LANDRATSAMT REUTLINGEN
Den 27.09.2019

KT-Drucksache Nr. X-0042

für den Sozial-, Schul- und Kulturausschuss
-öffentlich-

Sanierung und Überplanung der Außenanlagen des Beruflichen Schulzentrums Reutlingen
- Vergabeverfahren für Planungsleistungen bis zur Entwurfsplanung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen bis zur Entwurfsplanung für die Sanierung und Überplanung der Außenanlagen des Beruflichen Schulzentrums Reutlingen mit den als Anlage beigefügten Unterlagen europaweit auszuschreiben.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwendungen für alle Leistungsphasen 1 bis 9: 750.000,00 EUR Bis zur Entwurfsplanung 250.000,00 EUR	Anteil Landkreis: 750.000,00 EUR 250.000,00 EUR
Teilhaushalt: 3 Produktgruppe: 21.30, Ergebnishaushalt Kostenstelle: Berufliches Schulzentrum Reutlingen	Für diese Maßnahme eingeplante Haushaltsmittel bis zur Leistungsphase 3, Entwurfsplanung: Haushaltsmittelmittel 2019 150.000,00 EUR Im Haushaltsplanentwurf 2020 veranschlagte Haushaltsmittel: 150.000,00 EUR)

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Die Außenanlagen des Beruflichen Schulzentrums Reutlingen sind sanierungsbedürftig. Die Aufgabenstellung geht aber über die reine Bestandssanierung hinaus. Es ist eine grundsätzliche Neugestaltung erforderlich, um bisher nicht zufriedenstellend gelöste Aufgabenbereiche wie mehr Fahrradstellplätze, die Zwischenlagerung von Abfällen, Bewegungsangebote und Barrierefreiheit in Angriff zu nehmen.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Vorbemerkung

Die Außenanlagen im Beruflichen Schulzentrum Reutlingen sind in vielen Bereichen zu sanieren. Die Oberflächen wurden für Leitungsarbeiten mehrfach geöffnet, Belagsflächen sind verbraucht oder Treppenanlagen haben sich gesetzt und werden damit in den nächsten Jahren gegebenenfalls zum Sicherheitsrisiko.

Darüber hinaus müssen für folgende Aufgabenstellungen Lösungen gefunden werden:

- Die Außenanlagen sollen so gestaltet werden, dass das Berufsschulgelände als Einheit erkennbar ist und einen dem Thema Bildung entsprechenden modernen Charakter zeigt.

- Für den inzwischen stark angestiegenen Lieferverkehr (Paketdienste, Handwerker usw.) muss eine mit dem Fußgängerverkehr vereinbare Lösung gefunden werden.

- Die Thematik von Raucherzonen muss mit den Schulleitungen und den Schulgremien diskutiert und Lösungen gefunden werden. Momentan halten sich die Raucher bevorzugt in den Rand- und Anliegerbereichen des Schulzentrums auf, was zu entsprechend negativen Eindrücken und Beschwerden der Nachbarschaft führt.

- Die Müllsammelstellen müssen neu organisiert werden.

- Die Attraktivität, das Schulzentrum mit Fahrrädern anzusteuern, soll durch eine Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze, vor allem mit dem Neubau eines Fahrradparkhauses, gesteigert werden.

- Die Beleuchtung des Schulzentrums ist verbesserungsfähig.

- Es sind Ladestationen für die E-Mobilität erforderlich.

2. Ausschreibung der Planungsleistung

Ausgehend von voraussichtlich über 4,0 Mio. EUR Gesamtkosten zuzüglich Mehrwertsteuer ist von Gesamtplanungskosten in Höhe von ca. 750.000,00 EUR auszugehen. Damit sind diese Leistungen europaweit auszuschreiben. Die Ausschreibung wird in einem 2-stufigen Verfahren, Teilnahmewettbewerb und anschließendes Verhandlungsverfahren, durchgeführt. Dabei müssen die nach dem Teilnahmewettbewerb zur Angebotsabgabe aufgeforderten Büros erste Planideen darstellen, sodass umfassend beurteilt werden kann, welches Büro in diesem langfristigen Prozess über mehrere Bauabschnitte insgesamt attraktive und geeignete Lösungen planen wird. Die Bewerber erhalten für die Projektskizzen eine Vergütung von jeweils 15.000,00 EUR.

Diesem Verfahren vorangestellt war ein studentischer Ideenwettbewerb in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen. Die Arbeiten der Preisträger dieses studentischen Wettbewerbs werden in der Sitzung kurz präsentiert. Aufgenommen werden außerdem Ideen aus den Workshops im Rahmen des integrierten Quartierskonzeptes für das Berufliche Schulzentrum Reutlingen.

Die Verwaltung wird bei der europaweiten Ausschreibung insbesondere bei der vergaberechtlich korrekten Erstellung der Ausschreibungstexte vom Büro KUBUS360 unterstützt.

Im ersten Schritt soll die Planungsleistung bis zur Entwurfsplanung mit voraussichtlichen Planungskosten in Höhe von bis zu 250.000,00 EUR beauftragt werden. Entsprechende Haushaltsmittel sind in den Ergebnishaushalten 2019 und 2020 vorgesehen. Damit die Planungsleistungen im Laufe des Jahres 2020 bis zur Entwurfsplanung erbracht werden können, ist bereits jetzt die Ausschreibung der Planungsleistungen erforderlich.

Die Ausschreibungstexte sind in der Anlage beigefügt.

3. Finanzierung

In den Haushalten 2019 und 2020 (Entwurf) sind entsprechende Planungsraten eingestellt, um im Laufe des Jahres 2020 die Entwurfsplanung vorlegen zu können. Die Sanierung soll anschließend ab dem Jahr 2021 über mehrere Jahre in Bauabschnitten durchgeführt werden. Da die Gesamtmaßnahme auch zu CO^2-Einsparungen durch die Steigerung der Attraktivität des Fahrradverkehrs und den Einbau von E-Ladestationen für E-Mobile führen soll, werden auch die Möglichkeiten erörtert, Fördermittel zu erhalten.

LANDKREIS
REUTLINGEN

Aufgabenstellung für die Projektskizze

Verhandlungsverfahren nach VgV mit Projektskizze
für das Berufsschulzentrum Reutlingen, Freianlagenplanung

Betreut durch:

KUBUS360 GmbH
Vogelrainstraße 25
D-70199 Stuttgart
0711/ 66 48 15 0
www.kubus360.de

Inhalt

Allgemeine Bedingungen – Teil A **5**

1 Verhandlungsbedingungen **5**

2 Anlass und Zweck des Verhandlungsverfahrens **5**

2.1 Anlass des Verhandlungsverfahrens 5

2.2 Ziel des Verhandlungsverfahrens 5

3 Kontakte **6**

3.1 Auftraggeber 6

3.2 Betreuer / Vorprüfer 6

4 Allgemeines **7**

4.1 Art des Verfahrens 7

4.2 Die Verfahrenssprache ist deutsch 7

4.3 Ziel des Verfahrens 7

5 Teilnehmer **7**

5.1 Teilnehmerberechtigung 7

5.2 Bewerbergemeinschaften 7

6 Bewertungsgremium **8**

6.1 Bewertungsgremium der Projektskizze / des Verhandlungsverfahrens 8

6.2 Vorprüfung 8

7 Unterlagen **8**

8 Auflistung der zu erbringenden Leistungen **9**

9 Erläuterungen zu den geforderten Leistungen **9**

9.1 Planunterlagen Form 9

9.2 Lageplan mit Darstellung der städtebaulichen Anbindung / der Erschließung 9

9.3 Systemschnitte 10

9.4 Konzept zu Bauabschnittsweise zu Realisierung 10

9.5 Planunterlagen sonstiges 10

10 Beurteilungskriterien **10**

10.1 Bewertungskriterien der Projektskizze 10

11 Termine **10**

12 Modalität der Aufgabe **11**

13 Zulassung der Projektskizzenarbeiten **11**

14 Bearbeitungshonorar **11**

15 Zuschlagskriterien 11

16 Abschluss des Verfahrens 12

17 Weitere Bearbeitung 12

18 Datenschutz 12

Allgemeine Bedingungen – Teil B 13

1 Städtebauliche Situation des Planungsgebiets 13

1.1 Die Stadt Reutlingen 13

1.2 Verfahrensgebiet 13

2 Bestandssituation / bestehende Bebauung 14

2.1 Bestehende Bebauung / bauliche Entwicklung 14

2.1.1 Theodor-Heuss-Schule 17

2.1.2 Kerschensteinerschule 17

2.1.3 Laura-Schradin-Schule 17

2.1.4 Ferdinand-von-Steinbeis-Schule 17

2.1.5 Die Mensa 18

2.1.6 Heizwerk und Gebäude an der Bismarckstraße 15 und Nebengebäude „Container“ 18

2.2 Bestandssituation Freiflächen 18

2.3 Beläge / Ausstattung 18

2.4 Vegetation 20

2.5 Topografie 20

2.6 Sonstiges 21

2.6.1 Kunstelemente 21

2.6.2 Vorhandene Müllcontainer (Rest, Papier, Bio) 22

3 Mobilität 23

3.1 Erschließung und Leitsystem 23

3.2 Parkierung 23

3.2.1 Parkhaus 24

3.2.2 Parkplätze 24

3.2.3 Fahrradstellplätze 24

3.3 Anlieferung 24

3.4 Feuerwehrplan 25

4 Barrierefreiheit 26

5 Planungsrechtlichen Vorgaben 26

5.1 Bebauungsplan 26

6 Aufgabenstellung 27
6.1 Sanierung und Neugestaltung Freianlagen 27
6.2 Beläge/ Materialkonzept 27
6.3 Ausstattung Mobiliar 27
6.4 Vegetation 27
6.5 Funktionsbereiche 27
6.6 Erschließung 28
6.7 Mobilitätskonzept 28
6.8 Barrierefreiheit 28
6.9 Beleuchtungskonzept 28
6.10 Pflegekonzept/ Winterdienst 28
6.11 Bauabschnitte 28
6.12 Kosten 28

Allgemeine Bedingungen – Teil A

1 Verhandlungsbedingungen

Die Anwendung und Anerkennung der VgV ist für Auftraggeber und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Aufgabenstellung nicht ausdrücklich anderes bestimmst ist. Die Aufgabenstellung ist Teil eines Vergabeverfahrens nach VgV mit Projektskizze und wurde zur Bekanntmachung an das EU-Amtsblatt versandt.

2 Anlass und Zweck des Verhandlungsverfahrens

2.1 Anlass des Verhandlungsverfahrens

Das Berufliche Schulzentrum Reutlingen (BSZ) befindet sich nordöstlich von der Stadtmitte in Reutlingen. Auf dem Quartier befinden sich ein Parkhaus, 2 Sporthallen, Wohnungen, ein Verwaltungsgebäude, 4 Schulgebäude und Werkstätten sowie eine Mensa. Die Mensa liegt im Mittelpunkt der Bebauung.

Das heutige BSZ hat ca. 7.000 Schüler und erstreckt sich über eine Grundfläche von ca. 55.000 m². Seit 1975 ist das BSZ in der Trägerschaft des Landkreis Reutlingen. Nach einem umfangreichen Grunderwerb zwischen 1975 und 1978 wurde das Schulzentrum von 1981 bis 1992 in 4 Bauabschnitten erweitert.

