



Landkreis Nordwestmecklenburg
Rostocker Straße 76, 23970 Wismar

Machbarkeitsstudie

Berufsschulzentrum Nord, Wismar
Variantenuntersuchung zum Umzug
BSZ Nord - Standort Zierow



30. SEPTEMBER 2021

INHALT

Einführung

Bestandssituation

Übersichtsplan – Lage in der Stadt

Schwarzplan – Städtebauliche Einordnung

Lageplan Standort Mozartstraße 54

Lageplan Standort Lübsche Straße 207

Grundriss L. Herrmann Straße 3

Variantenuntersuchung 1

Aufteilung der Ausbildungsräume auf die Standorte

Lübschestr. 207 und Mozartstr. 54 in Wismar

Variantenuntersuchung 2

Errichtung der Ausbildungsräume mit Internat für 80 Plätze am Standort Lübschestr. 207 in Wismar, unter Ankauf von Flächen aus dem angrenzenden Flurstück

Variantenuntersuchung 2A

Errichtung der Ausbildungsräume mit Internat für 60 Plätze am Standort Lübschestr. 207 in Wismar, Nutzung Lehrerhaus L. Herrmannstraße für Wohngemeinschaften volljähriger Berufsschüler

Variantenuntersuchung 3

Unterbringung der Ausbildungsräume am Standort Mozartstraße 54 und Errichtung eines Internat-Neubaus am Standort Lübschestraße 207 in Wismar

Für jede Variante:

- Lageplan
- Grundrisse
- Schnitt & Massenmodell
- Variantenbeschreibung & Kostenprognose

Fazit

EINFÜHRUNG

Der Landkreis Nordwestmecklenburg plant die Zentralisierung der Berufsausbildung am Standort Wismar. Der Standort Zierow soll nach Planung des Landkreises außer Nutzung genommen werden. Neben der Berufsschule Zierow betreibt der Landkreis Nordwestmecklenburg auch zwei Berufsschulstandorte in Wismar.

Standort 1 befindet sich an der Lübschen Straße. Der Bestandsbau wurde in den 1950er Jahren errichtet. Auf dem Schulgelände befindet sich ein barackenartiger Werkstattbau, in dem die Tischlerwerkstatt untergebracht ist. Das Gebäude weist sowohl baulich als auch funktional große Defizite auf und soll aus diesem Grund abgebrochen werden.

Standort 2 befindet sich an der Mozartstraße. Das sanierte Schulgebäude liegt auf einem verhältnismäßig großen Grundstück, das nach erster Einschätzung ein großes Erweiterungspotential besitzt.

Die Bestandsgebäude beider Standorte weisen Strukturen auf, die von den aktuellen Anforderungen an Schulbauten abweichen. So ist z. B. die Barrierefreiheit nur beschränkt gewährleistet. Räume für gemeinschaftliche Nutzungen (Aufenthaltsbereiche, Aula, Cafeteria etc.) sind nur in geringem Umfang vorhanden. Die Freianlagen der Schulen zeigen nur wenig Bezug zur Hauptnutzergruppe der jungen Auszubildenden.

Die Variantenuntersuchung prüft die Standorte auch in Hinsicht auf die Möglichkeit zur Errichtung eines Internats. Parallel wird die Umnutzung eines Bestandsgebäudes in der Lieselotte-Hermann-Straße für die Internatsnutzung geprüft.

In Bezug auf die Stellplatzsituation wurde der Studie die Anzahl erforderlicher Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar zugrunde gelegt. Alle darüber hinausgehenden Anforderungen wären im Rahmen der Vorbereitung der nächsten Planungsschritte durch den Auftraggeber zu definieren.

Grundlage für die Machbarkeitsstudie sind die Raumprogramme des Auftraggebers. Diese wurden vollständig umgesetzt. Aus planerischer Sicht sind einzelne Raumgruppen wie z. B. Technik- oder Lagerflächen unterrepräsentiert. Hier sollte in Vorbereitung der nächsten Planungsschritte eine Ergänzung der Raumprogramme erfolgen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie untersucht die folgenden drei Erweiterungsvarianten:

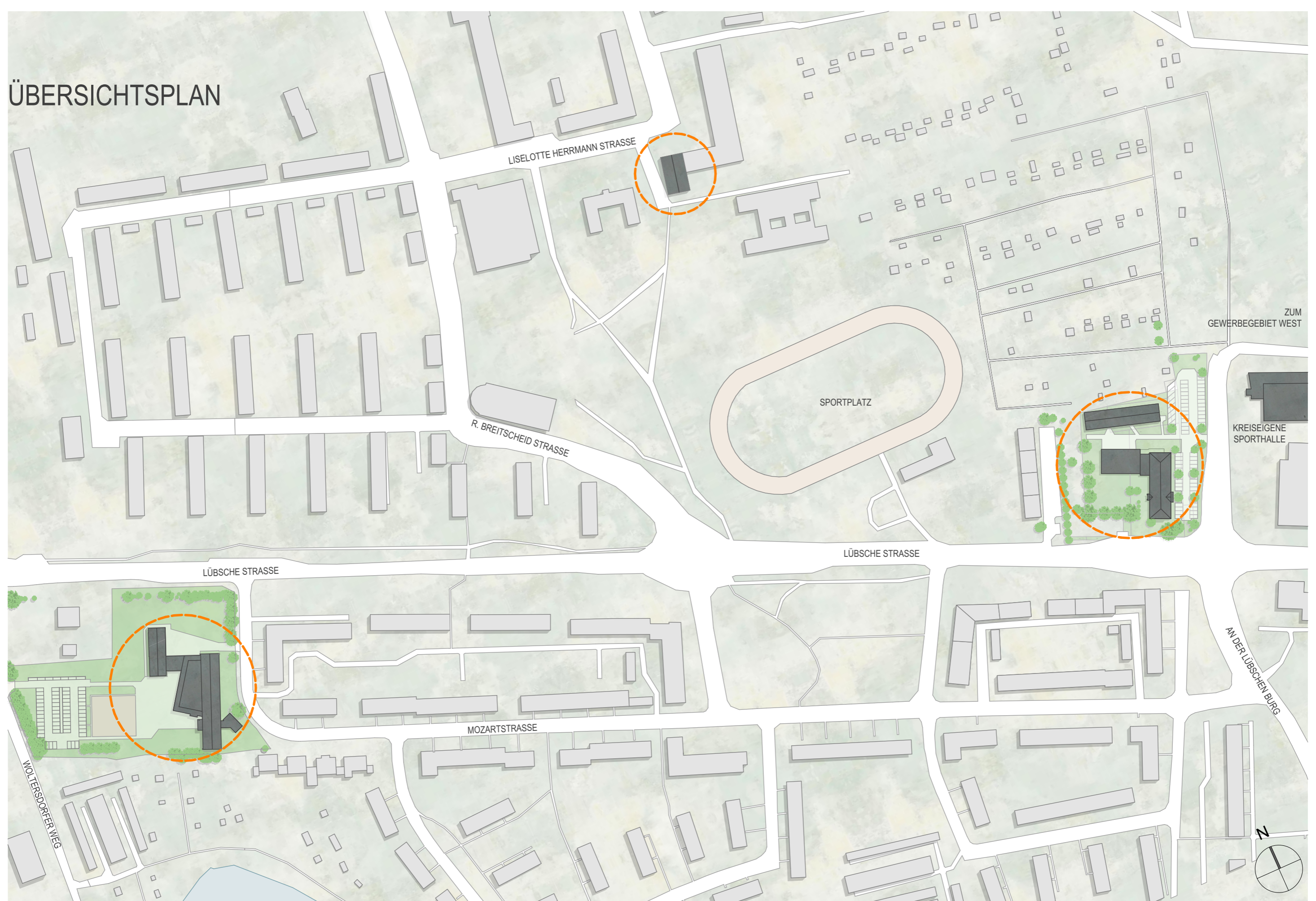
Variante 1: Erweiterung der Standorte Lübsche Straße und Mozartstraße und Errichtung eines Internats

Variante 2: Erweiterung Standort Lübsche Straße, Errichtung eines Internats

Variante 3: Erweiterung Mozartstraße, Errichtung eines Internats

Die neuen Lehrgebäude sind als Baukörper in Blockform mit innenliegendem Lichthof konzipiert. Diese Bauform ermöglicht eine kompakte Anordnung der Räume, die wiederum kurze Wege und effiziente Raumnutzungen begünstigen. Die Verkehrsflächen werden durch die Innenhöfe natürlich belichtet und belüftet. An den Lichthöfen befinden sich auch die Aufenthaltsflächen für die Schüler. Durch die räumliche Nähe der Verkehrs- und Aufenthaltsflächen entstehen Kommunikationszonen, die die Verknüpfung der einzelnen Lehrbereiche fördern. Die neu errichteten Gebäude sind grundsätzlich barrierefrei und mit 2 baulichen Rettungswegen geplant. Die beschriebene Bauform findet sich an allen 3 Varianten. Die Grundformen wurden jeweils angepasst.

