



# KONZEPT STUDIE

Profilbildung Berufsschulen Bismarckstraße

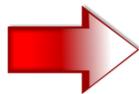
1. Aufgabenstellung / Zielsetzung
2. Lageplan/Luftbild
3. Grundlagenermittlung
  - 3.1 Baurecht
  - 3.2 Denkmalschutz
  - 3.3 Baumbestand
4. Raumprogramm
  - 4.1 Raumprogramm Profilbildung GSBK
  - 4.2 Raumprogramm Neubau Klassentrakte WuV
  - 4.3 Raumprogramm Neubau Mensa
  - 4.4 Übersicht Erweiterungen
5. Kostenrahmen
  - 5.1 Kostenrahmen Umbau im Bestand – noch offen
  - 5.2 Kostenrahmen Neubau Verwaltung GSBK
  - 5.3 Kostenrahmen Neubau Mensa und Klassentrakt WuV
  - 5.4 Kostenrahmen Klassentrakt WuV
  - 5.5 Kostenrahmen Neubau Doppelsporthalle
6. Terminalschiene

## 1. Aufgabenstellung / Zielsetzung

### A. Bündelung von Berufsfeldern am Standort Bismarckstraße

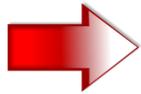


Verlegung der **technischen Ausbildungsgänge** vom Geschwister-Scholl-Berufskolleg (GSBK) zum Berufskolleg des Zweckverbandes der Berufsbildenden Schulen Opladen (BKO).



Konzentration der **Ausbildungsgänge Sport, Gesundheit und Soziales** am Standort Bismarckstraße. Überprüfung der Möglichkeiten einer Profilbildung unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und einer baulichen Erweiterung.

## B. Aufgabe der Dependancen des städtischen Berufskollegs für Wirtschaft und Verwaltung (WuV)

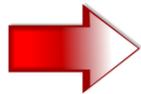


Überprüfung der Möglichkeiten einer **baulichen Erweiterung** für das städtische Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung (WuV) am Standort Bismarckstraße, mit dem Ziel, die **Dependancen**



**Hardenbergstraße** und **Kerschensteiner Straße** aufzugeben und eine örtliche Zusammenlegung der Bereiche zu erlangen.