Im Jahr 2015 wurde die gesamte Bebauung mit der Erweiterung der Theodor-Heuss-Schule durch einen letzten Bauabschnitt vervollständigt.

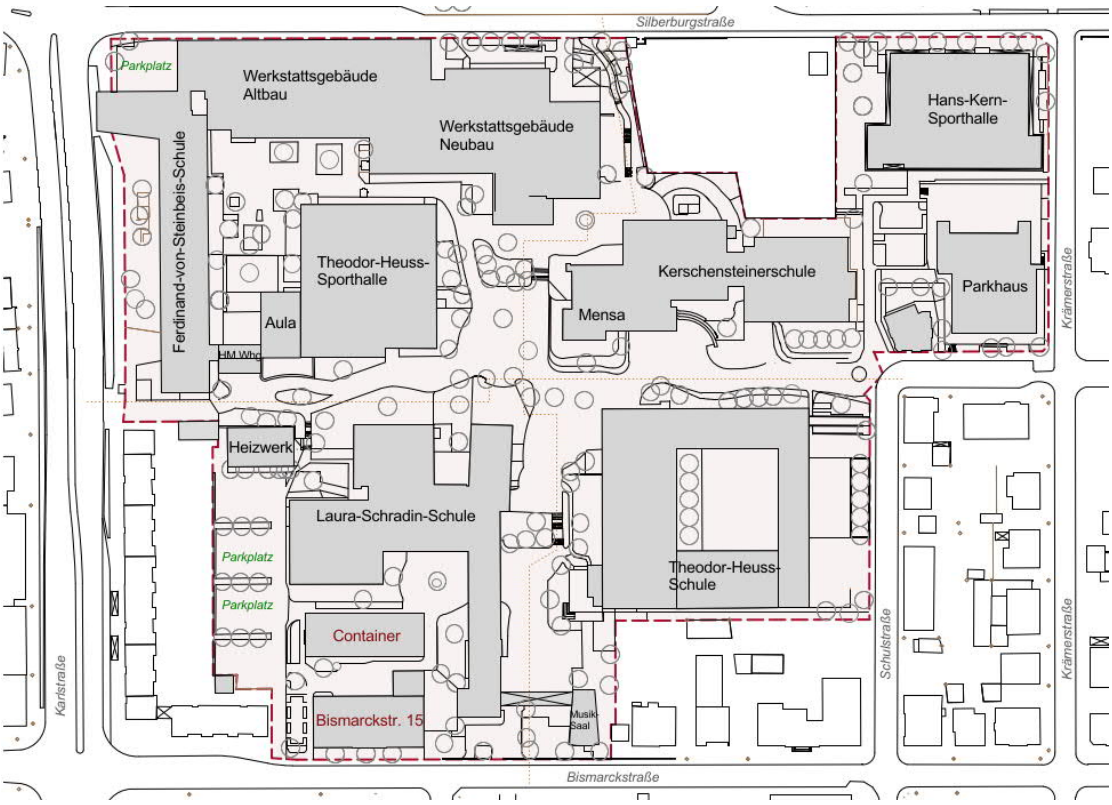
Die zugehörigen Außenanlagen des Berufsschulzentrums sind in die Jahre gekommen. Beläge, Parkplätze und Oberflächen sind teilweise stark sanierungsbedürftig. Es fehlt an Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten, die Aufenthaltsqualität lässt zu wünschen übrig und soll für die Zukunft grundlegend verbessert werden. Gleichzeitig soll die Aufenthaltsqualität der Außenanlagen für die Zukunft grundlegend verbessert werden und eine barrierefreie Erschließung und Durchwegung des Geländes für Nutzer und Anwohner erreicht werden.

Im Rahmen dieses Verfahrens werden die Leistungen der Freianlagenplanung vergeben. Teil des Verfahrens ist im Rahmen der Stufe 2 die Erstellung einer Projektskizze als Entwurfsidee durch die Bieter, die im Rahmen des Verhandlungstermins durch den jeweiligen Bieter vorgestellt und erläutert wird.

2.2 Ziel des Verhandlungsverfahrens

Dabei geht es dem Auftraggeber insbesondere um die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität der Außenanlagen, eine Stärkung des Campus-Charakters sowie eine Einbindung in die Umgebung, da auch die Anwohner der angrenzenden Bebauung das Berufsschulzentrum aus Erschließungszwecken von Nord nach Süd durchqueren.

Konkret ist die Aufgabe in Teil B, Punkt 6,“Aufgabenstellung“ erläutert.



Berufschulzentrum
Achsen
Parkplätze
Abriss
vorhanden

3 Kontakte

3.1 Auftraggeber

Landkreis Reutlingen
Kreisschul- und Kulturamt
Gebäudemanagement
Bismarckstr. 47
72764 Reutlingen

3.2 Betreuer / Vorprüfer

KUBUS360 GmbH
Frau Andrea Ferrando
Vogelrainstraße 25
D-70199 Stuttgart

+49 (0)711/ 66 48 15 42

aferrando@kubus360.de
www.kubus360.de

4 Allgemeines

4.1 Art des Verfahrens

Das Verfahren findet in zwei Stufen statt:

Stufe 1: Teilnahmewettbewerb (Ausschluss- und Eignungskriterien), Auswahl von 3 - 5 Büros

Stufe 2: Verhandlungsverfahren mit integrierter Projektskizze für die Findung eines geeigneten Büros für die Planungsleistungen der Freianlagen

Dabei wird das Ergebnis des Lösungsvorschlages im Hinblick auf die Rangfolge als Zuschlagskriterium in die Bewertung mit eingehen. Die Zusammenstellung der Zuschlagskriterien mit ihrer jeweiligen Gewichtung sind diese Aufgabenstellung angehängt.

4.2 Die Verfahrenssprache ist deutsch

4.3 Ziel des Verfahrens

Das Verfahren zielt als Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen nach VgV auf die Vergabe eines Planungsauftrages für die Objektplanung – im Leistungsbild Freianlagen nach §§ 38 ff. HOAI für die Leistungsphasen 1-9 als stufenweise Vergabe.

Die Stufen der Leistungsvergabe gliedern sich wie folgt:

- Leistungsphase 1-3, für Gesamtmaßnahme
- Leistungsphase 4, für Gesamtmaßnahme
- Leistungsphase 5-7, nach Bauabschnitt
- Leistungsphase 8-9, nach Bauabschnitt

5 Teilnehmer

5.1 Teilnehmerberechtigung

Die Teilnehmer werden im Rahmen der Stufe 1 des Verhandlungsverfahrens (Teilnahmewettbewerb mit Ausschluss- und Eignungskriterien) ausgewählt. (s. dazu „4.1 Art des Verfahrens“).

Die Kriterien zur Teilnahme sind den separaten Teilnahmeunterlagen zu entnehmen.

5.2 Bewerbergemeinschaften

Es können Bewerbergemeinschaften gebildet werden – diese geben lediglich eine Bewerbung im Rahmen der Stufe 1 des Verfahrens (Teilnahmewettbewerb) ab.

6 Bewertungsgremium

Der Auftraggeber hat das Bewertungsgremium wie folgt bestimmt.

6.1 Bewertungsgremium der Projektskizze / des Verhandlungsverfahrens

- Herr Schroefel, Landkreis Reutlingen
- Herr Häußler, Landkreis Reutlingen
- Frau Friedrich, Landkreis Reutlingen
- Herr Pflumm, Landkreis Reutlingen
- Ein Vertreter der Schulleiter des BSZ Reutlingen

6.2 Vorprüfung

Die allgemeine Vorprüfung der Projektskizze erfolgt durch den Verfahrensbetreuer:

- Evmarie Zell, Kubus360 GmbH
- Simon Groß, dreigrün Gross + Partner, Landschaftsarchitekten mbB

7 Unterlagen

Die Unterlagen bestehen aus den allgemeinen Bedingungen (Teil A), der Aufgabenstellung (Teil B) und den nachfolgend aufgeführten Anlagen (Teil C):

Anlage 1	Formblatt Verfassererklärung (pdf)
Anlage 2	Zuschlagskriterien Verhandlungsverfahren (pdf)
Anlage 3	Formblatt Kostenrahmen für jeden Bauabschnitt (xlsx)
Anlage 4	Lageplan „Berufliches Schulzentrum“ Reutlingen mit Höhenangaben (pdf) (dwg)
Anlage 5	Bestandspläne Berufschulzentrum (dwg)
Anlage 6	Bebauungsplan (pdf)
Anlage 7	Baumkatasterplan (dwg) und Baumkatasterauflistung (pdf)
Anlage 8	Feuerwehrplan (pdf)
Anlage 9	Bestandsanalyse (pdf)
Anlage 10	Bestandsanalyse Parken (pdf)
Anlage 11	Lageplan – Materialität (dwg)
Anlage 12	Fotos vom Plangebiet (jpg)
Anlage 13	Auszug Präsentation und Bericht „Integriertes Quartierkonzept“ Berufliches Schulzentrum Reutlingen
Anlage 14	Prämierte Entwürfe im Rahmen des studentischen Wettbewerbs zum Thema „Berufliches Schulzentrum Reutlingen“

8 Auflistung der zu erbringenden Leistungen

Folgende Leistungen werden gefordert und sind durch den Teilnehmer zu erstellen:

- Lageplan mit Darstellung des Funktions- und Nutzungskonzeptes M 1 : 500
  - der freiraumplanerischen Ideenkonzeption
  - der städtebaulichen Anbindungen und Erschließungen
- Schnitte M 1 : 500
- Relevante Planausschnitte mit Detailbereichen nach Wahl, M 1 : 200

  mit Aussagen zum Materialkonzept
- Ideen und erste Ansätze zu einem Pflegekonzept
- Konzept einer bauabschnittsweisen Realisierung / Realisierungsteil in Bauabschnitten
- Angaben zum Kostenrahmen für jeden Bauabschnitt gemäß beigelegter Kostenliste s. Anlagen Teil C.
- Skizzenhafte Darstellungen zur Erläuterung der dargelegten Entwurfsideen
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung

9 Erläuterungen zu den geforderten Leistungen

9.1 Planunterlagen Form

- Ein Plansatz (max. 2 Pläne) ist in der Blattgröße A0 hochkant abzugeben. Die Pläne sind gerollt, mit Ansichtsseite nach außen einzureichen.
- Ein Plansatz ist gefaltet (auf A4) in der Blattgröße A0 (Grundrisse, Schnitte, Details) als Prüfplan (Vorprüfung) abzugeben.
- Ein Plansatz der eingerichteten Pläne ist gefaltet in der Blattgröße A3 als Kurzexposee abzugeben.
- Ein Plansatz ist in digitaler Form als pdf abzugeben (Dateigröße max. 10 MB) sowie Grundrisse und Schnitte in digitaler Form als dwg/dxf (Dateigröße max. 5 MB).