ÜBERSICHTSPLAN



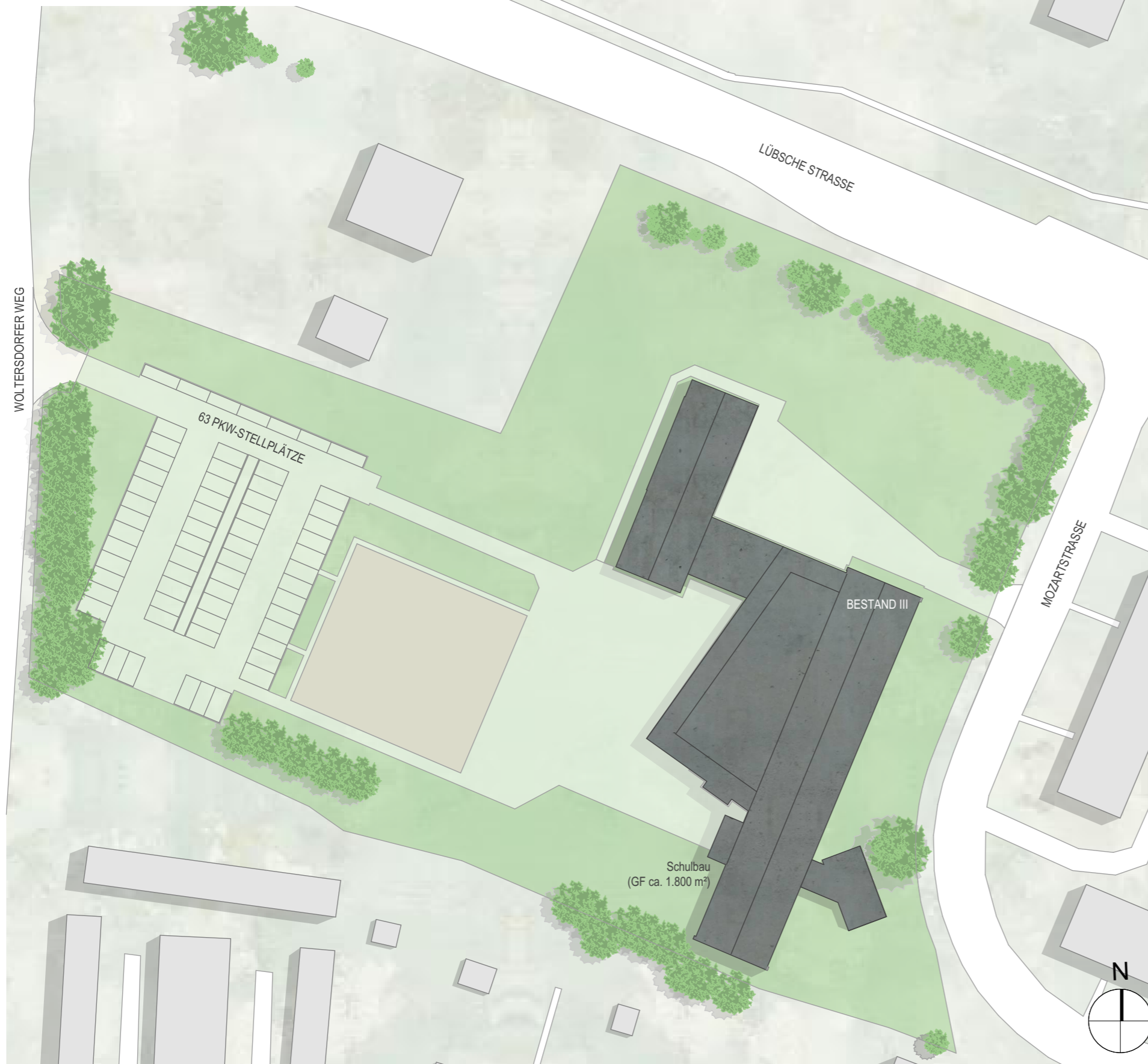
BESTANDSSITUATION - LAGE IN DER STADT

SCHWARZPLAN



BESTANDSSITUATION - STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

LAGEPLAN BESTAND

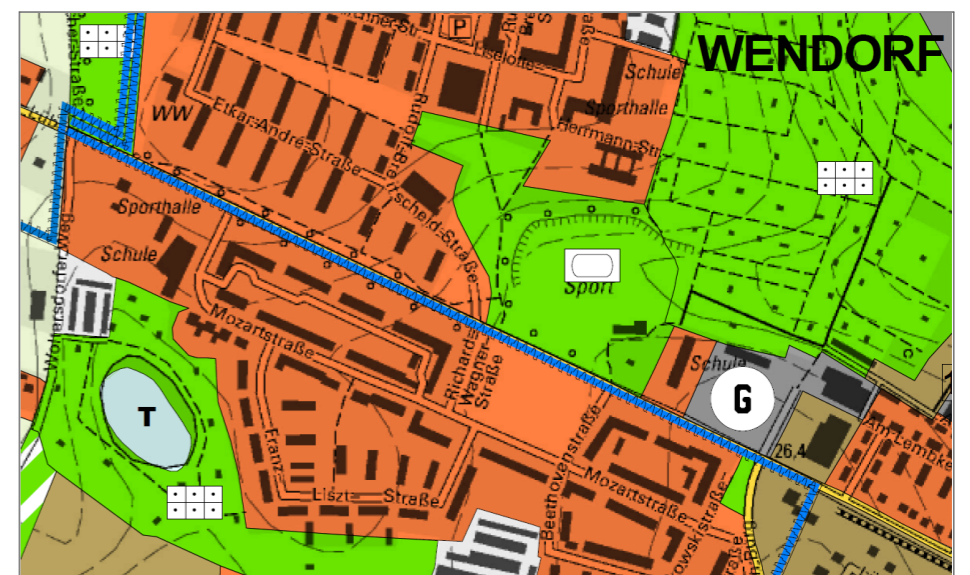


Städtebauliche Rahmenbedingungen am Standort Mozartstraße

Das Schulgrundstück des Landkreises befindet sich auf dem Flurstück 3/4 der Flur 26 von Wismar, eingetragen im Grundbuch von Wismar, Blatt 41844 unter der laufenden Nr. 3 und hat eine Gesamtfläche von 12.824,00 m². Das Grundstück ist gegenwärtig mit einem Gebäudeensemble bebaut. Die überbaute Grundfläche im Bestand beträgt insgesamt ca. 1.800 m².

Es liegt kein Bebauungsplan vor. Maßgeblich für die Planung ist der Flächennutzungsplan Wismar und die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

- **Art der baulichen Nutzung:**
Das Baugrundstück am Standort Mozartstraße liegt im Bereich Wohnbauflächen.
- **Maß der baulichen Nutzung:** Die Umgebungsbebauung weist IV Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss auf.
Gemäß BauNVO ist in Wohnbauflächen eine GRZ von 0,4 bis 0,6 zulässig.
Resultierend aus der Grundstücksfläche und der Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 bis 1,6 ergibt sich eine zulässige Bruttogeschossfläche von max. 15.390 bis 20.520 m² auf dem Baugrundstück.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Wismar

Architectural site plan of a school complex. The plan shows the layout of existing buildings, new construction, parking areas, and surrounding streets.

Existing Buildings (BESTAND):

- BESTAND I:** A long, dark grey rectangular building at the top left.
- BESTAND III:** A larger, dark grey building with a complex roofline, including a central gabled section, located below Bestand I.

New Construction (Schulbau):

- Schulbau (GF ca. 1.135 m²):** A new building complex located to the left of Bestand III, shown in a lighter grey color.

Parking Area:

- ca. 65 PKW-STELLPLÄTZE:** A parking area with 65 spaces, located between the existing buildings and the new construction.

Surrounding Streets and Landmarks:

- Werkstattgebäude Steinbaracke (GF ca. 565 m²):** Located at the top left, near the top of the plan.
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE:** A street running vertically along the right side of the complex.
- KREISEIGENE SPORTHALLE:** A large, dark grey rectangular building located to the right of the complex.
- LÜBSCHER STRASSE:** A street running horizontally along the bottom of the complex.
- AN DER LÜBSCHEN BURG:** A location marker at the bottom center of the plan.

Orientation:

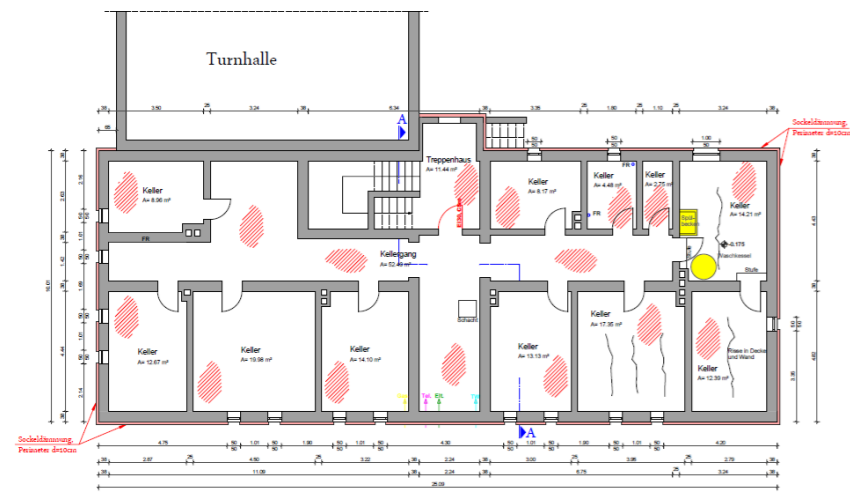
- A north arrow is located in the bottom right corner, pointing towards the top of the page.

Das Schulgrundstück des Landkreises umfasst die Flurstücke 110/3, 112/1, 112/4 und 115/2 der Flur 11 von Wismar eingetragen im Grundbuch von Wismar, Blatt 13342 unter der laufenden Nummer 10 mit einer Gesamtfläche von 6.525 m². Das Grundstück ist gegenwärtig mit zwei Gebäuden bebaut. Die überbaute Grundfläche im Bestand beträgt insgesamt ca. 1.700 m². Zur Schule gehört auch die auf dem gegenüberliegenden Flurstück 3421/11 der Flur 1 von Wismar errichtete Sporthalle.

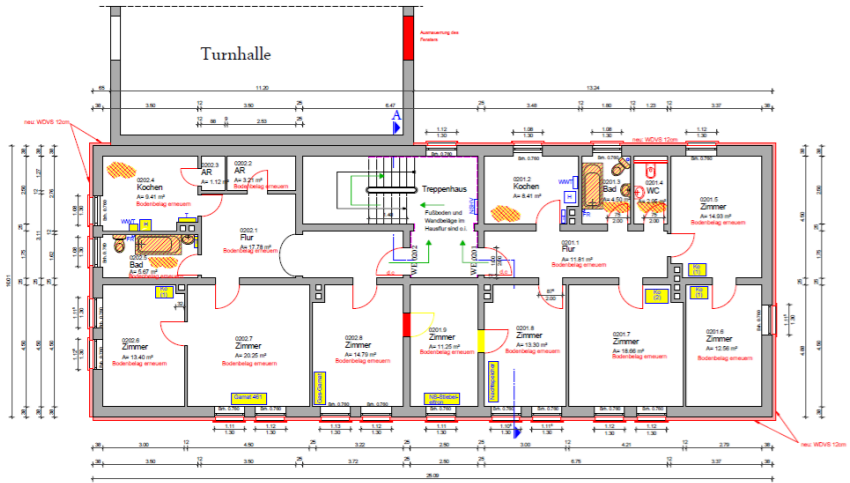
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“ mit den Vorgaben:

-
- Architectural floor plan of Flur 26, showing various buildings and streets. Key features include buildings labeled GE-1, GE-2, GE-3, MI-5, and WA-2. Streets shown are BUS, ST, and AM TERNITZ. The plan includes numerous numbered plots and detailed structural outlines.