## C. Neubau Mensa / Bistro



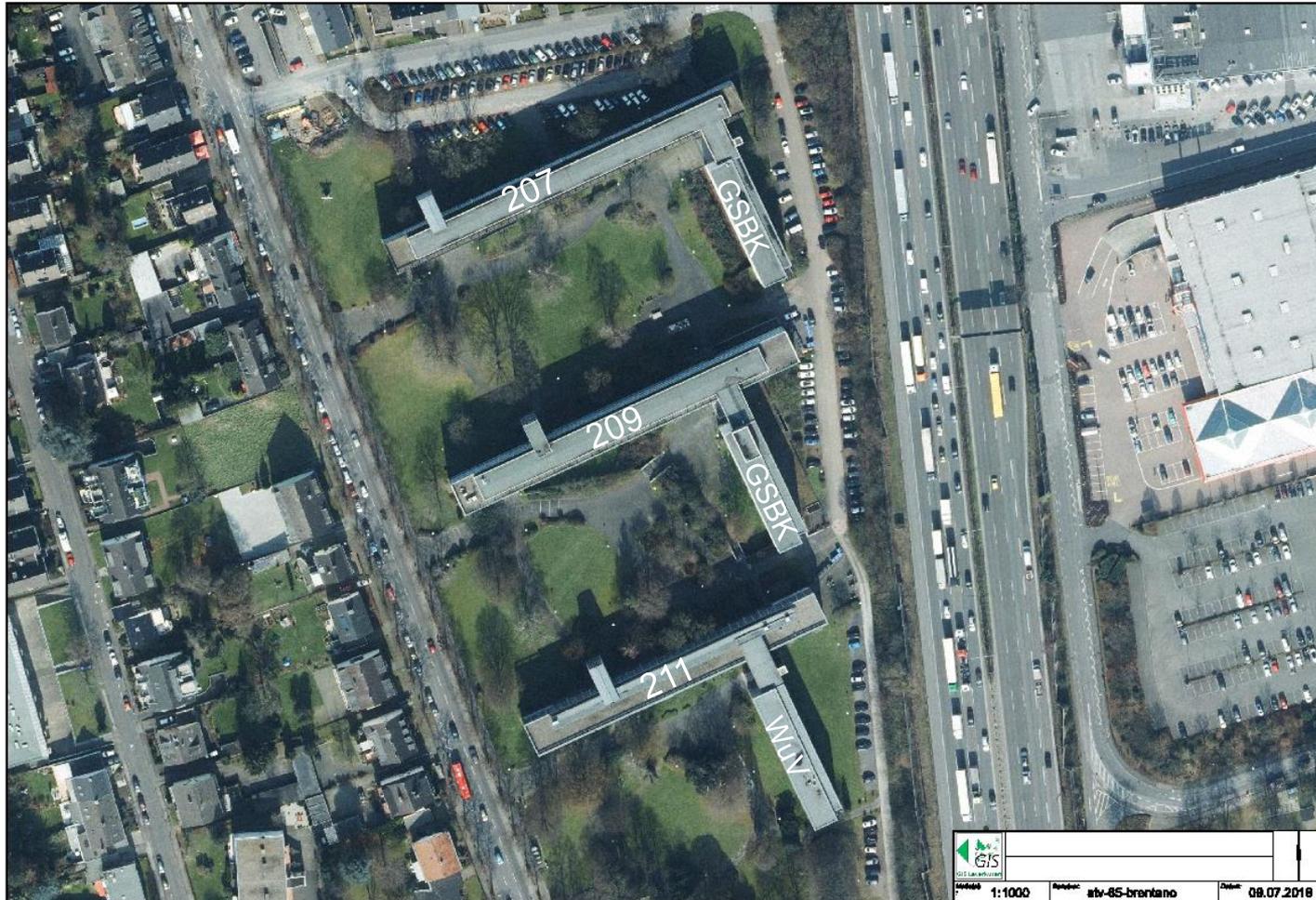
Neubau **einer Mensa / eines Bistros** am Standort Bismarckstraße zur Nutzung durch das städtische Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung (WuV) und das Geschwister-Scholl-Berufskolleg (GSBK).

## D. Neubau einer Sporthalle



Neubau **einer Doppelsporthalle** (2-geschossig = unteres Geschoss Sport / oberes Geschoss Gymnastik) am Standort Bismarckstraße zur Nutzung durch das städtische Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung (WuV) und das Geschwister-Scholl-Berufskolleg (GSBK).

## 2. Lageplan/Luftbild



## 3. Grundlagenermittlung

### 3.1 Baurecht zur Erweiterung am Standort Bismarckstraße

- Es liegt kein B-Plan vor.
- Der Flächennutzungsplan weist die Nutzung *Schule* für das gesamte Grundstück aus.
- Das Grundstück liegt westlich der Autobahn A 3. Baugenehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der BAB in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet werden. Dieses trifft hier zu. Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) ist in den Planungs- und Genehmigungsprozess einzubeziehen.
- Bezüglich des geplanten Autobahnausbaues bestätigt Straßen.NRW auf Anfrage von August 2017, dass eine Erweiterung im inneren Bereich der bestehenden Bebauung keinen Einschränkungen durch den Autobahnausbau unterliegt. Untersuchungen zur Beschaffenheit des Baugrundes erfolgen nach Beschlussfassung.

## 3.2 Denkmalschutz

Die drei gleichartigen, winkelförmigen Baukörper in Stahlbetonskelettbauweise sind denkmalgeschützte Bauwerke.

Planungs- und Erbauungszeit 1954 – 1961.

Der Anordnung von insgesamt 3 Baukörpern in maximal 2-geschossiger Bauweise zwischen den Bestandsgebäuden wird seitens der Denkmalpflege grundsätzlich zugestimmt.

Die ursprüngliche Planung aus den 1950er Jahren sah bereits verschiedene 1-geschossige Baukörper auf den Freiflächen zwischen den winkelförmigen Bestandsgebäuden vor, sie wurden jedoch nie realisiert.

