

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 11.09.2019

SR/BeVoSr/209/2019

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	24.09.2019	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke", Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge", hier: Modernisierung und Instandsetzung der Ernst-Barlach-Schule

Zielsetzung:

Ausbau und Verstetigung der Nutzung der Ernst-Barlach-Schule als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung. Bauliche Sanierung, Um- und Ausbau zu einem Bildungs- und Kulturzentrum.

Beschlussvorschlag:

Dem in der Sitzung vorgestellten Ausschreibungsverfahren zur Vergabe von Planungsleistungen zur Modernisierung und Instandsetzung der Ernst-Barlach-Schule wird zugestimmt.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Wolf, Michael am 10.09.2019

Koeh, Gunnar, Bürgermeister am 11.09.2019

Sachverhalt:

Wesentlicher Inhalt der auszuschreibenden Planungsleistungen wird die Modernisierung und Instandsetzung des Hauptgebäudes der denkmalgeschützten Ernst-Barlach-Schule sowie der abschnittsweise Abbruch der Anbauten und Umgestaltung der Außenanlagen sein. Neben den Grundleistungen zur

Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes der Ernst-Barlach Schule samt Außenanlagen wird es sich auch um die städtebauliche Konzeption sowie besondere Leistungen zur Erarbeitung einer Nutzungskonzeption und eines Betriebskonzeptes für das Gebäude inklusive der Durchführung von Maßnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit handeln.

Aus den Vorbemerkungen der Aufforderung zur Angebotsabgabe:

„... Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ der Stadt Ratzeburg soll die ehemalige Ernst-Barlach-Schule, saniert und umgenutzt werden. Die Ernst-Barlach-Schule liegt zentral auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg. Sie besteht aus zwei unterschiedlichen Gebäudeteilen. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude verfügt insgesamt über knapp 2.000 m² Nutzfläche, die sich über drei Vollgeschosse mit jeweils 10 Bestandsräumen sowie einem Keller- und Dachgeschoss erstreckt. An das historische Schulgebäude schließen eingeschossige Anbauten von 1963 an. In den 1980er Jahren erfolgte ein weiterer zweigeschossiger Anbau an den bestehenden Anbauten. In unmittelbarer Nähe zu der Ernst-Barlach-Schule befindet sich ein Neubau, in dem eine Förderschule, das Pestalozzi-Förderzentrum, untergebracht ist. Die Außenbereiche der Ernst-Barlach-Schule werden derzeit als Schulhof des Förderzentrums genutzt. Zudem befinden sich auf dem Gelände ein vergleichsweise neuer Spielplatz und ein Kleinspielfeld.

Die Ernst-Barlach-Schule inklusive Anbauten wird derzeit von der Stadt Ratzeburg als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung genutzt und steht unterschiedlichen Nutzergruppen zur Verfügung (z.B. Volkshochschule Ratzeburg, Kreismusikschule und das benachbarte Pestalozzi-Förderzentrum im Hauptgebäude sowie KiTa, Angebote für Flüchtlinge und Teile des Stadtarchivs im Anbau). Zum Teil sind diese Nutzungen hier provisorisch untergebracht.

Ziel der Stadt Ratzeburg ist es, die Nutzung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung weiter auszubauen und zu verstetigen. Gemäß den Zielsetzungen der Sanierung soll die Ernst-Barlach-Schule zu einem Bildungs- und Kulturzentrum für die Stadt Ratzeburg mit den Hauptzielrichtungen „Außerschulische Bildung – Kultur & Kreativität – Raum für bürgerschaftliches Engagement“ entwickelt werden.

In diesem Zusammenhang sind die vorhandenen Nutzungen neu zu ordnen und unter Berücksichtigung der verfügbaren Räume und Nutzungszeiten durch weitere Gruppen, Vereine, etc. zu ergänzen. Hierfür soll im Rahmen der auszuschreibenden Planungsleistungen als besondere Leistung ein tragfähiges Nutzungskonzept erstellt werden. Als gesetzte Nutzungen sind die Volkshochschule und das Stadtarchiv der Stadt Ratzeburg zu betrachten. Es wird zu klären sein, welche weiteren Nutzungsbedarfe vorhanden sind und welche Nutzungsgruppen berücksichtigt werden sollen. Hierzu sollen vorab Gespräche mit potenziellen Nutzern erfolgen und anschließend eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Korrespondierend mit dem Nutzungskonzept ist auch ein Betriebskonzept zu erarbeiten. Dabei ist zu prüfen, wie und durch wen der Betrieb des Gebäudes erfolgen kann, durch einen Gebäudenutzer, die Stadt oder einen Dritten. Derzeit liegt die Verantwortlichkeit für Nutzung und Instandhaltung bei der Stadt.