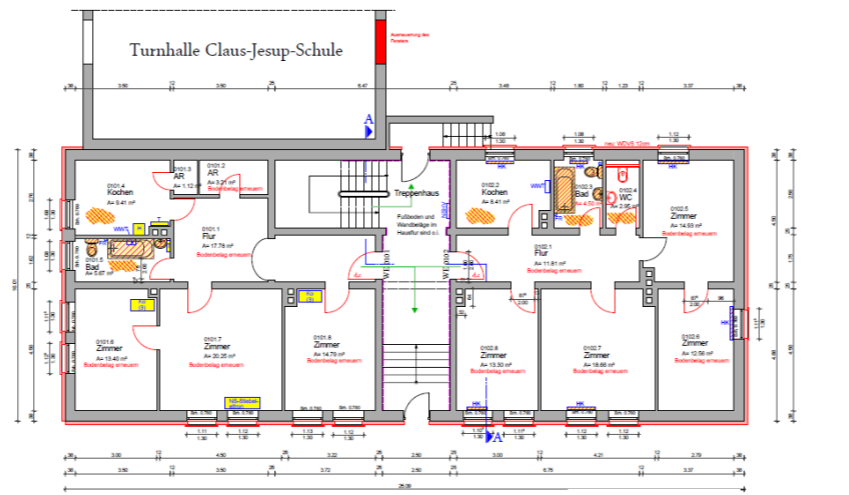
GRUNDRISSE - LISELOTTE HERRMANN STRASSE 3



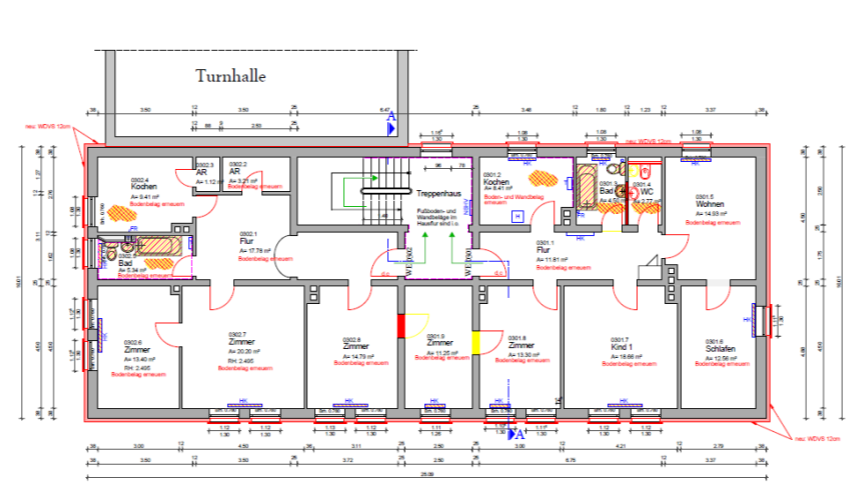
KELLERGEPOCH



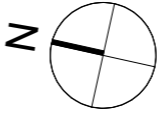
1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

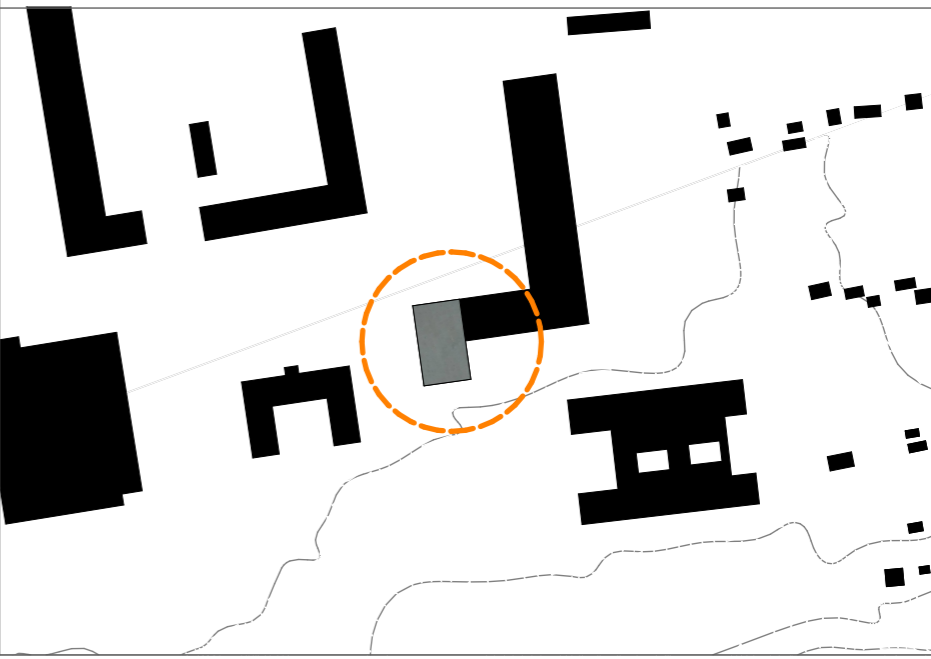
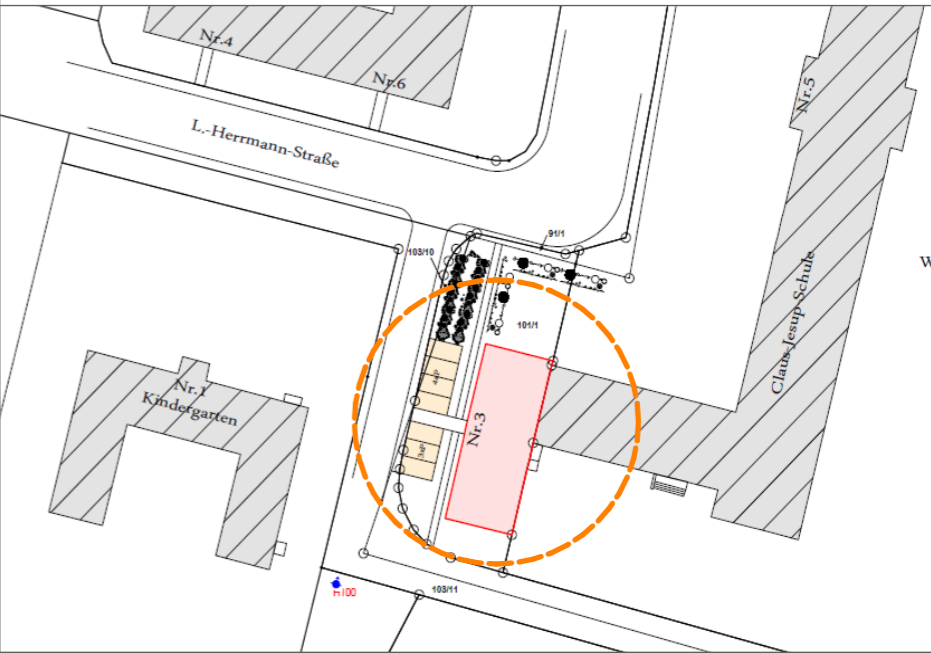