Das Baufeld an der südlichen Grundstücksseite bietet Platz für eine 1-Feldhalle. Der Bedarf der Schulen an Sportraum liegt hoch, so dass der Bau einer 2-geschossigen Halle favorisiert wird.

## 3.3 Baumbestand

Das Gelände zwischen den Bestandsgebäuden zeigt sich als Grünanlage mit parkähnlichem Charakter.

Im Juli 2017 überprüfte der Fachbereich Stadtgrün den vorhandenen Baumbestand in den möglichen Baufenstern auf Erhaltungswürdigkeit.

5 Bäume im Baufeld erhielten die Einstufung der besonders hohen Erhaltungswürdigkeit. Die Fällung städtischer Solitärbäume muss gem. § 10, Abs. 2, Buchstaben e)aa) der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen durch die zuständige Bezirksvertretung genehmigt werden.

## 4. Raumprogramme

### 4.1 Raumprogramm Profilbildung GSBK



Auslagerung aller technischen Ausbildungsgänge aus dem Geschwister-Scholl-Berufskolleg zum Berufskolleg Opladen.



Konzentration der Ausbildungsgänge Sport, Gesundheit und Soziales am Standort Bismarckstraße.

Der Freizug der Technikräume im Gebäude 207 umfasst als nutzbare Räume 21 Klassen. Rechnerisch lässt sich der vom BKO gemeldete Bedarf im Raumbestand annähernd unterbringen.

Zur Einrichtung der Klassen- und Fachräume sind räumliche Anpassungen der Raumzuschnitte vorzunehmen sowie die als Werkstatt, Lager und Labor ausgestatteten Technikräume für den Unterricht zurückzubauen und einzurichten.

Im Bestandsgebäude Bismarckstr. 209 sind nur geringe bauliche Veränderung oder Umbauten vorgesehen.

## Zusatzbedarfe

Im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Ausstattung ergeben sich

- a) weiterer **Mehrbedarf** von pauschal **5 Klassenräumen** für die wachsende Zahl der Schüler durch Zuwanderung und für neue Bildungsgänge
- b) weiterer noch näher zu beziffernder Mehrbedarf für Differenzierung, Beratung und für Selbstlernbereiche.

## Lehrerzimmer/Schulverwaltung

Lehrerzimmer und Schulverwaltung sind in den Gebäuden 207 und 209 untergebracht. Die räumliche Trennung der Bereiche wird durch die Schulleitung als problematisch beurteilt im Hinblick auf Organisation und Kommunikation.

## Lösungsvorschlag

-  Nutzung der Räume der Schulverwaltung in den Gebäuden 207 und 209 für Gruppen- und Differenzierungsunterricht oder Umbau der Büroräume und der Lehrerzimmer in Klassenräume. Damit ist eine annähernde Deckung der festgestellten Zusatzbedarfe erreicht.
-  Neubau für eine zusammengefasste Schulverwaltung zwischen den Gebäuden 207 und 209.

## 4.2 Raumprogramm Neubau Klassentrakte WuV

Aufgabe der Dependancen Hardenbergstraße und Kerschensteiner Straße und Konzentration am Schulstandort Bismarckstraße durch Errichtung von Neubauten.

Ergänzender Raumbedarf für Beratungsräume und Praxisräume (Ausbildungsgänge Einzelhandel, Lagertechnik, Arzthelferinnen).

Im Bestandsgebäude Bismarckstr. 211 sind keine baulichen Veränderung oder Umbauten vorgesehen.