9.2 Lageplan mit Darstellung der städtebaulichen Anbindung / der Erschließung

- Darstellung der Baukörper mit Erschließung zu den Gebäuden, Freiflächen und deren Funktion
- Kennzeichnung der Eingänge, Zufahrten und Zuwege zu den Gebäuden
- Höhenangaben

9.3 Systemschnitte

- Zwei konzeptwesentliche Längs- und Querschnitte des Schulzentrums incl. der Darstellung der anschließenden Bestandsgebäude sind darzustellen.

9.4 Konzept zu Bauabschnittsweise zu Realisierung

Im Rahmen der Projektskizze ist vom Teilnehmer ein Vorschlag zu bauabschnittsweisen Abwicklung zu erbringen.

9.5 Planunterlagen sonstiges

Erläuternde Piktogramme zum Entwurfskonzept und skizzenhafte Darstellungen sind gewünscht.

Fotorealistische Darstellungen sind nicht gefordert und nicht zugelassen.

10 Beurteilungskriterien

10.1 Bewertungskriterien der Projektskizze

Das Gremium wird bei der Bewertung der Projektskizze die folgenden Kriterien anwenden.

Die Auflistung erfolgt unabhängig der Gewichtung (siehe dazu auch separate Zuschlagskriterien):

- Leistungs- und Programmerfüllung
- Qualität des freiräumlichen und städtebaulichen Gesamtkonzeptes
- Funktionalität der Nutzungsbereiche für die Schüler sowie für die öffentlichen Räume
- Materialität / Nutzbarkeit
- Wirtschaftlichkeit im Sinne von Angemessenheit / Maßstäblichkeit der Umsetzung in einer bauabschnittweisen Realisierung
- Umgang mit den bestehenden Gebäuden, den zu erhaltenden Kunstwerken sowie der Grünstruktur

11 Termine

- **Laufzeit Teilnahmewettbewerb (Stufe 1)** Mitte Oktober 2019 – Anfang April 2020
- **Ortbesichtigung** 08.01.2020

  (Treffpunkt: Haupteingang zur Mensa des BSZ an der Kerschensteinerschule, Reutlingen) 10:00 Uhr

  Weitere Rückfragen ausschließlich per E-Mail

  an ezell@kubus360.de

  Die Rückfragen werden bis zum 14.02.2020 vom Auftraggeber, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter schriftlich beantwortet.

  Die Antworten auf die Rückfragen werden Bestandteil der Aufgabenstellung
- **Abgabe Arbeiten (Projektskizze)** 21.02.2020

  Uhrzeit (Submission) 16:00 Uhr
- **Verhandlungsgespräche** KW 11

inklusive Präsentation der Projektskizze unter Berücksichtigung
der Zuschlagskriterien durch die Bieter
(Eine individuelle Einladung erfolgt noch)

12 Modalität der Aufgabe

Die Arbeiten müssen bis spätestens 21.02.2020 (siehe dazu auch „11. Termine“) um 16:00 Uhr (Submission) beim Verfahrensbetreuer unter nachfolgender Adresse vorliegen:

KUBUS360 GmbH
z. Hd. Frau Evmarie Zell
Vogelrainstraße 25
D-70199 Stuttgart

Unter Abgabe von folgendem Betreff:
„Landkreis Reutlingen Freianlagenplanung für das Berufsschulzentrum in Reutlingen“

Die Arbeit kann persönlich durch die Post oder ein anderes Transportunternehmen bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.

13 Zulassung der Projektskizzenarbeiten

Das Gremium lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Aufgabenstellung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen, werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Bewertungskommission.

14 Bearbeitungshonorar

Den Teilnehmer der 2. Stufe des Verhandlungsverfahrens mit Projektskizze / Entwurfsidee steht jeweils für die Leistungen im Rahmen der Projektskizze ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 15.000 € brutto inkl. Nebenkosten zu, sofern die geforderten Leistungen vollständig erbracht und fristgerecht eingereicht werden.

15 Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien sind in Anlage 2 (im Teil C) dieser Aufgabenstellung angehängt.

16 Abschluss des Verfahrens

Der Auftraggeber teilt den Teilnehmern das Ergebnis zeitnah mit. Die Urheberrechte gehen mit Beauftragung auf den Auftraggeber über.

17 Weitere Bearbeitung

Alle Teilnehmer werden über das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens informiert und erhalten eine Beurteilung Ihrer Projektskizze durch das Bewertungsgremium.

Nach Zuschlagserteilung und Freigabe durch den Kreistag werden die Freianlagen nach HOAI 2013 beauftragt. Der Planungsauftrag wird für die Leistungsphasen 1-9 stufenweise vergeben.

Die Projektskizze ist im Rahmen der LPH 2 gegebenenfalls zu überarbeiten.

Im Falle einer Realisierung des Projekts und einer weiteren Bearbeitung durch den dann beauftragten Planer, werden bereits erbrachte Leistungen des Planers bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn die eingereichte Arbeit in den wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

18 Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Bewertungskommission, Vorprüfer und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit diesem verhandlungsverfahren beim verfahrensbetreuenden Büro in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Diese Einwilligung der Betroffenen ist gemäß Art.6 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) notwendig.

Eine Einwilligung ist auf der Verfasser- bzw. auf der Zustimmungserklärung zu bestätigen. Eingetragen werden Name, Anschrift, Telefon, Rolle im Verhandlungsverfahren, Kammermitgliedschaft und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden.

Allgemeine Bedingungen – Teil B

Ziel des Verfahrens ist es, ein durchgängiges Konzept für das Gesamtareal des BSZ zu entwickeln, welches den Standort dauerhaft verbessert und einen identitätsstiftenden Campuscharakter schafft.

Das Konzept muss die baulichen Entwicklungen auf dem Areal der nächsten Jahre aufnehmen und flexibel auf diese reagieren können. Aufgrund des Umfangs muss die Umgestaltung in mehreren Bauabschnitten über die nächsten Jahre umsetzbar sein.

1 Städtebauliche Situation des Planungsgebiets

1.1 Die Stadt Reutlingen

Die Stadt Reutlingen hat eine Einwohnerzahl von ca. 115.000 (Stand 2016). Sie liegt ca. 40 km südlich der Landeshauptstadt Stuttgart in Baden-Württemberg.

Reutlingen besteht aus der Kernstadt (Reutlingen-Mitte) und 12 Stadtteilen: Altenburg, Betzingen, Bronnweiler, Degerschlacht, Gönningen, Mittelstadt, Oferdingen, Ohmenhausen, Reichneck, Rommelsbach, Sickenhausen und Sondelfingen.

Über die Stadt Reutlingen führen verkehrsgünstig die B28 (Tübingen-Ulm), die B312 (Stuttgart-Biberach-Memmingen) und die B464, welche mit der B464 zur A81 Richtung Böblingen angebunden ist. Die Autobahnen A81 (Stuttgart-Singen) und A8 (Stuttgart-Ulm) befinden sich jeweils 50 Fahrminuten und ca. 25 Fahrminuten von Reutlingen entfernt.

Reutlingen ist mit der Landeshauptstadt Stuttgart durch den regionalen Zug verbunden. Der Bahnhof befindet sich an der „Neckar-Alb-Bahn“.

1.2 Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet von ca. 55.000 m² Größe befindet zentral in der Stadt Reutlingen nördlich von der Stadtmitte und ist im Eigentum des Landkreises Reutlingen.

Der Hauptbahnhof und der ZOB liegen 500 m westlich vom Verfahrensgebiet entfernt. Die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit zwei Haltestellen am Verfahrensgebiet gewährleistet.

Im Nordosten grenzt das Gebiet an die Silberburgstraße zur Wohnbebauung, zu einer Tankstelle, und zu einem Parkplatz, welcher zum Bildungszentrum gehört.

Im Nordwesten grenzt das Gebiet an die Karlstraße.

Südwestlich grenzt das Verfahrensgebiet an die Bismarckstraße und senkrecht zu dieser Straße in südwestlicher Richtung kann man die Stadtmitte erreichen.

An der südöstlichen Seite grenzt das Gebiet an die Schulstraße mit der Bismarckstraße und an die Krämerstraße mit der Silberburgstraße. Hier befinden sich Wohnbebauungen sowie Gebäude.

Das BSZ ist von überregionaler Bedeutung und mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur Reutlinger Innenstadt und zum Hauptbahnhof sehr attraktiv. Vorangegangene Analysen gehen davon aus, dass der Standort mit all seinen Schulgebäuden und Ausbildungsberufen weitestgehend erhalten bleibt.

2 Bestandssituation / bestehende Bebauung

2.1 Bestehende Bebauung / bauliche Entwicklung

Das BSZ ist eine vielgestaltige Schulbebauung mit rund 7.000 Schüler. Seit 1975 ist das BSZ in der Trägerschaft des Landkreis Reutlingen. Nach einem umfangreichen Grunderwerb zwischen 1975 und 1978 wurde das Schulzentrum von 1981 bis 1992 in 4 Bauabschnitten erweitert.

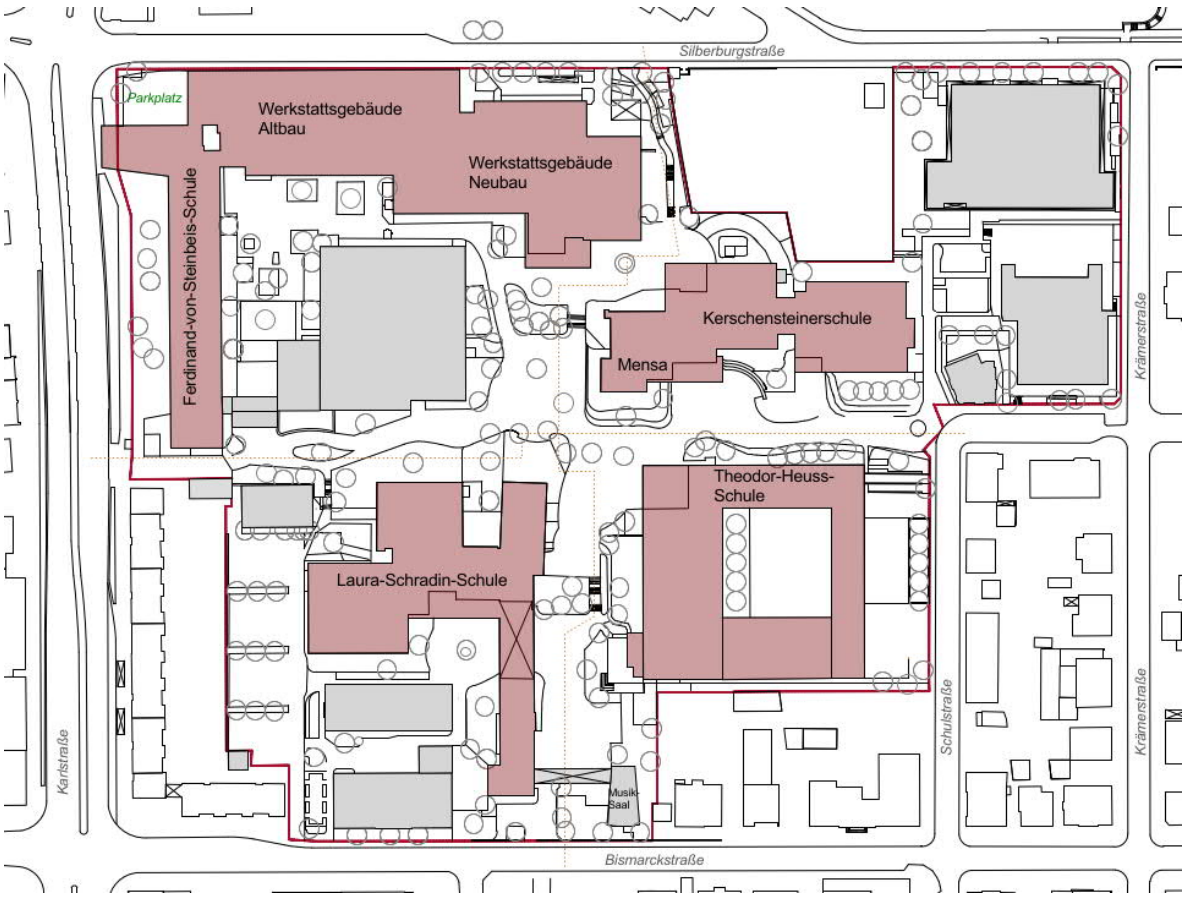
Im Jahr 2015 wurde die gesamte Bebauung mit der Erweiterung der Theodor-Heuss-Schule durch einen letzten Bauabschnitt vervollständigt.