Ehemaliges Lehrerwohnhaus an der Claus Jesup Schule Liselotte Herrmann Straße 3

Grundstück: Flurstück 101/5 der Flur 11 von Wismar

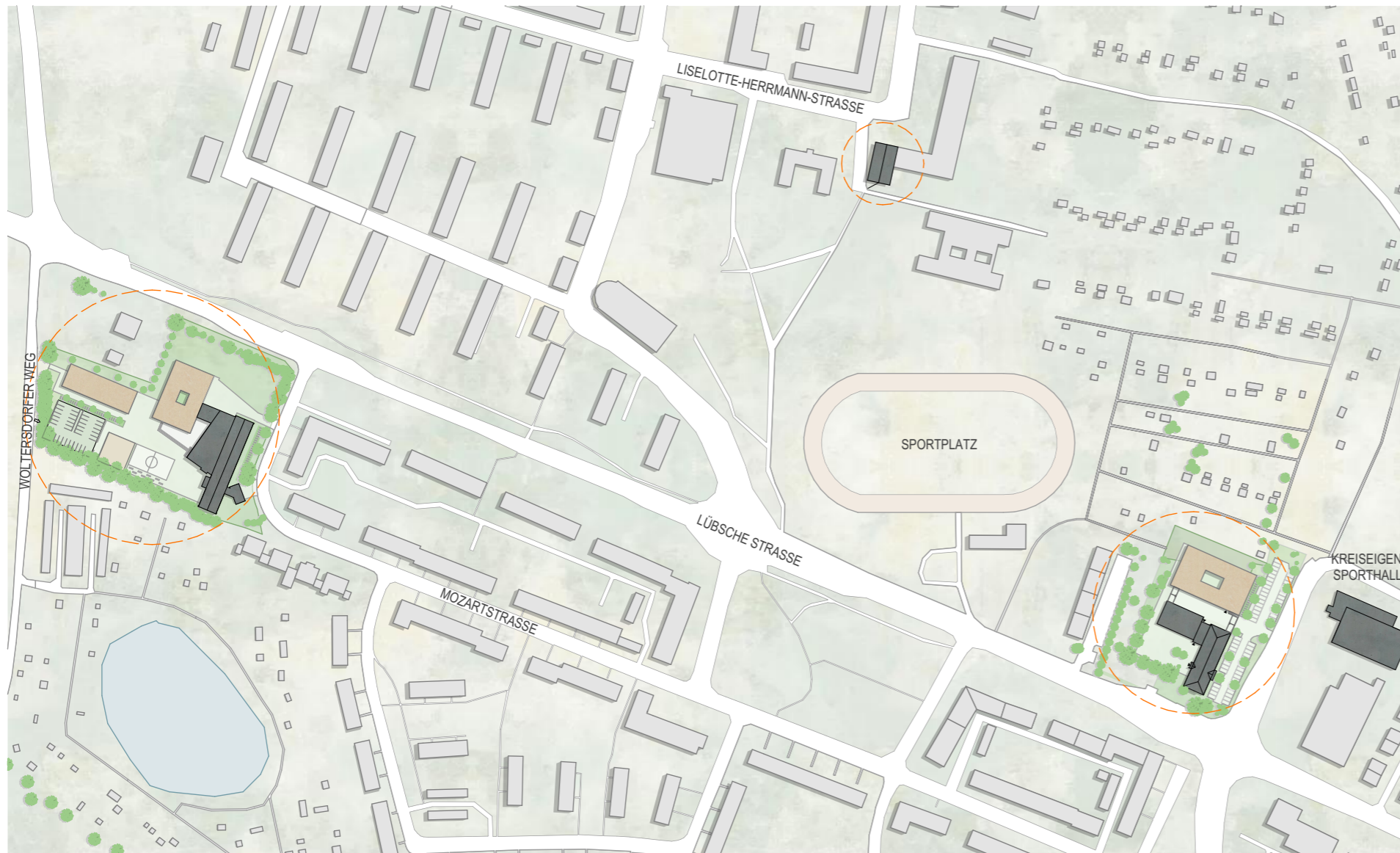
Grundstücksgröße: 789 m²

7 Wohneinheiten, gegenwärtig als Asylbewerberheim genutzt



VARIANTENUNTERSUCHUNG 1

AUFTEILUNG DER AUSBILDUNGSRÄUME AUF DIE STANDORTE LÜBSCHER STRASSE 207 UND MOZARTSTRASSE 54 IN WISMAR, UNTERBRINGUNG INTERNAT AN ZWEI STANDORTEN



Städtebauliche Rahmenbedingungen am Standort Lübscher Straße

Das Baugrundstück liegt im Bereich Wohnbauflächen und die erforderliche Erweiterungsfläche liegt im Bereich Grünflächen gemäß dem Flächennutzungsplan Wismar.

Das Baugrundstück am Standort Lübscher Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“:

- **Art der baulichen Nutzung:**
Eingeschränktes Gewerbegebiet
- **Maß der baulichen Nutzung:**
Es sind max. IV Vollgeschosse zulässig. Der Neubau sieht III Vollgeschosse vor. Die Grundstücksfläche setzt sich aus 6.525 m² Bestands- und 880 m² Erweiterungsfläche zusammen. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 7.405 m².
Resultierend aus der Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl GRZ 0,6 ergibt sich der zulässige Flächenanteil des Grundstückes mit 4.443 m², der überbaut werden darf.
Die Summe aus der überbauten Grundfläche im Bestand (ca. 1.135 m²) und der überbauten Grundfläche des Neubaus (ca. 1.700 m²) liegt mit 2.850 m² im zulässigen Bereich.
- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**
Eine abweichende Bauweise ist zulässig. Die Dachflächen des Bestandes sind sowohl als Flachdach als auch als Satteldach ausgebildet. Für den Neubau ist ein Flachdach vorgesehen. Für die Errichtung des Neubaus wird eine Erweiterung des Grundstückes in das angrenzende Flurstück erforderlich. Die geplante Bebauung geht über die festgelegte Baugrenze und den Geltungsbereich des B-Planes hinaus. Für die weitere Planung werden die Klärung der Grundstückssituation und die Änderung des B-Planes sowie die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

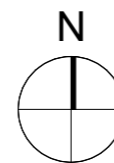
Städtebauliche Rahmenbedingungen am Standort Mozartstraße

Es liegt kein Bebauungsplan vor. Maßgeblich für die Planung ist der Flächennutzungsplan Wismar und die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

- **Art der baulichen Nutzung:**
Das Baugrundstück am Standort Mozartstraße liegt im Bereich Wohnbauflächen.
- **Maß der baulichen Nutzung:** Die Umgebungsbebauung weist IV Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss auf. Der Neubau ist mit III Vollgeschossen geplant.
Gemäß BauNVO ist in Wohnbauflächen eine GRZ von 0,4 bis 0,6 zulässig. Bei einer Grundstücksfläche von 12.824 m² ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von max. 5.130 bis 7.700 m². Die Summe der überbauten Grundflächen am Standort Mozartstraße beträgt insgesamt ca. 4.660 m² und liegt im zulässigen Bereich. Bei einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 bis 1,6 liegt Variante 1 mit insgesamt ca. 11.100 m² BGF im zulässigen Bereich von max. 15.390 m².

Liselotte Herrmann Straße 3

Die Umnutzung des Wohnhauses in der Liselotte Herrmann Straße zur Wohngemeinschaft schafft 23 Plätze für volljährige Auszubildende.

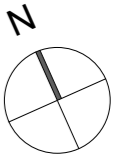
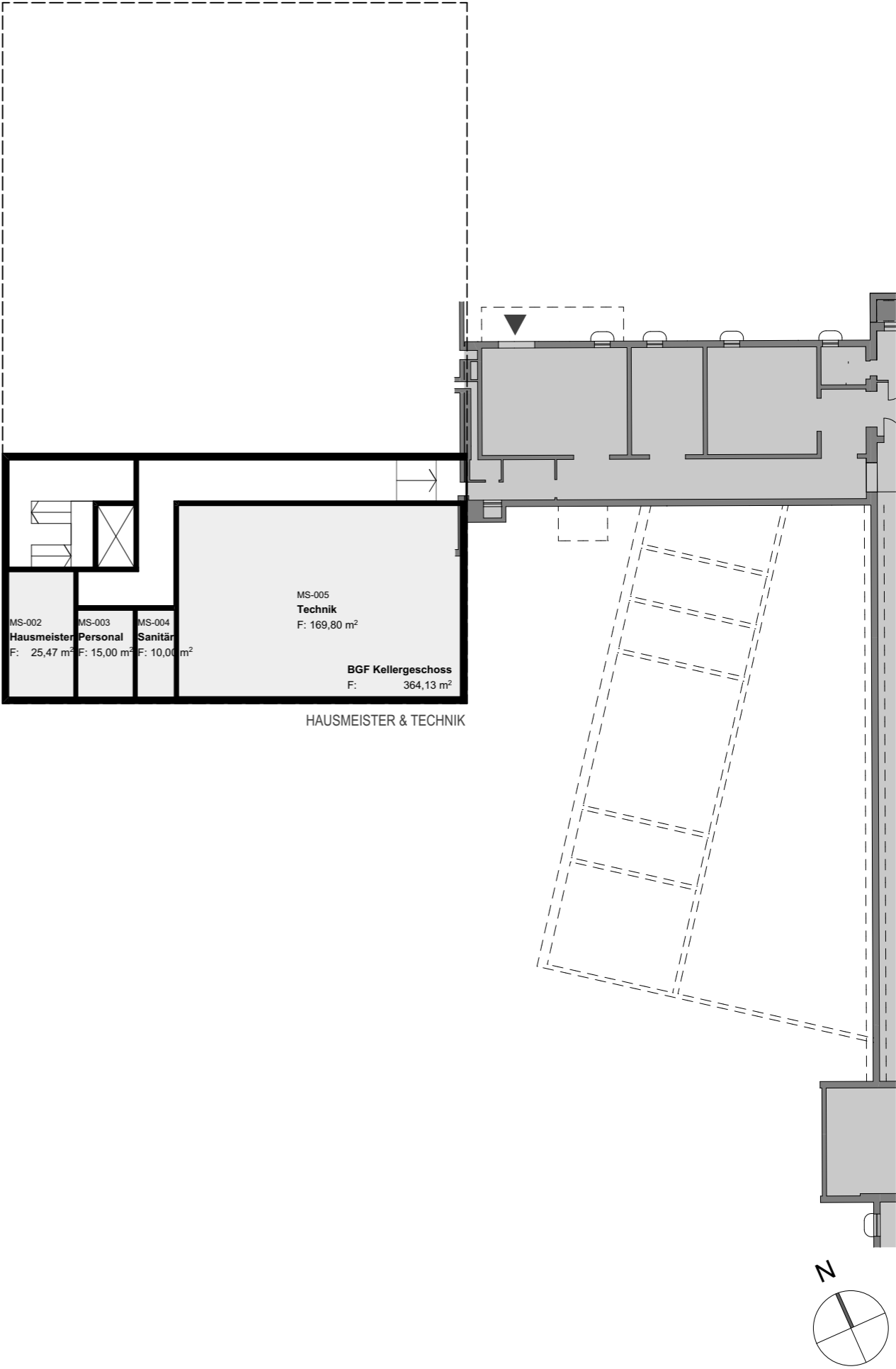
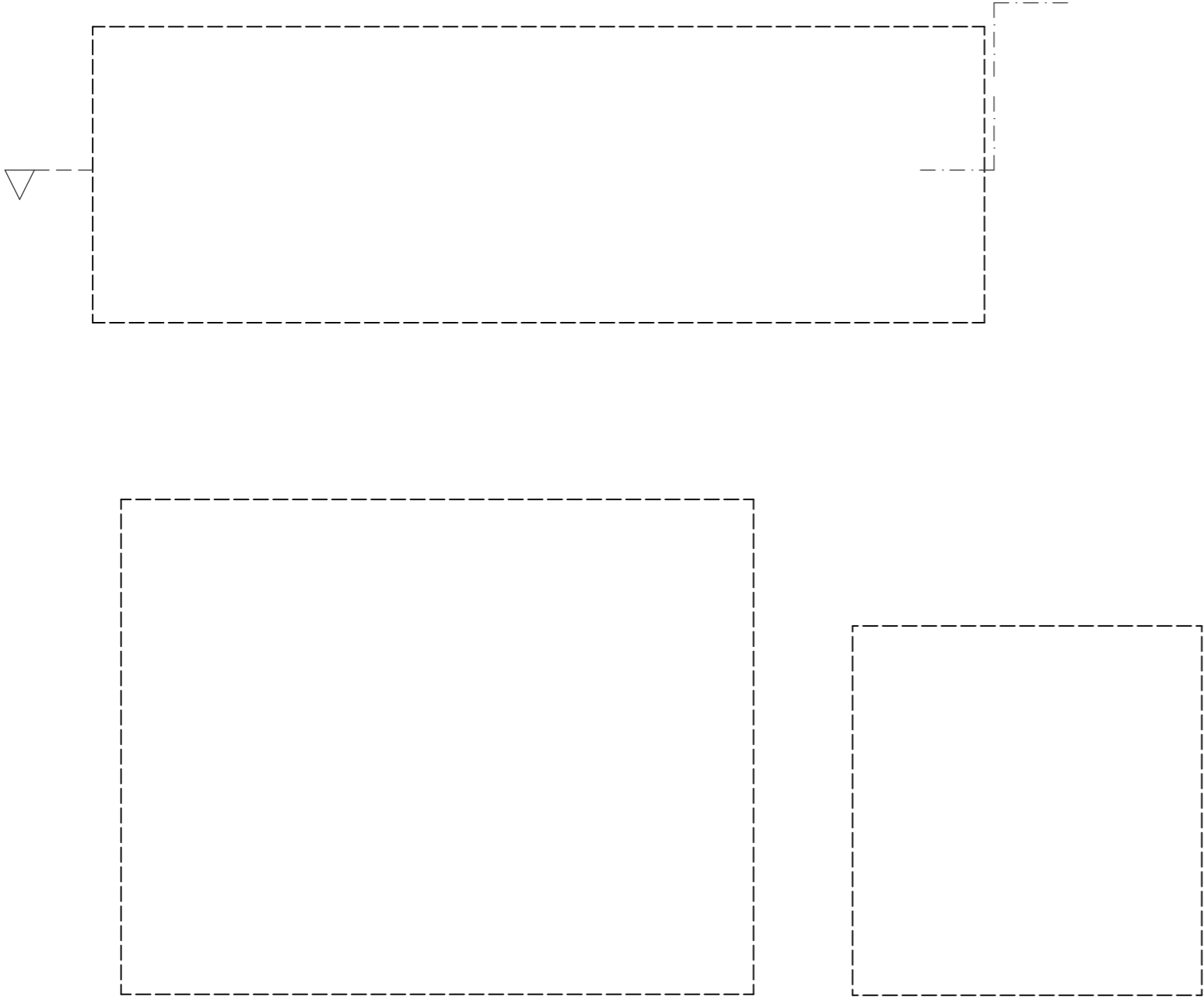