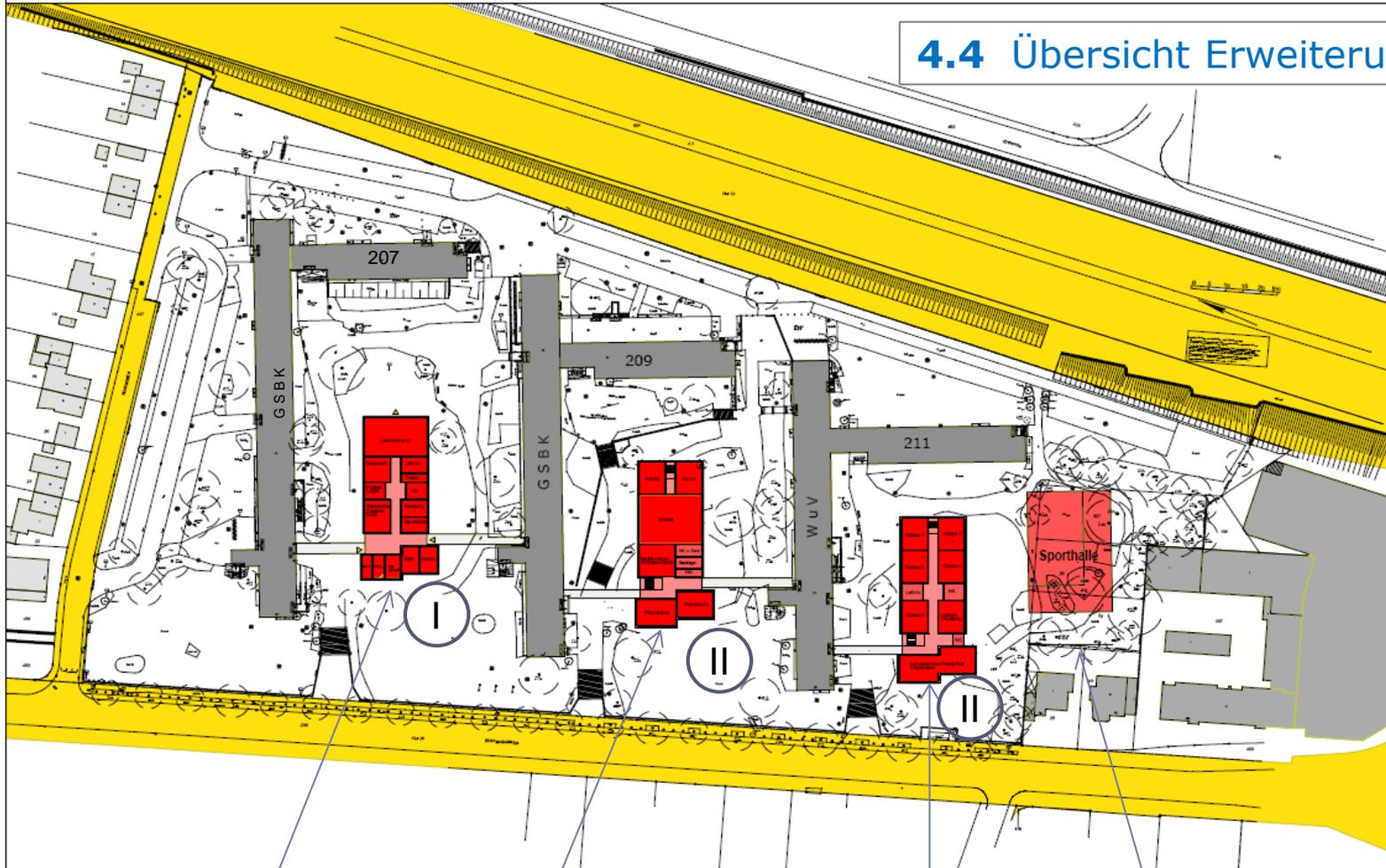
## 4.3 Raumprogramm Mensa/Bistro

Mensagebäude zur gemeinsamen Nutzung für das Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung (WuV) und das Geschwister-Scholl-Berufskolleg (GSBK).

Der Mensaraum ist kalkuliert mit ca. 260,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zuzüglich Flächen für Küche, Spülen, Vorrat, Personalräume. Eine Multifunktionsfläche als Schüleraufenthalt ist zusätzlich mit ca. 100,00 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Berufsschulen Bismarckstr. 207 - 211  
Erweiterung

## 4.4 Übersicht Erweiterungen



**Gebäude 1**  
Verwaltungstrakt GSBK

**Gebäude 2**  
Mensa/Bistro u.  
Klassen WuV

**Gebäude 3**  
Klassen WuV

**Sporthalle**



## 5. Kostenrahmen

### Kosten

Die Ermittlung der Kosten basiert auf der Grundlage der ermittelten Raumprogramme und den daraus entwickelten Grundrisskizzen der Gebäude.