Um die Nutzung der Ernst-Barlach Schule als Bildungs- und Kulturzentrum langfristig zu ermöglichen, bedarf es einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes. Als eine Grundlage für die Ermittlung der Modernisierung und Instandsetzungsbedarfe kann ein 2013 erstelltes Raumbuch, in dem auch die Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe des Gebäudes (u.a. Fassade, Dach, Fenster, Elektrik, Böden) betrachtet wurden, dienen. Für eine moderne Nutzung des Gebäudes wird es nötig sein, z. B. die Sanitäranlagen, die derzeit nur im Untergeschoss vorhanden sind, grundlegend zu sanieren und neu zu konzeptionieren. Die verschiedenen Stockwerke des Gebäudes sind zudem bisher nicht barrierefrei zugänglich. Energetische Aspekte werden im Zuge der Sanierung ebenfalls zu betrachten sein. Die Räume Aula und Schulküche sind noch im Rahmen der Schulnutzung saniert worden. Die Ausstattung der ehem. Schulküche soll erhalten bleiben und im Nutzungskonzept mitberücksichtigt werden.

Unter Beachtung der geplanten Nutzung als Bildungs- und Kulturzentrum für verschiedene Nutzergruppen ist die Ausrichtung auf Multifunktionalität und hohe Ausnutzung bzw. Mehrfachnutzung der Räume zu beachten. ...

... Die Gebäudeteile der Anbauten sind als abgängig eingestuft worden und sollen mittel- bis langfristig in zwei Bauabschnitten rückgebaut werden. Ein Anbauteil fungiert derzeit als Eingangsbereich für das Hauptgebäude und die weiteren Anbauten. Es ist angedacht, hier einen neuen, einladenden Eingangsbereich zu schaffen, in dem auch ein Aufzug für die barrierefreie Zugänglichkeit der oberen Geschosse untergebracht werden kann. Der zukünftige Umgang mit den Nutzungen in Bestandsanbauten wird im Planungsprozess zu klären sein. Die Eingangshalle samt Anbau soll zeitlich zusammenhängend mit der Modernisierung und Instandsetzung der Ernst-Barlach-Schule beseitigt werden. Der Abbruch des von der KiTa genutzten Gebäudes soll erst nach Aufgabe der Nutzung, frühestens Ende 2021, ggf. später erfolgen.

Neben der Modernisierung des Hauptgebäudes und dem Rückbau der Anbauten sind die Außenanlagen auf dem Gelände neu zu organisieren und gestalterisch aufzuwerten. Gemäß den Zielsetzungen der Sanierung ist es dabei ein wichtiges Element, eine Durchwegung von der Stadtseite zum hinter der Ernst-Barlach-Schule gelegenen Kurpark und zum KÜchensee zu schaffen. Des Weiteren sind die Flächen für das benachbarte Pestalozzi-Förderzentrum und das zukünftige Kultur- und Bildungszentrum gemäß den zukünftigen Nutzungsanforderungen neu aufzuteilen und gegebenenfalls neue attraktive Angebote in den Außenanlagen zu planen. Weiterhin sollen die auf der Nordseite des Hauptgebäudes vorhandenen Stellplätze gestalterisch aufgewertet, neu strukturiert und instandgesetzt werden. Ggf. ist die Anzahl der Stellplätze anzupassen, vor dem Hintergrund der Erfordernisse, die sich aus den zukünftigen Nutzungen ergeben werden. ...“

Das Vergabeverfahren wird auf Grundlage § 14 VgV Abs. 3 als Verhandlungsverfahren mit öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahmewettbewerb) durchgeführt und ist in zwei Phasen gegliedert. In der ersten Phase (Bewerbungsphase) können sich geeignete Personen bzw. Unternehmen um die Teilnahme am Ausschreibungs- und Vergabeverfahren der Planungsleistungen bewerben. Aufgrund der geschätzten Kosten liegt der Auftragswert oberhalb des Schwellenwertes für Liefer- und Dienstleistungsaufträge sonstiger öffentlicher Auftraggeber von 221.000 € und ist deshalb EU-weit auszuschreiben (erste Phase). Mit Beginn der zweiten Phase (Angebotsphase) erhalten die ausgewählten Bewerber/ Bewerbungsgemeinschaften die Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. In der Bewertung der Angebote werden das Planungskonzept, die Angebotspräsentation des Bieters im Rahmen der Verhandlungsgespräche und das Honorarangebot berücksichtigt. Das Verfahren und die Ausschreibungsinhalte werden in der Sitzung durch den Sanierungsträger BIG-Städtebau eingehend erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Zunächst keine direkten Kosten. Für die zu beauftragenden Planungsarbeiten im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ stehen im Treuhandvermögen (städtebauliches Sondervermögen) ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.