LAGEPLAN



GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- WERKSTÄTTEN
- LABORANTEN
- PC-KABINETT
- KLASSENRÄUME
- INTERNATGEBÄUDE
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- TECHNIKFLÄCHEN



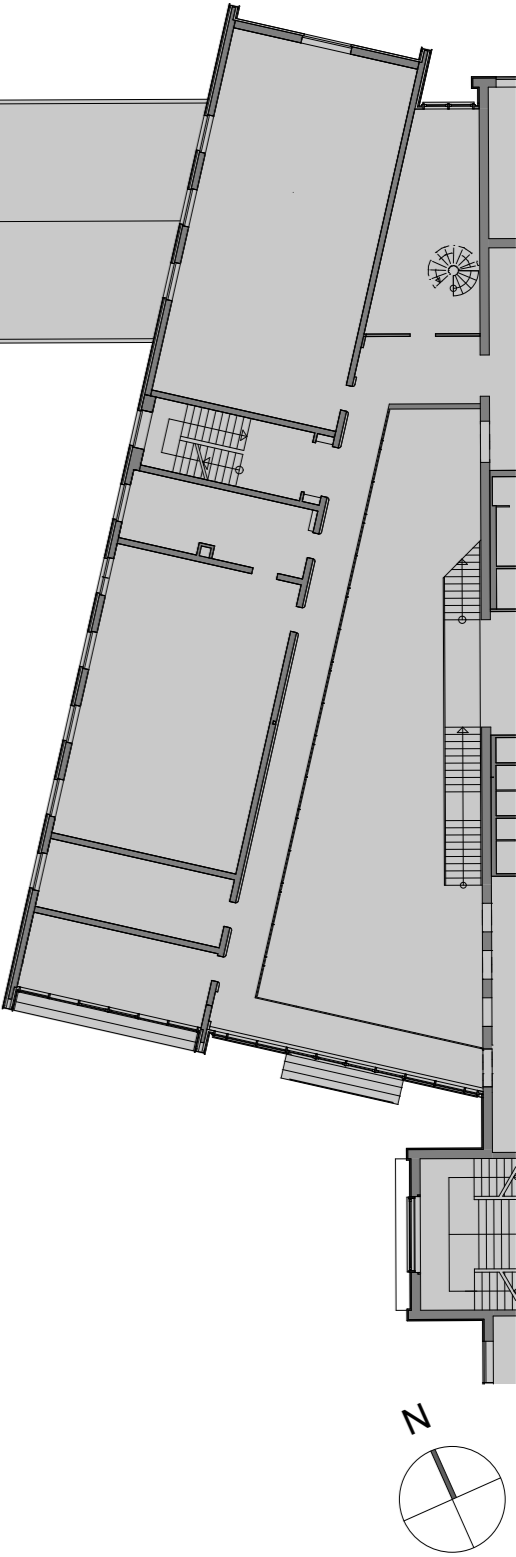
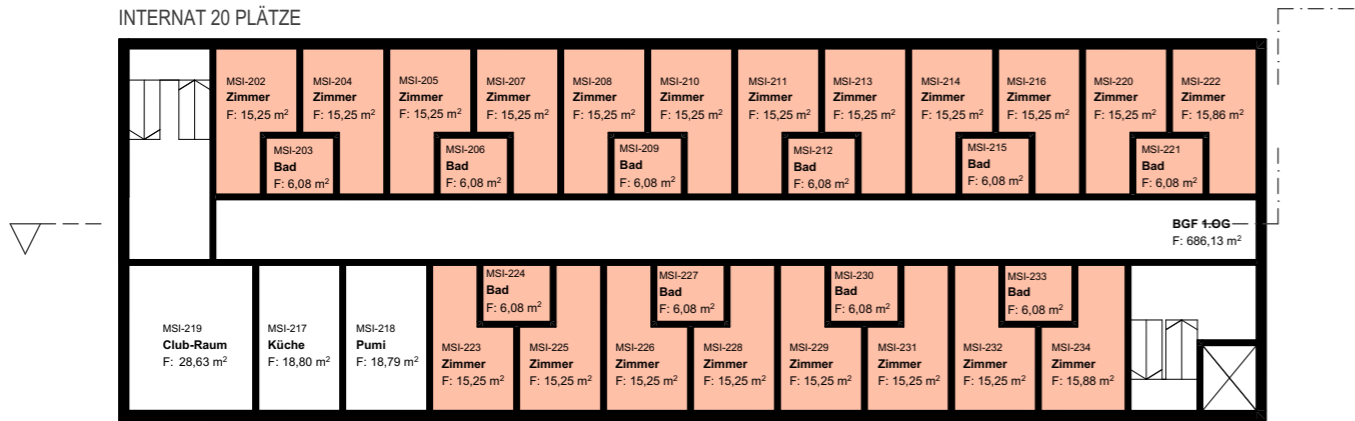
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSEN RÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- TECHNIKFLÄCHEN



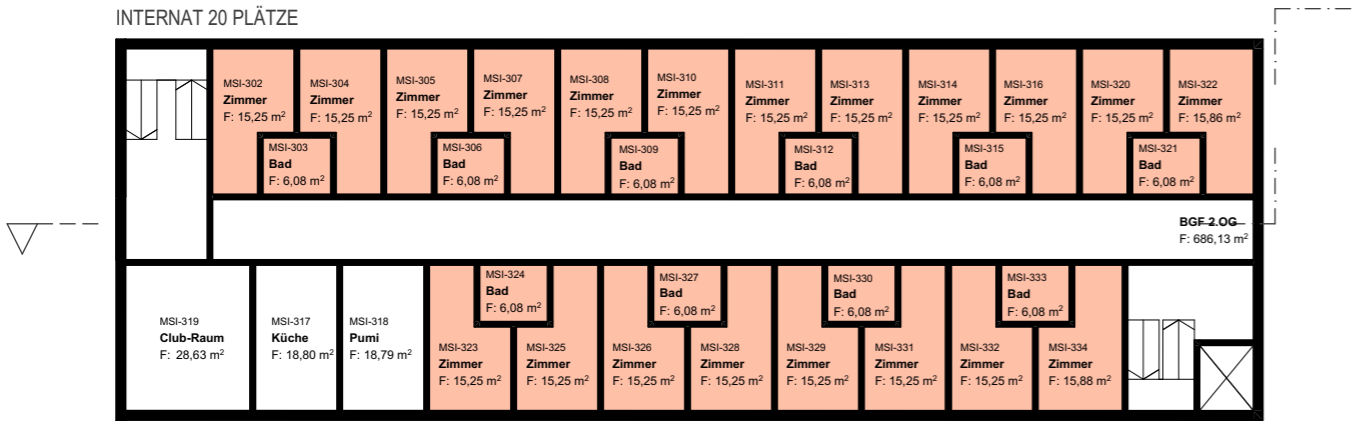
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
-
- WERKSTÄTTEN

LABORANTENKLASSEN RÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

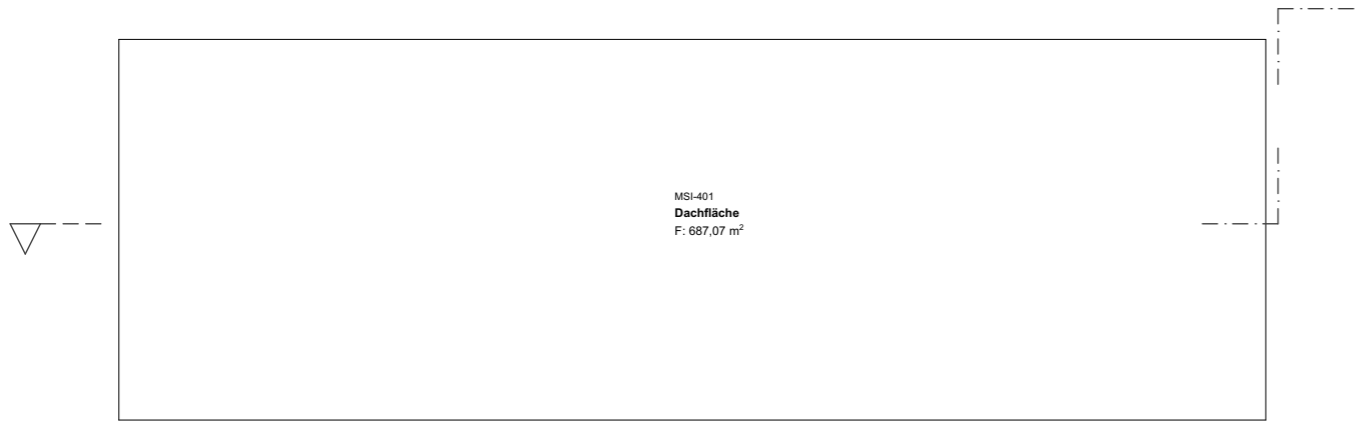
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
-
- WERKSTÄTTEN