Die Kosten sind als Brutto-Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen zu verstehen. Als Beginn der Bauausführung ist das Jahr 2022 berücksichtigt.

## 5.1 Umbau Bismarckstr. 207

für das das Geschwister-Scholl-Berufskolleg (GSBK)

7.435,00 m<sup>2</sup>BGF - Ermittlung der Umbaukosten im Bestand erfolgt nach der konkreten Festlegung der Raumnutzungen, der Ausstattung und der Raumzuschnitte. Die Kosten sind in der folgenden Kostenzusammenstellung noch nicht berücksichtigt!

Baukosten Umbau Gebäude 207 - **noch offen**

Die Umsetzung der Umbaumaßnahmen im Bestand ist im Rahmen des bestehenden PPP-Vertrages denkbar.

## 5.2 Neubau Gebäude 1

### **1-geschossiger Verwaltungstrakt**

für das das Geschwister-Scholl-Berufskolleg (GSBK)

950,00 m <sup>2</sup> BGF x 2.500 €/m <sup>2</sup> BGF	2.375.000,00 €
10 % Unvorhergesehenes	237.500,00 €
<b>Baukosten Gebäude 1</b>	<b>2.612.500,00 €</b>

## 5.3 Neubau Gebäude 2

### **2-geschossiges Mensagebäude mit Klassen/Praxisräumen im EG und 1.OG**

für das Berufskollegs für Wirtschaft und Verwaltung (WuV) als Ersatz der Dependancen, Mensa zur gemeinsamen Nutzung WuV und GSBK

Kosten Klassen

280,00 m <sup>2</sup> BGF (EG) + 950,00 m <sup>2</sup> BGF (1.OG) = 1.230,00 m <sup>2</sup> BGF x 2.500 €/m <sup>2</sup> BGF	3.075.000,00 €
---	----------------

zuzgl. Einbau Aufzug	150.000,00 €
----------------------	--------------

Kosten Mensa

670,00 m <sup>2</sup> BGF x 4.000,00 €/m <sup>2</sup>	2.680.000,00 €
---	----------------

ca. 10 % Unvorhergesehenes	595.000,00 €
----------------------------	--------------

<b>Baukosten Gebäude 2</b>	<b>6.500.000,00 €</b>
----------------------------	-----------------------

## 5.4 Neubau Gebäude 3

### **2-geschossiger Klassentrakt**

für das Berufskollegs für Wirtschaft und Verwaltung (WuV) als Ersatz der Dependancen

950,00 m<sup>2</sup> BGF x 2 = 1.900,00 m<sup>2</sup>BGF

1.900,00 m<sup>2</sup>BGF x 2.500 €/m<sup>2</sup> BGF 4.750.000,00 €

zuzgl. Einbau Aufzug

150.000,00 €

10 % Unvorhergesehenes

490.000,00 €

**Baukosten Gebäude 3**

**5.390.000,00 €**

## 5.5 Sporthalle als Doppelsporthalle in 2-geschossiger Bauweise

1.626 m <sup>2</sup> BGF x 2.450 €/m <sup>2</sup> BGF	3.983.700,00 €
zuzgl. Einbau Aufzug	150.000,00 €
ca. 10 % Unvorhergesehenes	416.300,00 €
<b>Baukosten Sporthalle</b>	<b>4.550.000,00 €</b>
<b>Mehrkosten Versammlungsstätte SPH</b>	<b>400.000,00 €</b>

## Grober Kostenrahmen der Maßnahmen am Standort Bismarckstraße 207 - 211

Baukosten Umbau Gebäude 207	noch offen
Baukosten Gebäude 1/Verwaltung	2.612.500,00 €
Baukosten Gebäude 2/Mensa+Klassen	6.500.000,00 €
Baukosten Gebäude 3/Klassen	5.390.000,00 €
Baukosten Sporthalle	4.550.000,00 €
Mehrkosten Versammlungsstätte SPH	400.000,00 €
Gesamtbaukosten	19.452.500,00 €
zur Aufrundung	47.500,00 €
<b>Gesamtbaukosten gerundet</b>	<b>19.500.000,00 €</b>

## 6. Termnschiene