Das BSZ liegt nord-östlich von der Stadtmitte und hat eine Gesamtfläche von ca. 55.000 m² (inklusive Gebäude). Auf dem Quartier befinden sich:

- Schulgebäude: Theodor-Heuss-Schule, Laura-Schradin-Schule, Kerschensteinerschule und Ferdinand-von-Steinbeis-Schule mit Werkstattgebäuden
- zwei Sporthallen: Hans-Kern-Sporthalle und Theodor-Heuss-Sporthalle
- Mensa
- Parkhaus
- Wohnungsgebäude
- Verwaltungsgebäude

Die Gebäude des BZS sind in offener Bauweise auf einem parkartigen Campus platziert. Die städtebauliche Struktur des Quartiers ist über Jahrzehnte gewachsen und wird durch zwei Hauptachsen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung gegliedert.

Das Quartier bietet in seiner städtebaulichen Struktur viele Potentiale zur Verdichtung und Erweiterung. Dabei sollten die Achsen auch zukünftig respektiert und erhalten werden.

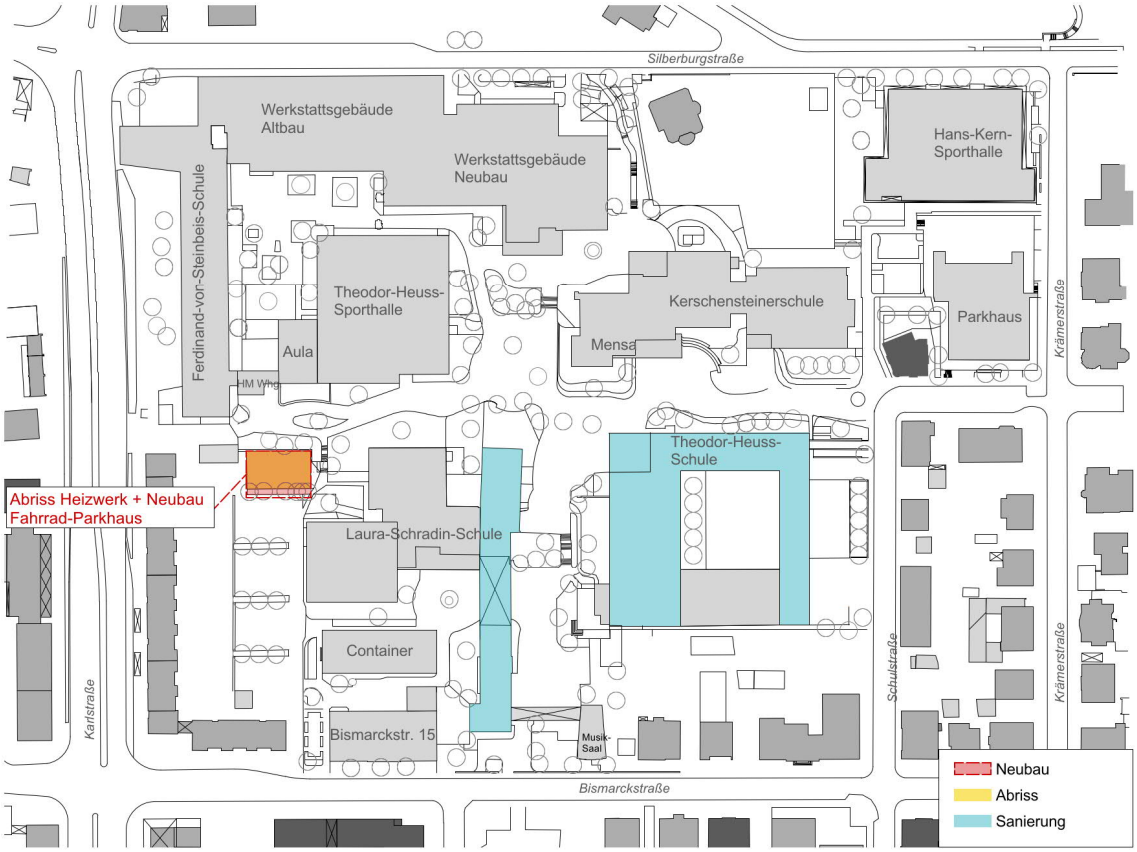


Bestehende Bebauung des beruflichen Schulzentrums Reutlingen

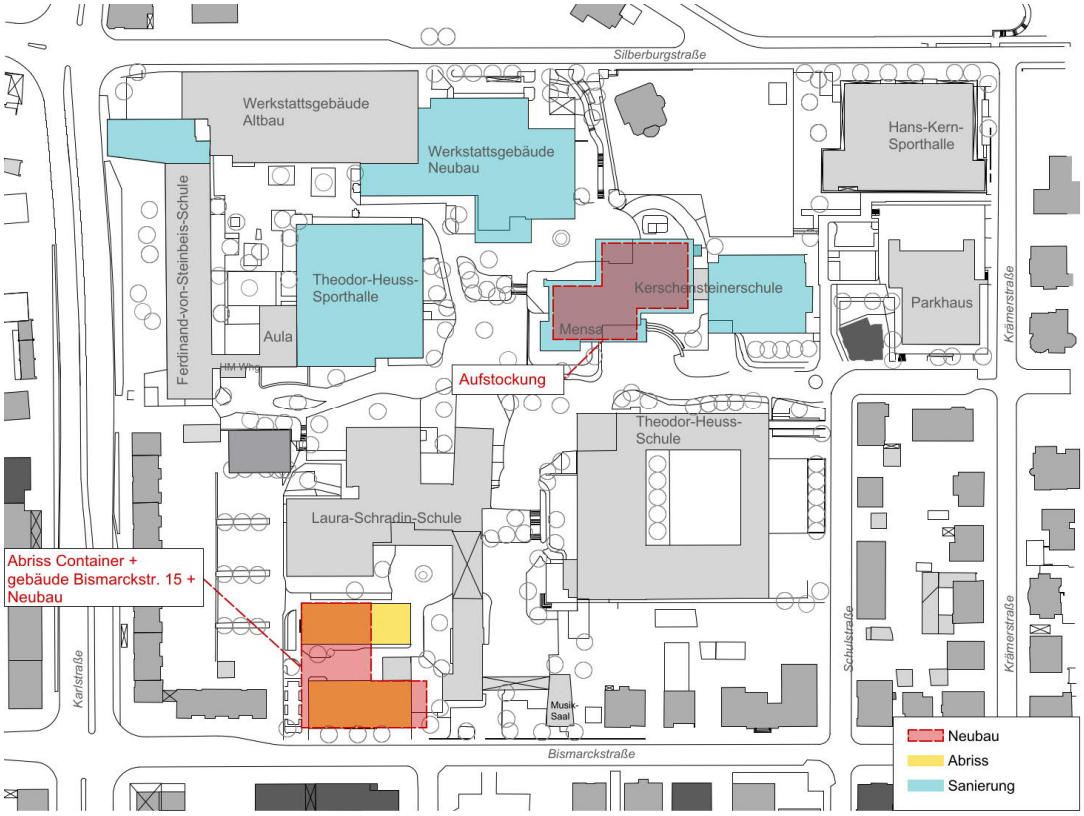
In der Präsentation „Integriertes Quartierskonzept für das Berufliche Schulzentrum Reutlingen“, Landkreis Reutlingen (ebök Planung und Entwicklung GmbH, Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH, 2019), s. dazu Anlage 14, wurden Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung erarbeitet, die im Folgenden dargestellt werden.

Die Architektur der Gebäude ist von hoher Qualität, fast alle Gebäude sind erhaltungswürdig, allerdings besteht teilweise Sanierungsbedarf. Lediglich die Gebäude Bismarckstr. 15, der Neubau der Laura-Schradin-Schule sowie die Container weisen starke Defizite auf, weshalb diese durch Neubauten ersetzt werden sollten.

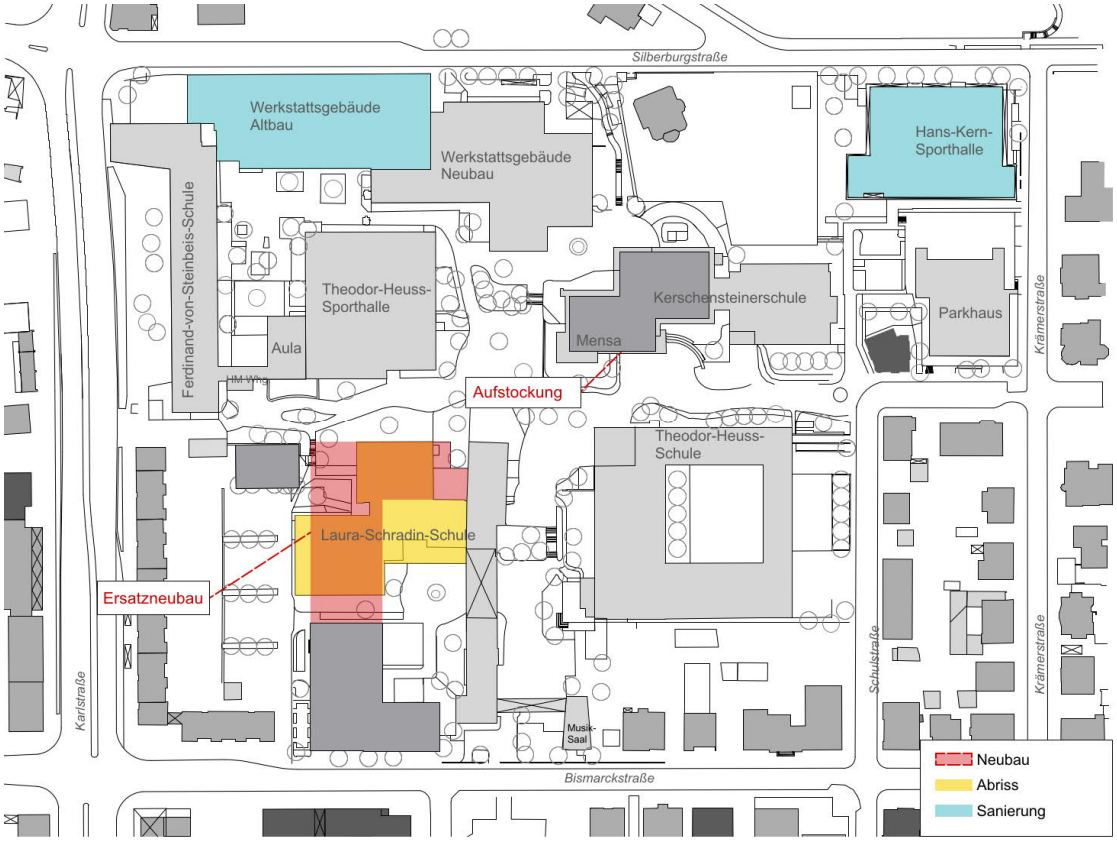
Diese Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen werden phasenweise in Bauabschnitten realisiert. Phasen sind unabhängig von Bauabschnitten zu sehen. Diese sind wie nachfolgend dargestellt:



Bauliche Entwicklung des beruflichen Schulzentrums Reutlingen -Phase 1



Bauliche Entwicklung des beruflichen Schulzentrums Reutlingen -Phase 2



Bauliche Entwicklung des beruflichen Schulzentrums Reutlingen -Phase 3

Vom Teilnehmer ist ein Konzept zur bauabschnittweisen Realisierung der Freianlagen zu liefern. Dabei ist die zu erwartende bauliche Entwicklung des Areals zu berücksichtigen (aber nicht zeitlich).

