15/1177) stellt sich der Kostenrahmen für die Standorte Neuenkamper Straße und Hauptbahnhof (Baufeld 6) wie folgt dar:

Raumprogramm und Baukosten

Durch Errichtung des BK am Standort Neuenkamper Straße als gemeinsame Einrichtung mit dem BK Technik lassen sich Synergieeffekte erzielen, die durch Nutzung von ab 2016/2017 schülerdemografisch bedingt freiwerdenden 6 Klassenräumen und 2 Computerräumen des BK Technik gegenüber anderen Standorten zur möglichen Einsparung von rd. 500 m² Nutzfläche führen können. Beim Raumbedarf für die Über-Mittag-Verpflegung und den Aufenthalt (Variante 2 „Cafeteria“) sind wegen der derzeit hierfür unzureichenden Raumausstattung des BK Technik keine Synergien zu erwarten (notwendige Umbaumaßnahmen). Folgende Eckdaten resultieren für den Standort Neuenkamper Straße im Vergleich zur Standortalternative Hauptbahnhof - BF 6 (jeweils Variante 2 „Cafeteria“:

<i>Standort</i>		<i>Nutzfläche</i>	<i>Bruttogeschoßfläche</i>	<i>Eckpreis</i>	<i>Kostenrahmen</i>
Neuenkamper Straße	Neubau	4.639 m ²	6.958,5 m ²	1.900 €	13.221.150 €
	Umbau	350 m ²	525 m ²	350 €	183.750 €
Hauptbahnhof - Bf 6*	Neubau	5.019 m ²	7.528,5 m ²	1.900 €	14.304.150 €
Baukostendifferenz:					899.250 €

* Die für den Hauptbahnhof – Bf 6 aufgeführten Flächen beruhen auf der aktuellen Raumbedarfsberechnung (ohne Standortbezug) von Dr. Garbe & Lexis und sind somit als Sollvorgabe für die vertiefte Planung mit einem standortbezogenen Raumprogramm zu konkretisieren.

Planungskosten (pauschal 20 % der Baukosten) bleiben hier unberücksichtigt. Aufgrund der theoretisch verfügbaren Grundstücksgröße (vgl. Vorentwurf Berufskolleg Neuenkamp) wäre man in der Wahl der Gebäudekubatur relativ flexibel. Von daher wurde im Rahmen der bisherigen Prüfung keine grundrissbezogene Untersuchung durchgeführt. Eine solche Machbarkeitsstudie soll auch in der weiteren Prüfung nicht erstellt werden.

Grundstückskosten/-wert

Mit Schreiben vom 22.08.2013 hatte sich der Vorstand des Nutzervereins für den Erhalt des Sportplatzes Neuenkamper Straße ausgesprochen und auf seine Bedeutung für die Sportstättenversorgung im Zentrum von Remscheid hingewiesen. Zwischenzeitlich wurden keine Gespräche mit dem Eigentümer über einen möglichen Grunderwerb geführt. Bei einer Erstbewertung zur Eischätzung des Grundstückswertes der Sportplatzfläche wurden der Sportplatz und die Gebäude Neuenkamper Straße 47 und 49 als Einheit betrachtet. Die Grundstückskosten der hier betrachteten Standortalternativen stellen sich im Vergleich wie folgt dar:

<i>Standort</i>	<i>Grundstückskosten/ -wert</i>
Neuenkamper Straße	4.300.000 €
Hauptbahnhof - Bf 6	879.000 €
Kosten-/Wertdifferenz:	3.421.000 €

Kosten der Grundstücksaufbereitung:

Bei der Ermittlung des oben dargestellten Grundstückswertes der Fläche Neuenkamper Straße wurden die Kosten des Abbruchs der aufstehenden Gebäude nicht berücksichtigt. Vorbehaltlich einer Gesamtkonzeption für diesen Standort ist auch eine Fortführung der derzeitigen Gebäudenutzung nicht gänzlich auszuschließen, bei Aufgabe des Sportplatzes in Trägerschaft des aktuellen Eigentümers der Gebäude jedoch unwahrscheinlich.

Für die Sanierung der Altlast (Kieselrot) des Sportplatzes wurden Kosten in Höhe von 300.000 bis 400.000 € geschätzt. Am Standort Hauptbahnhof/Baufeld 6 fallen ggf. noch nicht zu beziffernde Kosten für die Sanierung bzw. Entsorgung von Teilen des notwendigen Erdaushubs an.

Zur Sicherung der Sportfreiflächenversorgung im Zentrum Remscheids bzw. Erhaltung des Sportplatzstandortes Neuenkamper Straße könnte je nach Gebäudeentwurf für das Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung der Abriss der vorhandenen Gebäude und eine Umgestaltung der nicht für den Bau des Berufskollegs benötigten Teilflächen des Sportplatzes (Verschwenkung der Längsachse des Sportplatzes um 90 Grad) diskutiert werden. Immissionsschutzrechtlich würde eine derartige Umgestaltung wie eine Neuplanung zu werten sein. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung Metzger Straße 6-14 wird die Zulässigkeit einer Neuplanung/wesentlichen Umgestaltung des Sportplatzes allerdings als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig eingestuft.

Fazit:

Die Standorte Neuenkamper Straße und Hauptbahnhof/Baufeld 6 werden bzgl. der Möglichkeiten ein aus pädagogischer/schulfachlicher Sicht gutes Angebot zu schaffen, als etwa gleichwertig eingeschätzt.

Die absehbaren Bau- und Grundstückskosten sind einschließlich der notwendigen Altlastensanierung am Standort Neuenkamper Straße um bis zu ca. 2.800.000 € höher anzusetzen als am Standort Hauptbahnhof/Baufeld 6.

Da am Standort Neuenkamper Straße eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Kubatur- und Grundrisslösung gegeben ist, erübrigt sich eine detaillierte grundrissbezogene Machbarkeitsstudie.

Von daher schlägt die Verwaltung vor, den Alternativstandort Neuenkamper Straße weiterhin auf der Grundlage der bereits vorliegenden Informationen in die Untersuchung einzubeziehen, jedoch eine grundrissbezogene Machbarkeitsstudie für diesen Standort zunächst nicht zu erstellen.

Mast-Weisz
Oberbürgermeister