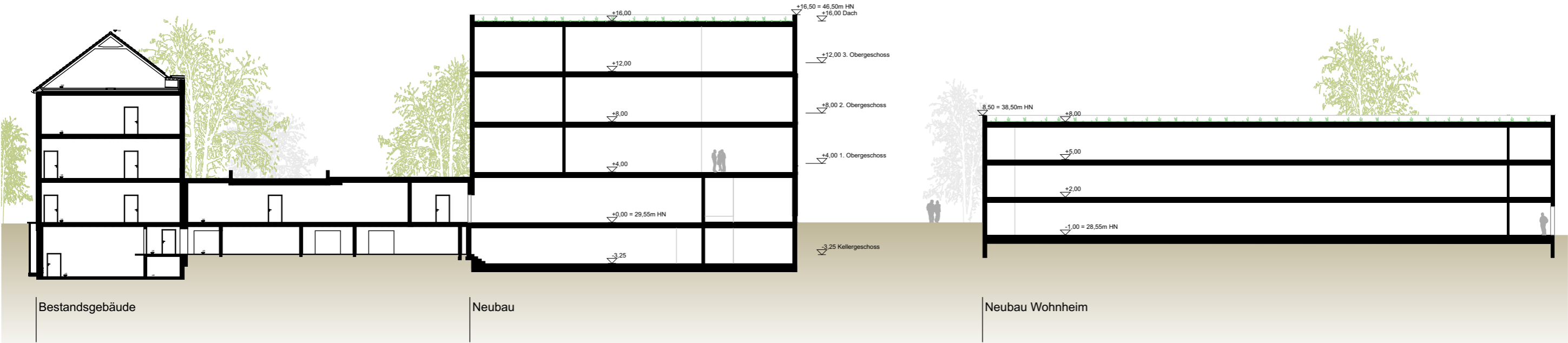
LABORANTENKLASSEN RÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

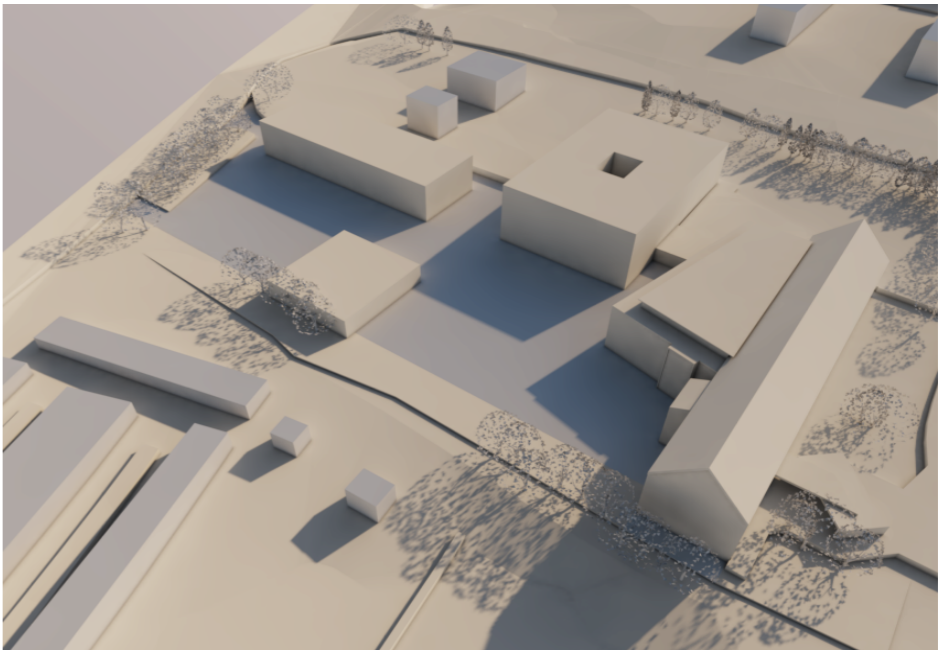
- SONSTIGE RÄUME
-
- WERKSTÄTTEN

LABORANTENKLASSEN RÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE


SCHNITT & MASSENMODELL



BLICK NACH SÜDEN



VARIANTENBESCHREIBUNG & KOSTENPROGNOSE

Kosten im Hochbau									
Grobkostenschätzung auf Basis: BKI Kostenplanung I Baukosten Gebäude Neubau 2020									
Bauvorhaben: Variantenuntersuchung zm Umzug des BSZ Nord - Standort Zierow Variante 1 (Aufteilung der Nutzungseinheiten Lehre auf die Standorte Mozartstraße und Lübsche Straße, Unterbringung Wohnen an der Mozartstraße und der Liselotte-Herrmann-Straße)									
Bauherr: Landkreis Nordwestmecklenburg Börzöwer Weg 3 23936 Grevesmühlen									
Planung: MHB ARCHITEKTEN + IMGENIEURE GmbH Rosa-Luxemburg-Straße 4 18055 Rostock									
Zusammenstellung der Kostengruppen									
		Lehrgebäude Mozartstraße BGF: 4.635qm KG 300+400 : 2.000€/qm BGF	Lehrgebäude Lübsche Straße BGF: 5.000qm KG 300+400 : 2.000€/qm BGF	Internat Neubau Mozartstraße BGF: 2.070qm KG 300+400: 1.700€/qm BGF	Internat Sanierung Lieselotte-Herrmann- Straße BGF: 1.000qm KG 300+400: 1.100€/qm BGF				
100 Grundstück*		0 €	25.000 €	0 €	0 €				
200 Herrichten und Erschließen		278.100 €	300.000 €	70.400 €	22.000 €				
200 Abbruchmaßnahmen*		258.600 €	196.500 €	0 €	0 €				
300 Bauwerk - Baukonstruktion		6.581.700 €	7.100.000 €	2.710.000 €	847.000 €				
400 Bauwerk - Techn. Anlagen		2.688.300 €	2.900.000 €	809.000 €	253.000 €				
500 Außenanlagen		603.000 €	650.000 €	229.000 €	71.500 €				
600 Ausstattung und Kunstwerke		370.800 €	400.000 €	140.000 €	44.000 €				
700 Baunebenkosten		2.630.000 €	2.837.500 €	990.000 €	310.000 €				
Summe EUR		13.410.500 €	14.409.000 €	4.948.400 €	1.547.500 €				
Gesamtsumme** (Lehrgebäude und Internat) Euro Brutto					34.315.400 €				
Rostock, Rostock 30.09.2021									
Ort	Datum	Bauherr	Ort	Datum	Planverfasser				

*Kostenansatz für Abbruch - ca. 60 Euro/m³ u.R. und Grundstück - Bodenrichtwert ca. 25 Euro/m²
Aufwendungen für die Entsorgung von Schadstoffen bzw. belasteten Baugrund sind nicht berücksichtigt.
(** zzgl. Kosten für Interimsmaßnahmen in Höhe von ca. 2,4 Mio Euro)

Variante 1 - Erweiterung der Standorte Lübsche Straße und Mozartstraße

Variante 1 prüft die Unterbringung der Lehrräume an den Standorten Lübsche Straße und Mozartstraße. Das vorgegebene Raumprogramm definiert die Zuordnung der Lehrbereiche zum jeweiligen Standort. Hinzu kommen die Errichtung eines Internats mit 60 Wohnplätzen an der Mozartstraße und die Sanierung des Bestandsgebäudes an der Lieselotte-Herrmann-Straße. Hier wäre die Schaffung von 23 Wohnplätzen möglich.

Standort Lübsche Straße
Die Studie geht davon aus, dass das Bestandsgebäude weitestgehend von Baumaßnahmen unberührt bleibt. Der Erweiterungsbau wird nördlich gegenüber dem Bestandgebäude errichtet. Über eine Erschließungszone werden Bestand und Neubau miteinander verbunden. Die an dieser Stelle vorhandene eingeschossige Tischlerwerkstatt wird abgebrochen; die Ersatzflächen werden im Neubau berücksichtigt. Die Geländeentwicklung ermöglicht die Errichtung eines Untergeschosses. Die Studie sieht hier Technikfläche und Stellplätze vor. Im Erdgeschoss und den zwei Obergeschossen schließen die Lehrbereiche an. An die zentrale Erschließungszone im Außenbereich ist sowohl der Haupteingang des Bestandsgebäudes als auch der des Neubaus angeschlossen. Im Neubau schließen sich an den Eingang das Haupttreppenhaus und der Schüleraufenthalt am Innenhof an. Aufgrund der geringen Grundstücksfläche wird bei der vorliegenden Variante ein Grundstückszukauf von ca. 1.000 m² erforderlich.

Standort Mozartstraße
Städtebaulich und bedingt durch die Grundstücksform und -größe besteht die sinnvollste Erweiterung am Standort Mozartstraße in einem westlichen Anbau. Hierfür wird der Rückbau der Kfz-Werkstatt erforderlich. Die nördliche Baulinie ergibt sich aus der Nachbarbebauung. Vorteilhaft ist in diesem Fall die Möglichkeit der räumlichen Verbindung des Bestandes mit dem Neubau. Auch in der Mozartstraße entwickelt sich der Neubau aus der eingangs beschriebenen Grundform. Im Erdgeschoss und in unmittelbarer Nähe zum Haupttreppenhaus befinden sich die Aula und die Kantine. Durch die unmittelbare Nähe zum Innenhof des Gebäudes und zum Schulhof mit seiner terrassenartigen Treppenanlage ergeben sich umfangreiche repräsentative Nutzungsmöglichkeiten, die auch Raumerweiterungen in den Außenbereich umfassen. Zur Unterbringung von Technikflächen wird eine Teilunterkellerung vorgeschlagen. Die Flächen der Kfz-Werkstatt, welche in Vorbereitung der Baumaßnahme rückgebaut werden muss, werden in einem separaten Ersatzbau untergebracht.