2.1.1 Theodor-Heuss-Schule

Die Theodor-Heuss-Schule wurde im Jahr 1909 als zentrale kaufmännische Bildungseinrichtung der Stadt Reutlingen gegründet. Aktuell hat die Schule rund 2.600 Schüler und umfasst den Bereich Wirtschaft und Verwaltung mit acht unterschiedlichen Schularten: Berufskolleg I und II, BK Wirtschaftsinformatik, Fachschule für Wirtschaft, KM Berufsschule, Wirtschaftsgymnasien., WG Finanzmanagement, Mittlere Reife, Abitur, Fachhochschulreife, staatlich geprüfter Wirtschaftsassistent und staatlich geprüfter Betriebswirt).

Der Neubau der THS Schule wurde im ersten Bauabschnitt im Jahr 1961 fertiggestellt. Im Jahr 1972 wurde die Berufsschule im zweiten Bauabschnitt erweitert. Im Jahr 1989 wurde die Schule mit dem dritten Bauabschnitt umgebaut. Eine Erweiterung im südlichen Bereich des Gebäudes wurde im Jahr 2015 mit dem letzten Bauabschnitt erfolgt.

Die NGF der Berufsschule besteht aktuell aus ca. 11.000 m“.

2.1.2 Kerschensteinerschule

Die Kerschensteinerschule wurde Im Jahr 1980 als Gewerbliche Schule II im Landkreis Reutlingen eingerichtet. Sie ist für zahlreiche Handwerksbetriebe der duale Partner in der Berufsausbildung, bietet daneben aber auch ein reichhaltiges Angebot zur schulischen Ausbildung und zur beruflichen Weiterbildung. Diese sind: Berufsfachschule, Berufskolleg, Meisterschule Berufsaufbauschule, Fachschule für Bautechnik, Technisches Gymnasium, Fachhochschulreife, staatlich geprüfter Techniker, Abitur, Meister in div. Berufen, wie zum Beispiel Zimmerer, Maler und Lackierer).

Der erste Teil der KSS-Schule wurde im Jahr 1980 fertiggestellt. Eine Erweiterung der KSS-Schule erfolgte im Jahr 1992. Die aktuelle NGF der Schule beinhaltet ca. 8.000 m².

Das Integrierte Quartierskonzept sieht eine Sanierung und Aufstockung der Kerschensteinerschule vor.

2.1.3 Laura-Schradin-Schule

Die Laura-Schradin-Schule wurde im Jahr 1868 als "Industriezeichenschule für erwachsene Mädchen" gegründet, die halbjährige Zeichenkurse abhielt. Aktuell umfasst das Bildungsangebot den Bereichen Biotechnologie, Ernährung, Gesundheit, Hauswirtschaft, Erziehung und Soziales.

Die Schule besteht aus zwei Gebäudeteile und einem Musik-Saal.

Der erste Teil wurde im Jahr 1953 mit einer NGF von ca. 3.000 m² fertiggestellt. Der zweite Teil wurde zwischen 1979 und 1980 gebaut. Die NGF dieses Teils hat ca. 4.000 m ²

Der Musiksaal der Laura-Schradin-Schule wurde im Jahr 1953 mit einer NGF von ca. 150 m² gebaut.

Die Schule soll nach Angaben des Quartierskonzeptes unter anderem wegen des hohen Sanierungsaufwandes langfristig durch einen Neubau ersetzt werden.

2.1.4 Ferdinand-von-Steinbeis-Schule

Im Jahr 1956 wurde die Ferdinand-von-Steinbeis-Schule als neue gewerbliche Berufsschule eingeweiht. Das Bildungsangebot erfolgt in dem Metall-, Elektro- und Informationstechnik neben der dualen Ausbildung und einem dreijährigen dualen Berufskolleg Elektronik.

Die Werkstätten wurden im Jahr 1981 gebaut. Die Erweiterung als Anbau der FVS wurde ein Jahr später fertiggestellt. Der Umbau der Werkstätten erfolgt im Jahr 1992.

Im Jahr 2010 erfolgte eine teilweise Sanierung der Berufsschule FVS.

Die aktuelle NGF der Schule hat ca. 10.000 m².

Der Eingangsbereich, die Stellplätze, die LKW-Anlieferung und der Materiallagerplatz an der Silberburgstraße müssen überarbeitet werden. Die in diesem Zug entfallenen Bäume sind bei einer Neukonzeption zu ersetzten (s. Vegetation)

2.1.5 Die Mensa

Die Mensa befindet sich sehr zentral im Verfahrensgebiet an der südwestlichen Seite der Kerschensteinerschule, wo die Nord-Süd Achse und die West-Ost Achse sich kreuzen. Sie dient als Treffpunkt im Berufsschulzentrum.

Die Mensa ist mit einer Terrasse im Außenbereich mit Tischen und Sitzbänken ausgestattet. Diese Terrasse wird bei Schülern oft genutzt.

Eine barrierefreie Erschließung zwischen dem Außenbereich und der Mensa ist bisher nicht gegeben. Diese Erschließung sowie die Außenausstattung sollen für die Projektskizze neu geplant werden.

2.1.6 Heizwerk und Gebäude an der Bismarckstraße 15 und Nebengebäude „Container“

Der Abriss der ehemaligen Heizzentrale wird ab 2021 erfolgen. Stattdessen wird an dieser Stelle ein Fahrradparkhaus vorgesehen, sowie Ladestationen für E-Bikes und KFZ.

Seitens des Landkreis Reutlingen ist der Abriss des Containergebäudes und des Gebäudes an der Bismarckstraße 15 ebenfalls geplant.

Das Integrierte Quartierskonzept sieht an dieser Stelle einen Ersatzneubau vor. Dies ist bei der Planung der Außenanlagen zu berücksichtigen, vor allem hinsichtlich der Bauabschnitte und Flexibilität der Gestaltung.

2.2 Bestandssituation Freiflächen

Das Campus-Gelände des Berufsschulzentrums Reutlingen ist eine großzügige Freianlage, die durch zwei Hauptachsen – von Nord nach Süd und von West nach Ost und einem zentralen Platz im Bereich der Mensa dominiert wird. Diese Achsen sollen erhalten und gestärkt werden.

Die Außenanlagen sind jedoch in die Jahre gekommen. Beläge, Parkplätze und Oberflächen sind teilweise stark sanierungsbedürftig.

Gleichzeitig fehlt es an Sitzmöglichkeiten und attraktiven Aufenthaltsbereichen. Auf dem gesamten Gelände sind nur sehr wenige Bänke zu finden.

Auch fehlen überdachte Raucherbereiche.

Das Gelände ist nicht barrierefrei (s. Punkt 4 „Barrierefreiheit“)

Teil des Verfahrens ist auch der Garten der Hausmeisterwohnung an der Theodor-Heuss-Schule. Der Garten hat derzeit keine Nutzung und kann den Außenanlagen zugeschlagen werden.

Grundsätzliches Ziel der Maßnahmen ist eine dauerhafte, angemessen Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Anlage, Durchführung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen sowie Schaffung von Barrierefreiheit.

2.3 Beläge / Ausstattung

Bei den Belägen des BSZ handelt es sich hauptsächlich um Asphaltflächen, teilweise mit eingelassen Pflasterstreifen. Einige Flächen sind auch mit Betonpflaster gestaltet.

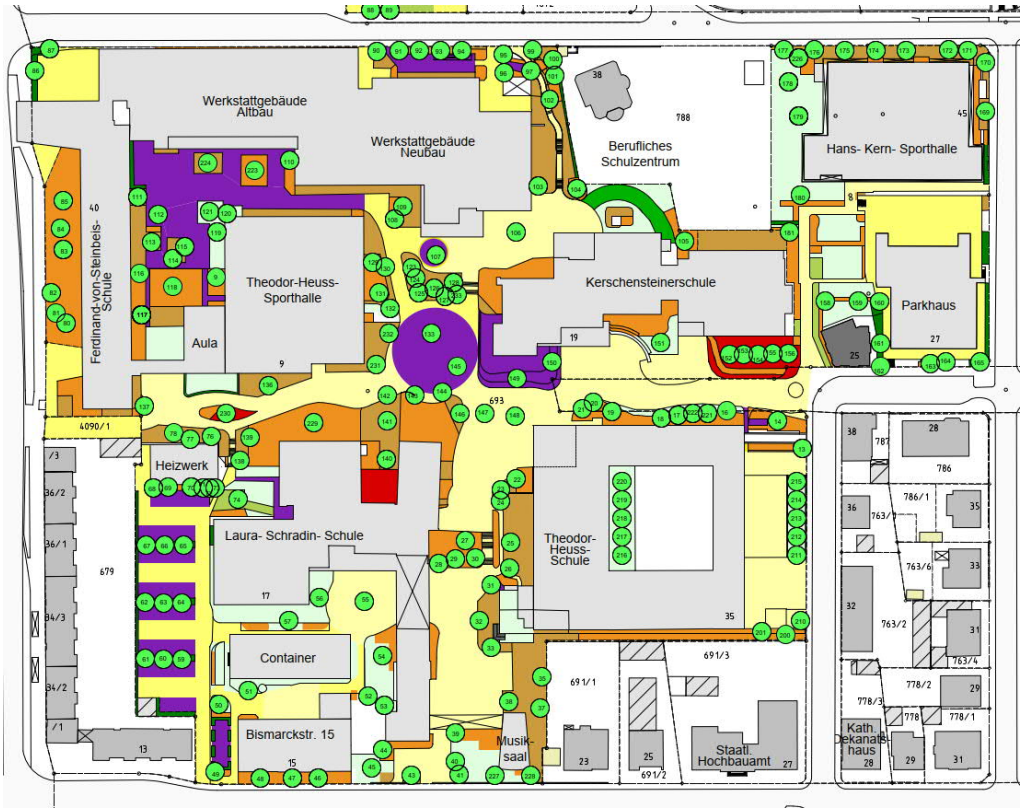
Alle diese Beläge sind durch Alterung, Befahren mit Schwerlastverkehr und verschiedenen Baumaßnahmen in einem sehr schlechten Zustand. Die bituminöse Decke ist in vielen Bereichen durch Alterung, Wasser und Frost aufgebrochen oder provisorisch „geflickt“.