Internat
Variante 1 sieht die Errichtung des Internats an der Mozartstraße vor. Konzipiert wurde ein Neubau mit 60 Wohnplätzen mit Einzelzimmern. Je zwei Einzelzimmer benutzen ein Bad. In jedem Geschoss werden eine Küche und ein Gemeinschaftsraum angeordnet. Ergänzend zum Internatsneubau wird das Bestandsgebäude in der Lieselotte-Herrmann-Straße umgebaut. Hier können bis zu 23 Wohnplätze entstehen.

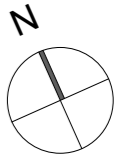
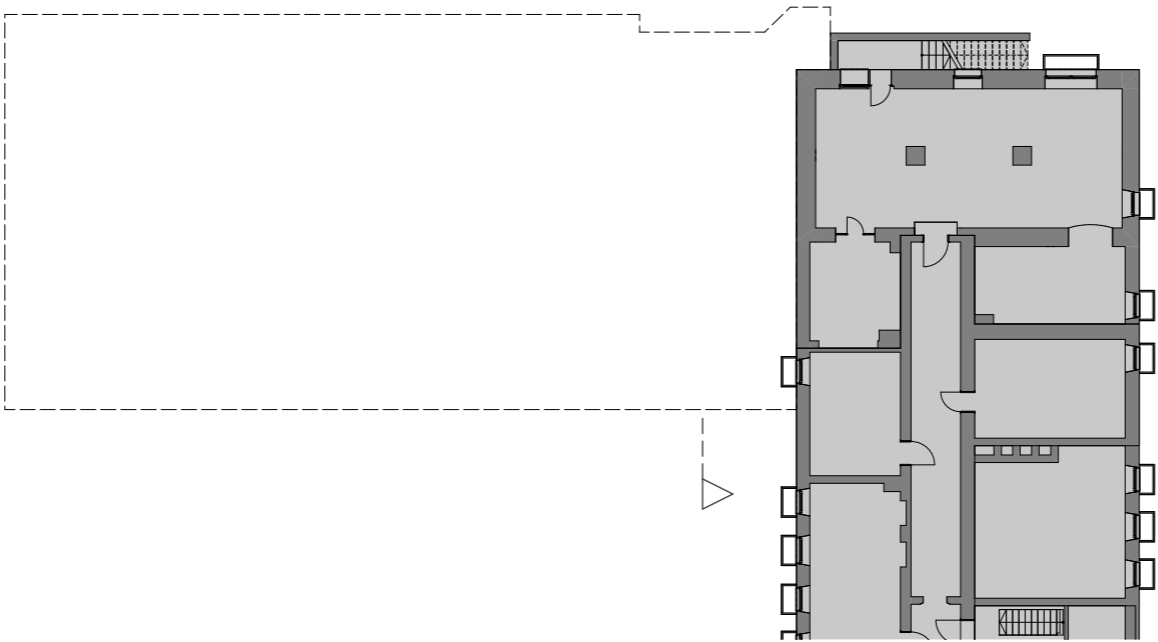
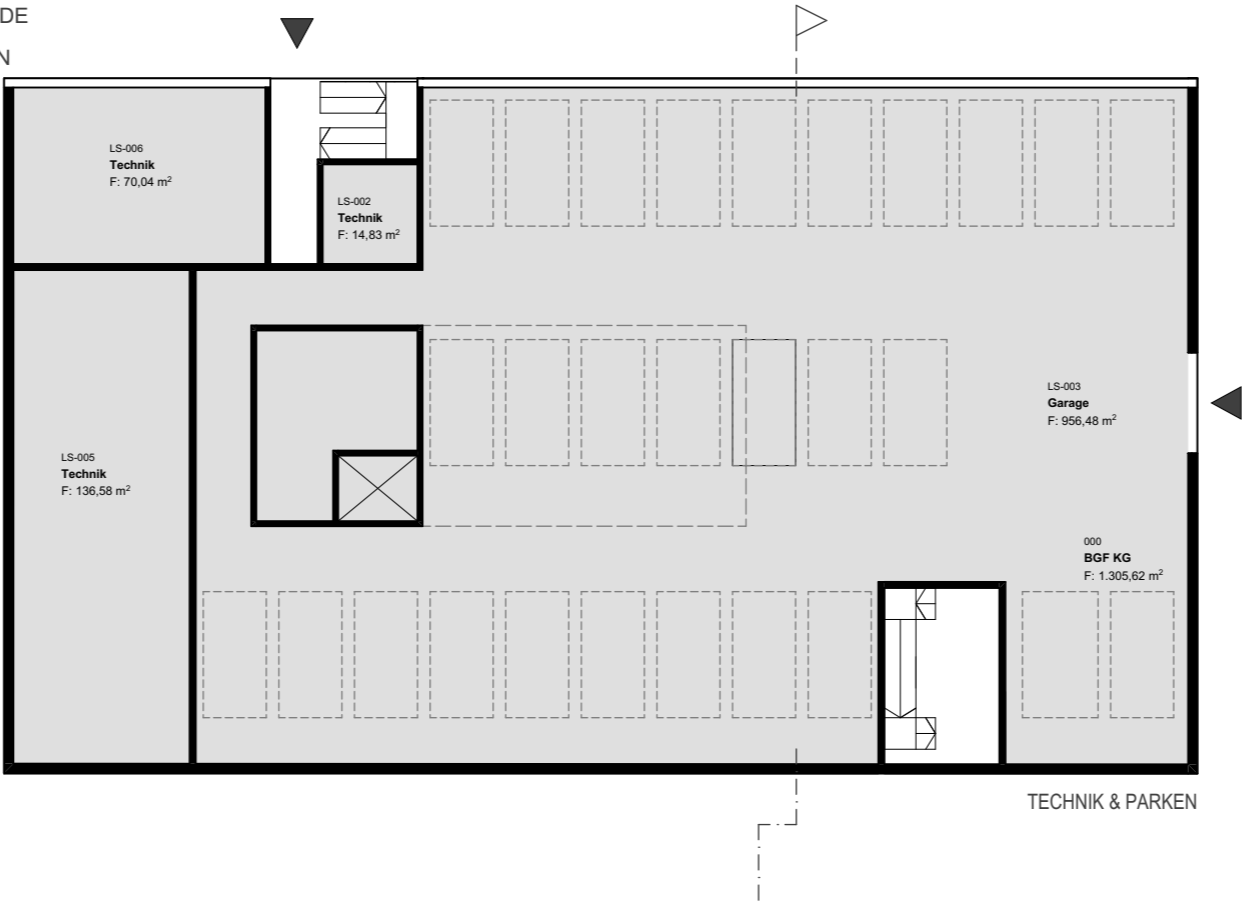
LAGEPLAN



VARIANTE 1 - STANDORT LÜBSCHER STRASSE

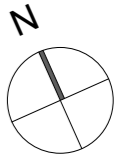
GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
-
- WERKSTÄTTEN