Die Treppenstufe sind beschädigt und teilweise verschoben und die Wasserlabläufe defekt. Der Lehrerparkplatz an der Laura-Schradin-Schule weist durch Baumwurzeln Belagshebungen mit bis zu 20 cm Höhe auf, so dass auch hier die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet werden kann.

Es sind im gesamten BSZ dringend Belagssanierungen erforderlich, die aus Gründen der Verkehrssicherheit in den nächsten Jahren umgesetzt werden müssen.

Mit der Sanierung der Beläge ist auch gleichzeitig die Herstellung der Barrierefreiheit bis zur Silberburgstraße zu ermöglichen.

Bis auf einige wenige Bänke aus Stahlgitter gibt es so gut wie kein Mobiliar. Hier ist dringend eine Verbesserung erforderlich.



Legende			
	Natursteinpflaster		Schotterrasen
	Asphalt		Stauden
	Asphalt mit eingelassenen Naturstein- oder Betonsteinstreifen		Ziergehölz
	Betonsteoinpflaster		Bodendecker
	Rasen		Überhang bis 0,5 m
	Hecken		Überhang bis 1,0 m
	Rasenpflaster		Überhang bis 2,0 m

2.4 Vegetation

Das Gelände des Berufsschulzentrum Reutlingen wird von zahlreichen Grünflächen durchzogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um geschlossenen Strauch- oder Bodendecker Pflanzungen. Staudenpflanzungen sind kaum zu finden. Rasenflächen gibt es nur sehr wenig.

Mit der Neugestaltung der Freianlagen und dem Ziel eine erhöhte Aufenthaltsqualität zu schaffen, können die vorhandenen Grünflächen überplant werden.

Der umfangreiche vorhandene Baumbestand setzt sich aus einer Mischung heimischer und nichtheimischer Laubgehölze zusammen. Ein Baumkataster ist vorhanden.

Die Stadt Reutlingen besitzt derzeit noch keine Baumschutzsatzung, dennoch stehen die vorhandenen Bäume unter Schutz und sind grundsätzlich zu erhalten. Dies ist in der Überplanung des Geländes durch die Teilnehmer zu berücksichtigen.

Wenn im Rahmen des Gestaltungskonzeptes der Teilnehmer Bäume entfallen, so sind entsprechende Neupflanzungen vorzusehen.

Die Bäume sind zu überplanen.

Teil des Verfahrens ist auch der Garten der Hausmeisterwohnung an der Theodor-Heuss-Schule. Der Garten hat derzeit keine Nutzung und wird zur Verfügung im Rahmen der Überplanung der Außenanlagen gestellt.

2.5 Topografie

Das Gelände des BSZ steigt von der Bismarckstraße im Süden bis zur Silberburgstraße im Norden um ca. 9m an, mehrere Treppen- und Rampenanlagen überwinden die Höhendifferenz. Die Hauptachse in Ost-West-Richtung verläuft nahezu eben.

Von der Bismarckstraße zur Mensa steigt das Gelände um 2,50 m mit einer Treppenanlage sowie einer Rampe an. Diese Rampe weist eine erhebliche Steigung auf und ist nicht barrierefrei.

Die nächste Steigung verläuft von der Mensa bis zum Werkstattgebäude mit einer Höherdifferenz von 1,50 m.

Die letzte und höchste Steigung beginnt vom Werkstattgebäude bis zur Silberburgstraße. Der Geländeanstieg beträgt hier 4,50 m.

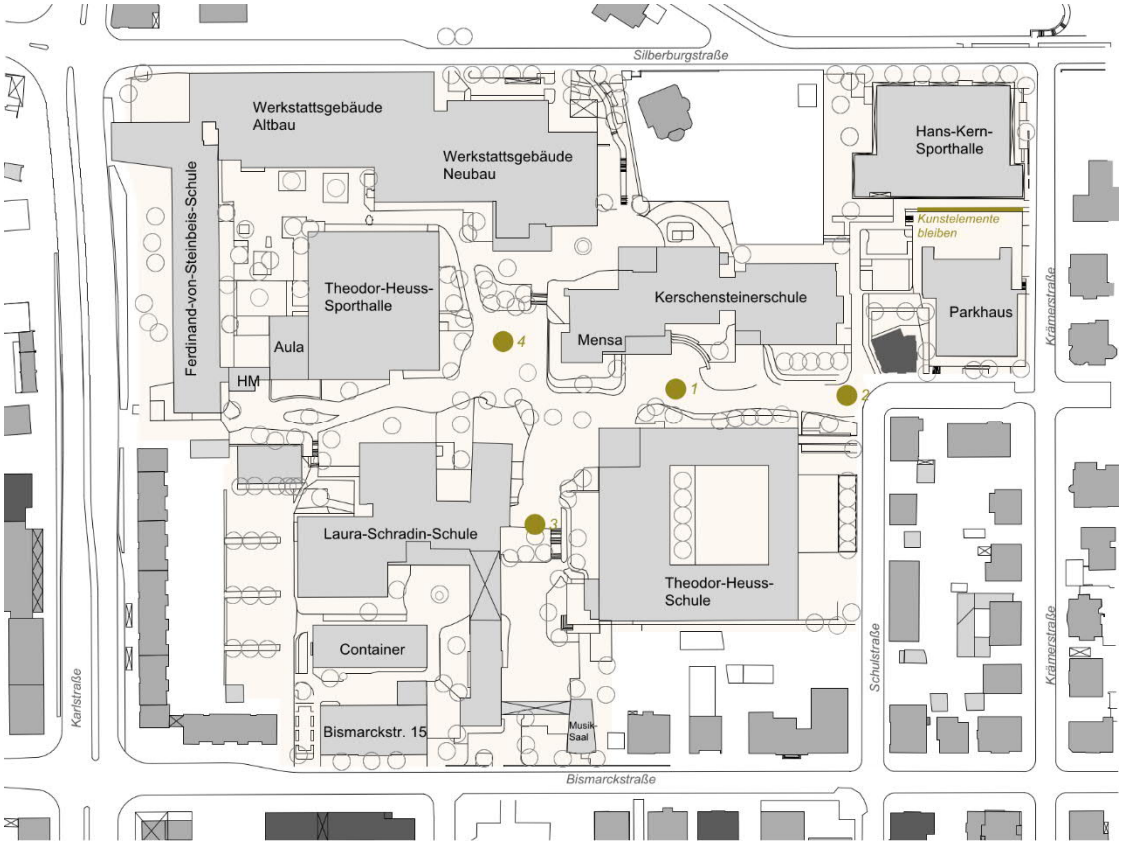
Sowohl die Treppen als auch die Rampenanlagen befinden sich in einem schlechten Zustand (siehe auch dazu Punkt 4 Barrierefreiheit)

Derzeit haben die Rampenanlagen keine ausreichende Breite für die Durchfahrt eines Wintertraktors. Für das Ideenkonzept der Projektskizze soll die Rampenanlage breit genug sein, um die Durchfahrt des Winterdienstes sicherzustellen.

2.6 Sonstiges

2.6.1 Kunstelemente

Im Außenbereich des BSZ befinden sich 4 Kunstelemente (siehe im Lageplan). Diese müssen in einem Prozess mit den Künstlern ausgelotet werden. Grundsätzlich sind auch der komplette Wegfall und die Verwendung an anderer Stelle vorstellbar. Ein Vorschlag kann gemacht werden.



Kunstelement 1

Kunstelement 2

Kunstelement 3

Kunstelement 4

2.6.2 Vorhandene Müllcontainer (Rest, Papier, Bio)

Die vorhandenen Müllcontainer befinden sich derzeit zwischen der Theodor-Heuss-Sporthalle sowie an der jeweiligen Schule und dem Werkstattgebäude. Diese müssen im Laufe der Neugestaltung der Außenanlagen neu konzipiert werden.

Aktuell wird der Restmüll einmal wöchentlich abgeholt und das Papier wird 1 x monatlich abgeholt.

Das Fahrzeug der technischen Betriebsdienste ist 12 m bis 13 m lang und 2,50 m breit. Die Anfahrt erfolgt über die Sammelstelle in der Kurve beim Parkhaus, die Werkstatt gegenüber der Aral-Tankstelle, sowie über die Karlstraße (für die Hausmeisterwohnung der LSS)

Der aktuelle Flächenbedarf für Müll für jede Schule ist wie folgt:

Schule	Bezeichnung	Liter	Menge	Länge (m)	Breite (m)	Summe m²	Gesamt m²
Theodor-Heuss-Schule	Restmüll	1.100	5	1,085	1,372	7,44	**42,76**
	Papier	1.100	3	1,085	1,372	4,47	
Kerschensteinerschule	Restmüll	1.100	2	1,085	1,372	2,98	
	Papier	1.100	3	1,085	1,372	4,47	
Werkstatt	Restmüll	1.100	3	1,085	1,372	4,47	
	Restmüll	240	1	0,728	0,582	0,42	
	Papier	1.100	2	1,085	1,372	2,98	
	Bio	80	1	0,516	0,445	0,23	
Ferdinand-von-Steinbeis-Schule	Restmüll	1.100	2	1,085	1,372	2,98	
	Papier	1.100	2	1,085	1,372	2,98	
Laura-Schradin-Schule	Restmüll	1.100	4	1,085	1,372	5,95	
	Papier	1.100	2	1,085	1,372	2,98	
	Bio	240	1	0,728	0,582	0,42	

Alternativstandorte für die Unterbringung des Mülls sind im Rahmen der Projektskizze zu prüfen.

Die oben aufgelisteten Flächen sind jeweils den einzelnen Schulgebäuden zu zuordnen, des Weiteren ist ein zentraler (übergreifender) Standort mit Kapazität für insgesamt 4 Container auf dem Areal zu planen: Zwei Dauerhafte Container (insgesamt 12 m³) und zwei Temporäre (insgesamt 4 m³).

Container für Elektroschrott, Laubabfälle, etc. wird weiterhin benötigt.

3 Mobilität

Das BSZ ist für den Fußgängerverkehr ausgelegt. PKW und Fahrräder sind nicht zugelassen (mit Ausnahme von Sondererlaubnissen und Lieferverkehr), sondern müssen an den entsprechenden Stellplätzen geparkt werden. Der Lieferverkehr ist weitgehend ungeregelt, Radverkehr wird teilweise geduldet.

Eine Verbesserung der Situation ist gewünscht und von den Teilnehmern sollen Ideen zur Regelung des Verkehrs erbracht werden.

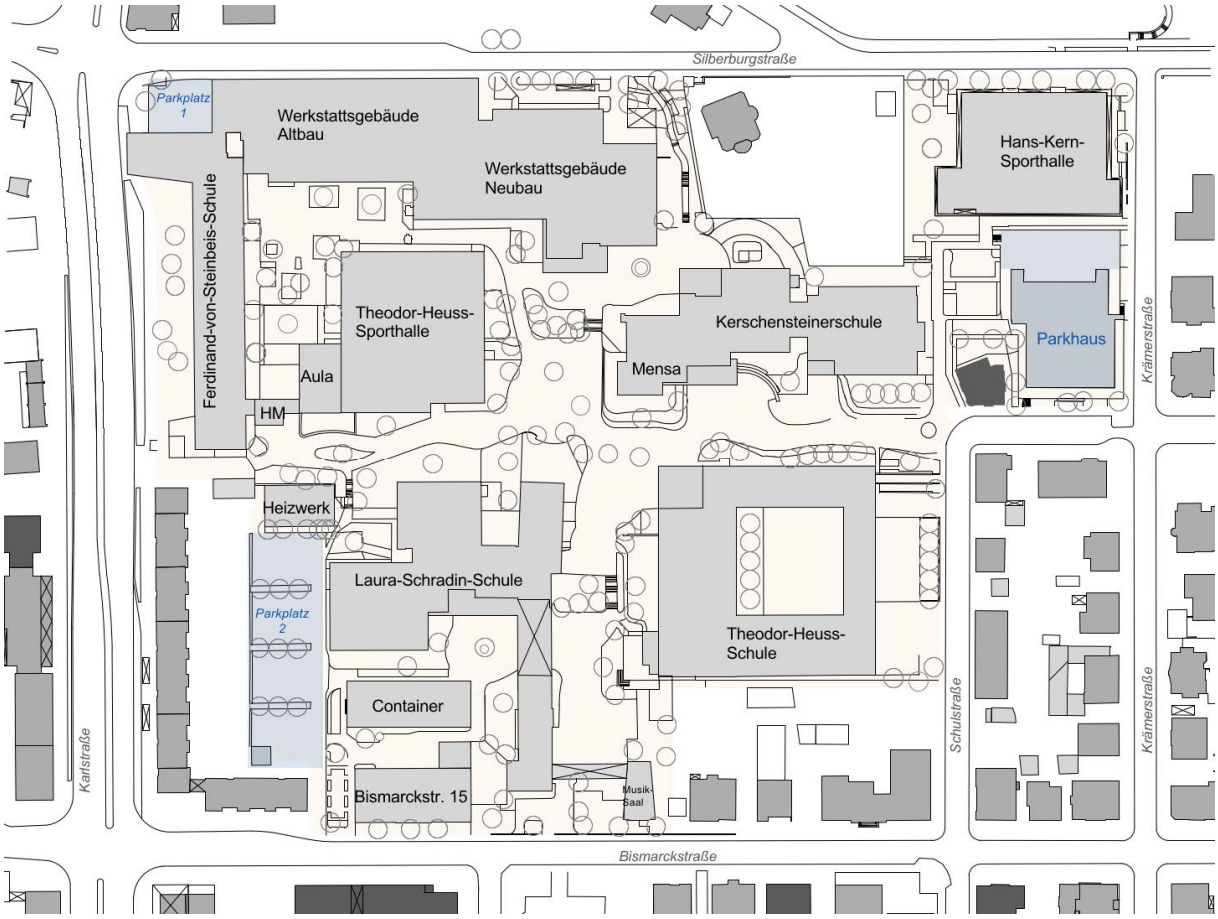
3.1 Erschließung und Leitsystem

Das Quartier kann zu Fuß über mehrere Zugänge – insgesamt 12 – erreicht werden. Zwei Haupterschließungsachsen verlaufen von Nord nach Süd (zwischen Silberburgstraße und Bismarckstraße) und von West nach Ost (zwischen Karlstraße und Schulstraße).

Jeder der vier Hauptzugänge ist mit einem Infoschild gekennzeichnet. Im Quartier gibt es kein weiteres Leit- oder Informationssystem.

Von außen ist das BSZ gut per PKW, Fahrrad und zu Fuß erreichbar. Auch der ÖPNV bietet durch den nahgelegenen Bahnhof und Busbahnhof gute Anbindung.

3.2 Parkierung



3.2.1 Parkhaus

Das Parkhaus befindet sich im Osten des Grundstücks. Es beinhaltet 2 Geschosse mit ca. 300 Stellplätzen. Die Rampenanlagen für die PKW liegen an der Nordfassade. Der fußläufige Zugang zum Parkhaus liegt an der Westfassade. Dieser ist barrierefrei.

3.2.2 Parkplätze

Insgesamt gibt es 2 Parkplätze für PKW am BSZ.

Der Parkplatz 1 (siehe im Lageplan oben) weist einen sanierungsbedürftigen Bodenbelag vor.

Der Bodenbelag des Parkplatzes 2 befindet sich in einem schlechten Zustand. Eine komplette Sanierung wird erforderlich.

Zusätzlich gibt es ein Parkplatz für Zweiräder nördlich des BSZ´s an der Silberburgstraße. Für diesen Parkplatz sind keine Maßnahmen notwendig.

Parkplätze stehen laut Stellplatzverordnung ausreichend zur Verfügung.

3.2.3 Fahrradstellplätze

Derzeit sind ca. 400 Radabstellungsmöglichkeiten vorhanden *(*siehe Anlage 14 – Teil C „Integriertes Quartierkonzept“ Berufliches Schulzentrum Reutlingen S. 25)*).* Die Stellplätze sind teilweise nicht überdacht und bieten keine geeignete Rahmenanschlussmöglichkeit.

Fahrradkeller sind teilweise vorhanden, diese befinden sich aber nicht in jeder Schule. Hier ist ebenfalls keine Anschlussmöglichkeit vorhanden.

Es fehlt insgesamt an sicheren, überdachten Fahrradabstellplätzen. Der Bau eines Fahrradparkhauses ist auf dem Gelände des ehemaligen Heizwerkes vorgesehen. Die Größe des zukünftigen Fahrradstellparkhauses soll ähnlich zu der bisherigen Grundfläche des Heizwerkes geplant werden. Ca. 50 % der zukünftigen Grundfläche ist für Elektrofahrradstellplätze vorgesehen.

3.3 Anlieferung

Die Anlieferung der Mensa und Müllcontainer erfolgt von Osten an der Schulstraße zwischen der Kerschensteinerschule und der Theodor-Heuss-Schule. Insgesamt wird die Mensa von zwei bis drei LKWs (7,5 t) am Tag beliefert.

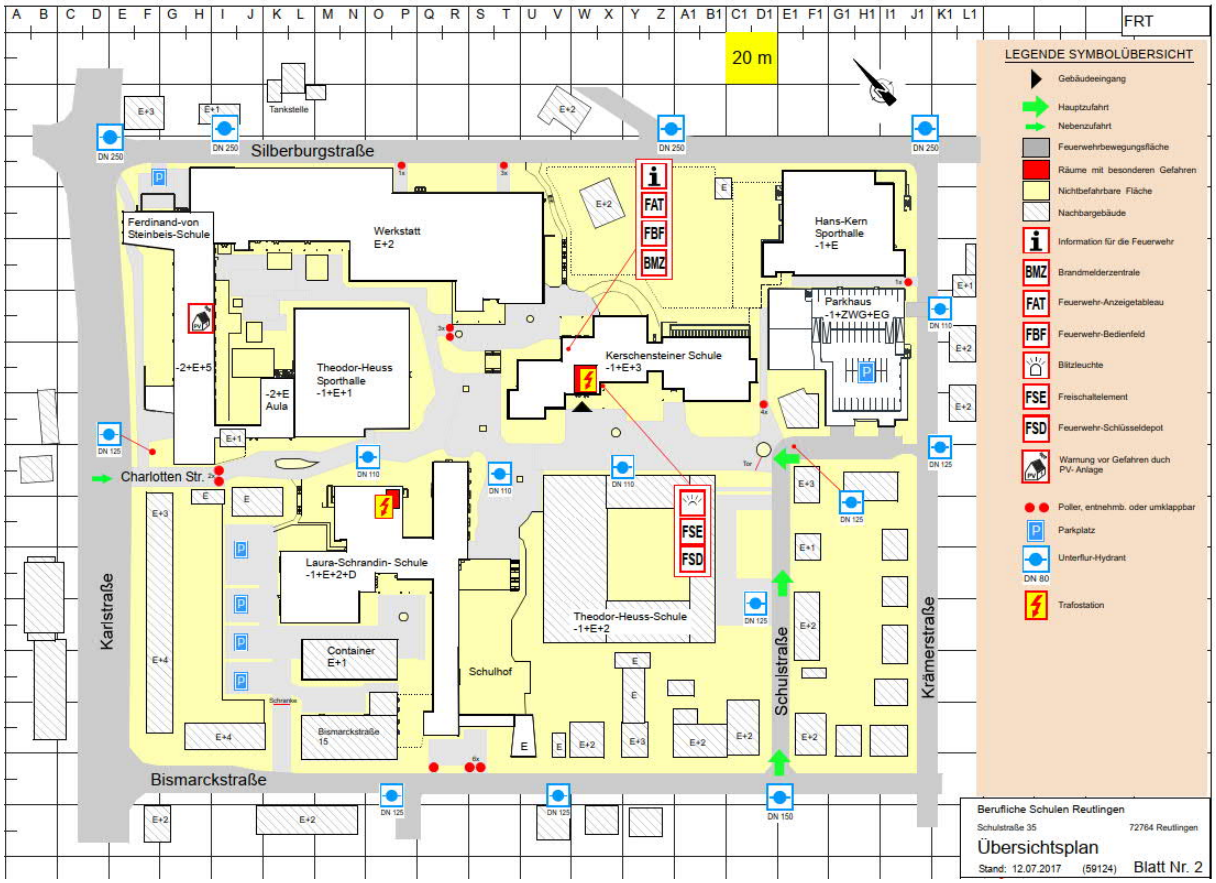
Die Anlieferung des Werkstattgebäudes über die Silberburgstraße muss ebenfalls verbessert werden. Die Lagerflächen für Baumaterial und Entsorgung müssen geschafft werden.

Das Werkstattgebäude wird vom Schulinnenhof wöchentlich von drei bis fünf großen LKWs (größer als 3,5 t) angefahren, ebenso von der Silberburgstraße.
Während der Sommer-/ Winterprüfungen (im Winter von Januar bis Februar und im Sommer von Juni bis Juli) wird das Werkstattgebäude wöchentlich von ca. vierzig bis fünfzig kleinen LKWs (kleiner als 3,5 t) oder PKW angedient. In dieser Zeit ist die Verkehrsbelastung insbesondere morgens und nachmittags sehr hoch.
Bei dieser Aufstellung sind die Handwerkerfahrzeuge und Anlieferungen für Baumaßnahmen noch nicht einbezogen.

Aktuell gibt es weder zeitliche Beschränkungen für den Lieferverkehr (Lieferzeiten) noch ausgewiesenen Flächen (Lieferzonen). Diese Situation gilt es maßgeblich zu verbessern.

3.4 Feuerwehrplan

Die Hauptzufahrten und Nebenzufahrten sind im Lageplan (siehe oben) dargestellt. Diese sind für die Neugestaltung der Außenanalgen zu berücksichtigen.



4 Barrierefreiheit

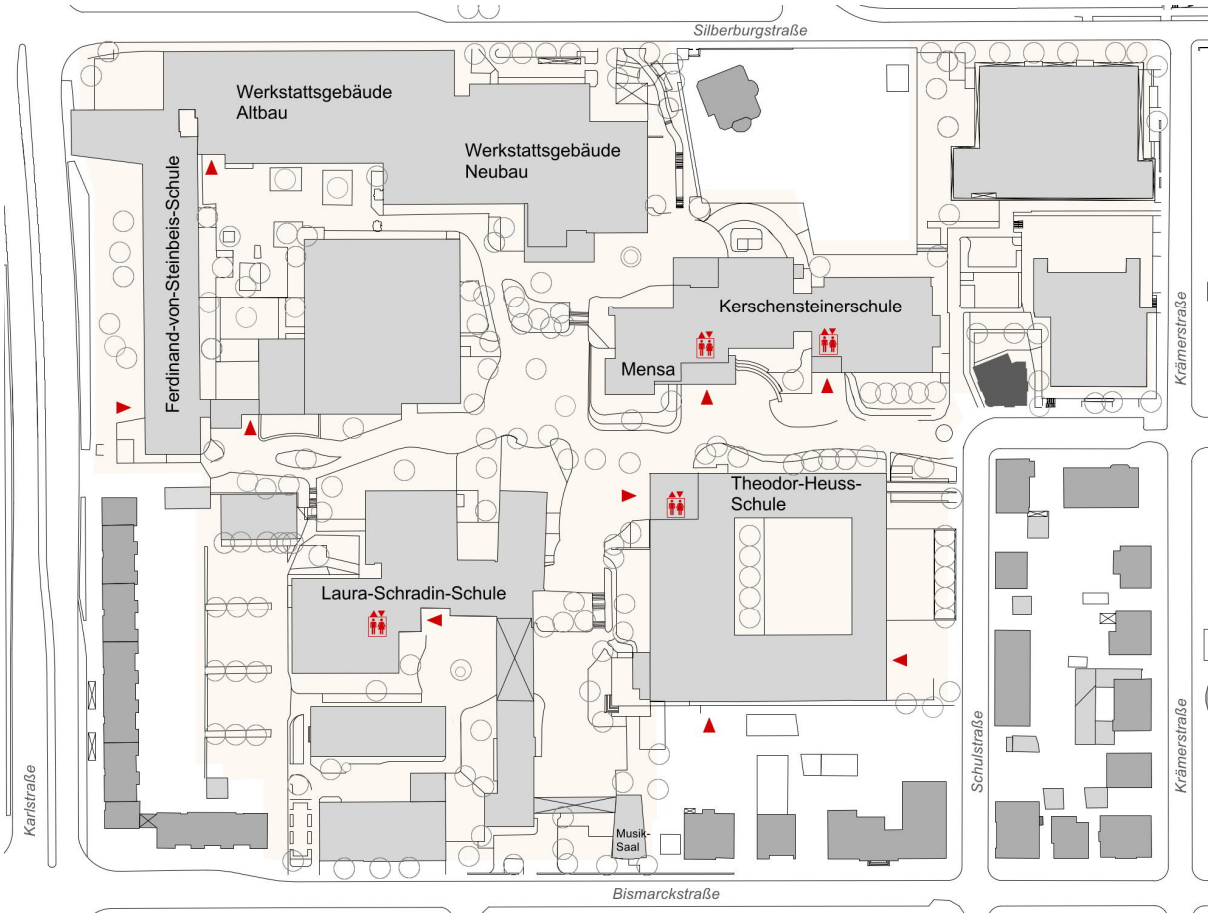
Nach § 7 Absatz 1 des Behindertengleichstellungsgesetztes (BGG) dürfen öffentliche Träger Menschen mit Behinderung nicht benachteiligen. Das bedeutet, dass bei Sanierung/ Umbau öffentlicher Einrichtungen diese barrierefrei herzustellen sind.

Das Areal ist derzeit in seiner Gesamtheit als nicht barrierefrei zu betrachten.

Die Achse in Ost-West-Richtung weist keine signifikanten Barrieren auf, das Zentrum mit Mensa und Quartiersplatz ist also von der Karlstraße und der Schulstraße barrierefrei erreichbar. Die einzelnen Einrichtungen sind größtenteils barrierefrei erreichbar.

Die im Gelände vorhanden Treppen und Rampenanlagen stellen für Menschen mit Behinderung allerdings eine Barriere dar. Von den Teilnehmern wird daher im Konzept eine Lösung des Problems der fehlenden Barrierefreiheit gewünscht. Das bedeutet, dass wenigstens die im nachfolgenden Plan rot markierten Zugänge über den Außenraum barrierefrei erreichbar sein müssen. Von diesen Zugängen ausgehend ist eine barrierefreie Erschließung im Gebäude möglich.

Weiterhin gibt es kein Leitsystem für Menschen mit Behinderung, insbesondere blinde und sehbehinderte Menschen. Die ist bei der Planung zukünftig zu berücksichtigen.



5 Planungsrechtlichen Vorgaben

5.1 Bebauungsplan

Es liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 BGBl. I S. 1.237, berichtigt I 1969 S. 11 zugrunde (s. dazu Anlage 6).

Die Fläche des Verfahrensgebiets wird als Baugrundstück für den Gemeindebedarf „Berufliches Schulzentrum“ festgelegt.

6 Aufgabenstellung

6.1 Sanierung und Neugestaltung Freianlagen

Ziel des Verfahrens ist ein sinnvolles und durchgängiges Gestaltungskonzept für die Außenanlagen des Berufsschulzentrum Reutlingen.

Es sollen Freianlagen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, sowie der Campus-Charakter des Geländes gestärkt werden. Dabei sind die unter Teil B Nummer 1. – 5. beschriebenen Bedingung und Voraussetzungen zu berücksichtigen und in die Planung einzubeziehen.

Von den Teilnehmern wird ein durchgängiges, identitätsstiftendes Gestaltungskonzept erwartet, das der Bedeutung des Berufsschulzentrums Reutlingen gerecht wird. Das Gelände bietet durch seine Weitläufigkeit viel Potential zu einer attraktiven, modernen Campusanlage zu werden, auf der sich Schüler und Lehrer gerne aufhalten.

Kernziel des Verfahrens ist insbesondere die Schaffung von Freianlagen mit hoher Aufenthaltsqualität.

6.2 Beläge/ Materialkonzept

Das Gestaltungskonzept soll Aussagen treffen, wo und wie Beläge saniert oder erneuert werden. Der relativ hohe Grad der Versiegelung kann überdacht werden, neue Lösungen mit einem reduzierten Anteil an versiegelten Flächen werden begrüßt.

Aussagen zum Materialkonzept werden erwartet, hinsichtlich der Beläge und der Ausstattung sind dem Standort und seiner Funktion angemessene Vorschläge zu entwickeln.

6.3 Ausstattung Mobiliar

Ebenso wird von den Teilnehmern ein Ausstattungskonzept mit Aussagen zu Mobiliar etc. erwartet. Die Schaffung von ausreichend Sitz- oder auch Liegemöbeln ist von hoher Bedeutung, da hier ein großes Defizit besteht.

6.4 Vegetation

Mit der Neugestaltung der Freianlagen und dem Ziel, eine erhöhte Aufenthaltsqualität zu schaffen können die vorhandenen Grünflächen überplant werden.

Die bestehenden Bäume sollen grundsätzlich erhalten werden. Sollten konzeptbedingt im Rahmen der Gestaltungsvorschläge der Teilnehmer einzelne Bäume entfallen, so sind entsprechende Neupflanzungen vorzusehen.

Grundsätzlich soll weiterhin ein Grüner Campus erhalten bleiben.

Aussagen zur Vegetation werden erwartet, hinsichtlich der Beläge und der Ausstattung sind dem Standort und seiner Funktion angemessene Vorschläge zu entwickeln.

6.5 Funktionsbereiche

Das Konzept soll Aussagen zu Bereichen unterschiedlicher Funktion treffen, z.B. Ruhezonen, Kommunikationsbereiche, Raucherbereiche (Überdachung!) ggf. Zonen für Sport/ Bewegung, grünes Klassenzimmer, etc.

Raucherbereiche sollten sinnvoll platziert werden, ggf. am Rande des Geländes. In jedem Fall so, dass sich andere Nutzer nicht gestört fühlen.

6.6 Erschließung

Die Achsen sind zu erhalten und zu stärken, die hohe Bedeutung des zentralen Quartiersplatzes ist in der Planung zu beachten.

Treppen und Rampen sollen überplant werden.

Es werden Ideen für die Steigerung der Attraktivität der Hauptzugänge auf das Areal gewünscht, außerdem sollen sich die Teilnehmer Gedanken zu einem durchgängigen Leit- und Informationssystem für das Gelände machen.

6.7 Mobilitätskonzept

Die Verkehrsinfrastruktur im Gelände soll verbessert werden. Fußläufige Verbindungen müssen gestärkt werden, das Gesamtareal soll mit Ausnahme von notwendigen Anliefermöglichkeiten verkehrsfrei gehalten werden. Die Fahrradparkplätze sind hinsichtlich Lage, Qualität und Anzahl zu optimieren. Ideen für die Regelung des Lieferverkehrs (Zeiten/ Zonen) werden gewünscht.

Insgesamt sind 1.000 zusätzliche Fahrradstellplätze notwendig. Davon sind ca. XX im Außenbereich anzustreben.

Ladestationen für E-Mobilität werden im geplanten Fahrradparkhaus angedacht. Die Teilnehmer können im Rahmen des Verkehrskonzeptes weitere Vorschläge zu Ladestationen machen.

6.8 Barrierefreiheit

Das Gelände soll soweit möglich barrierefrei gestaltet werden. Die vorhandenen Treppen und Rampen müssen überplant werden, es werden Vorschläge zu barrierefreien Lösungen gefordert. Insbesondere die Achse in Nord- Süd-Richtung erfordert Ideen zur barrierefreien Gestaltung.

6.9 Beleuchtungskonzept

Ein Konzept für die Beleuchtung des Quartiers ist von den Teilnehmern zu entwickeln.

6.10 Pflegekonzept/ Winterdienst

Das Gestaltungskonzept muss die Pflege der Anlage berücksichtigen. Um Pflege bzw. Winterdienst durch Kommunalfahrzeuge gewährleisten zu können sind gängige Profile und Wegebreiten einzuhalten, dies ist auch bei der Planung von Zugängen, Treppen und Rampen zu beachten.

6.11 Bauabschnitte

Vom Teilnehmer ist ein Konzept zur bauabschnittweisen Realisierung der Freianlagen zu liefern. Dabei ist die zu erwartende bauliche Entwicklung des Areals zu berücksichtigen.

6.12 Kosten

Von den Teilnehmern ist für jeden Bauabschnitt ein Kostenrahmen zu erstellen und in das entsprechende Formblatt einzutragen.