LABORANTENKLASSEN RÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

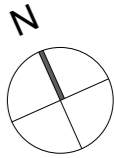
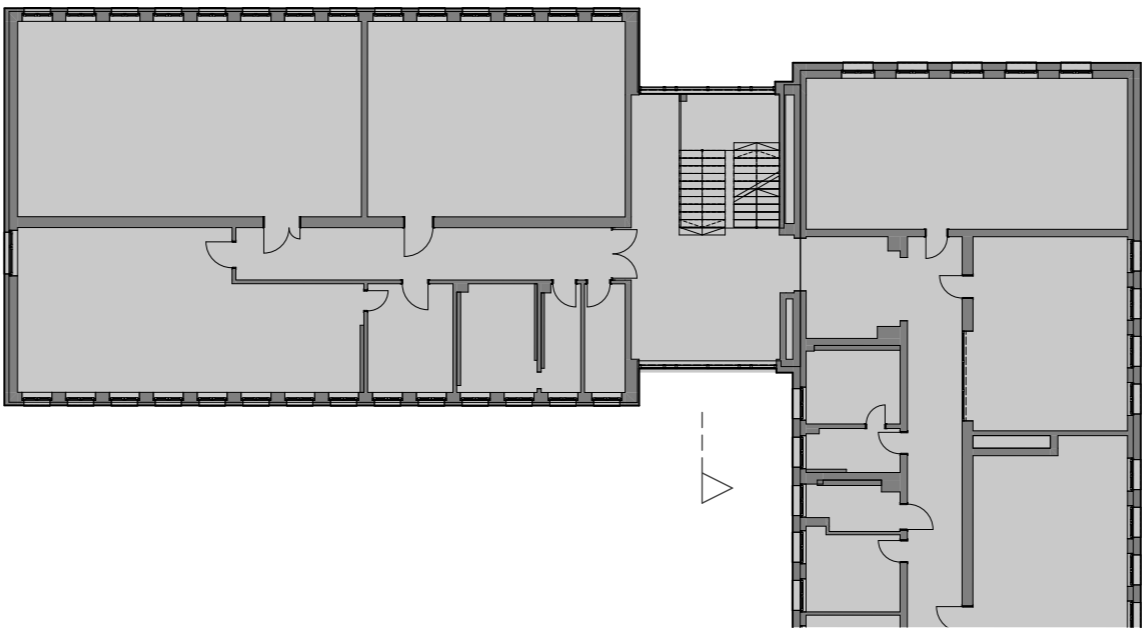
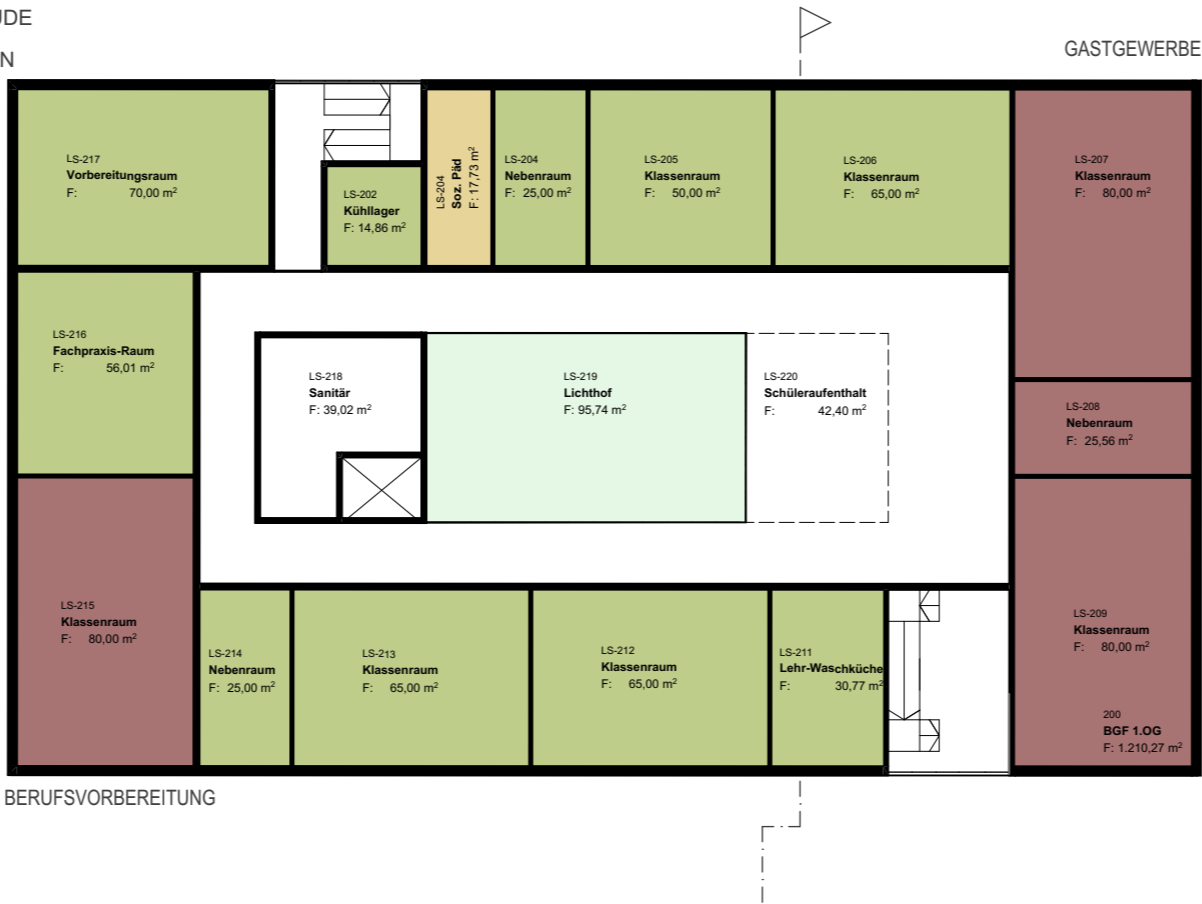
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- WERKSTÄTTEN
- LABORANTEN
- PC-KABINETT
- KLASSEN RÄUME
- INTERNATGEBÄUDE
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- TECHNIKFLÄCHEN



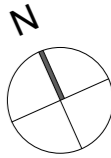
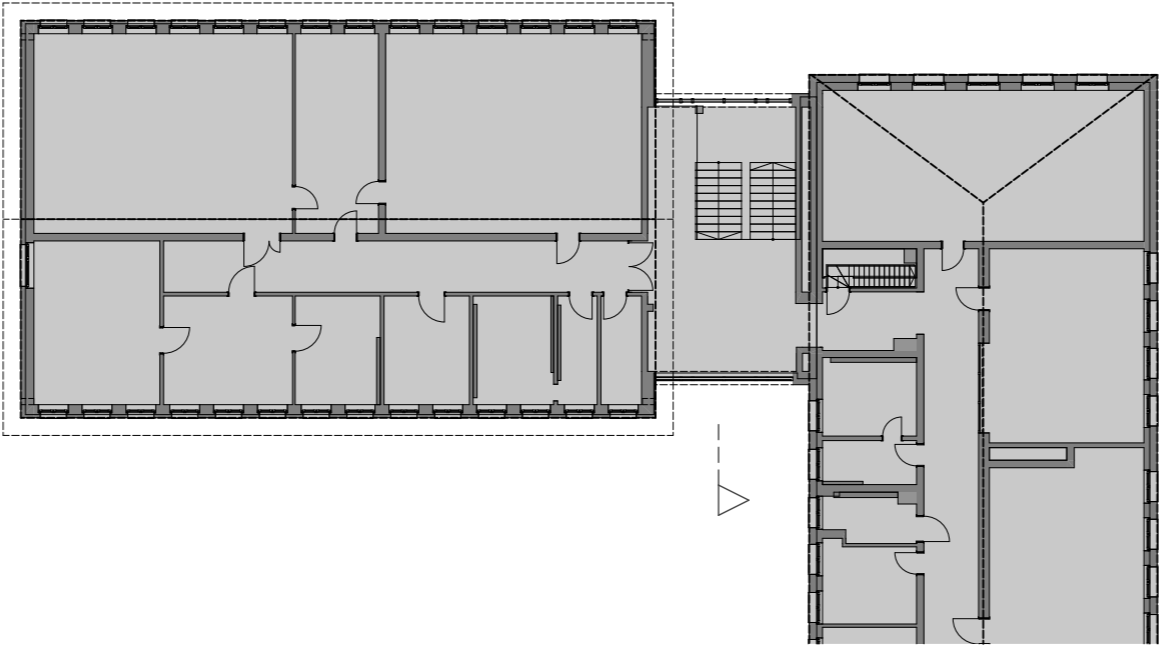
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
-
- WERKSTÄTTEN

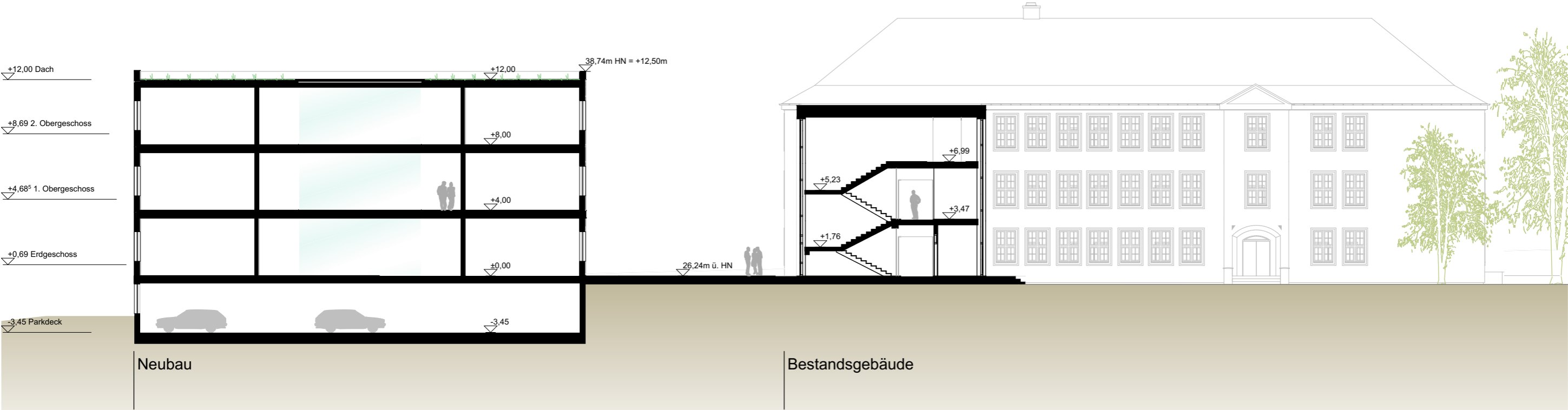
LABORANTENKLASSEN RÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

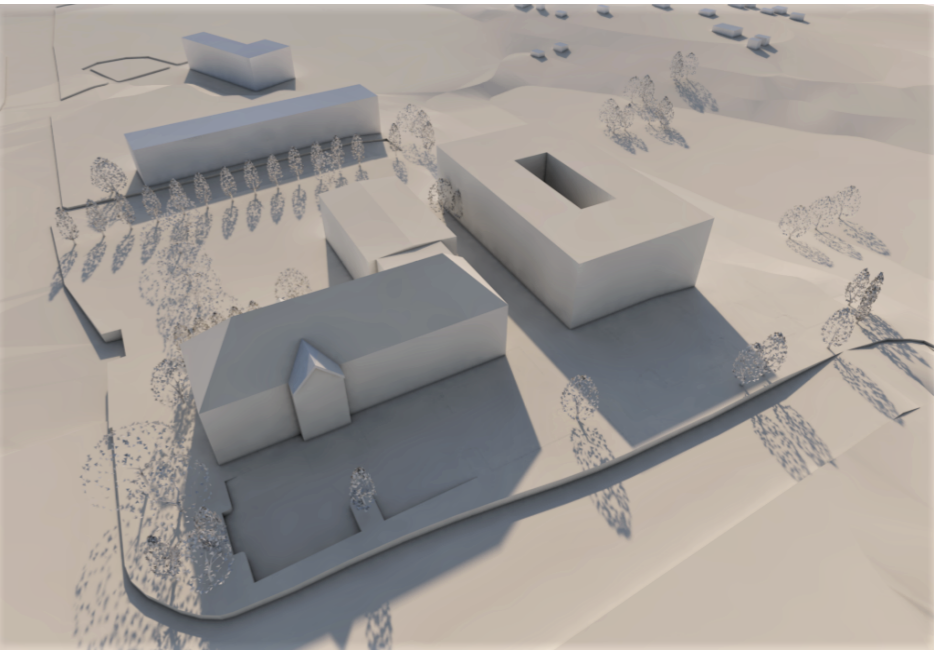
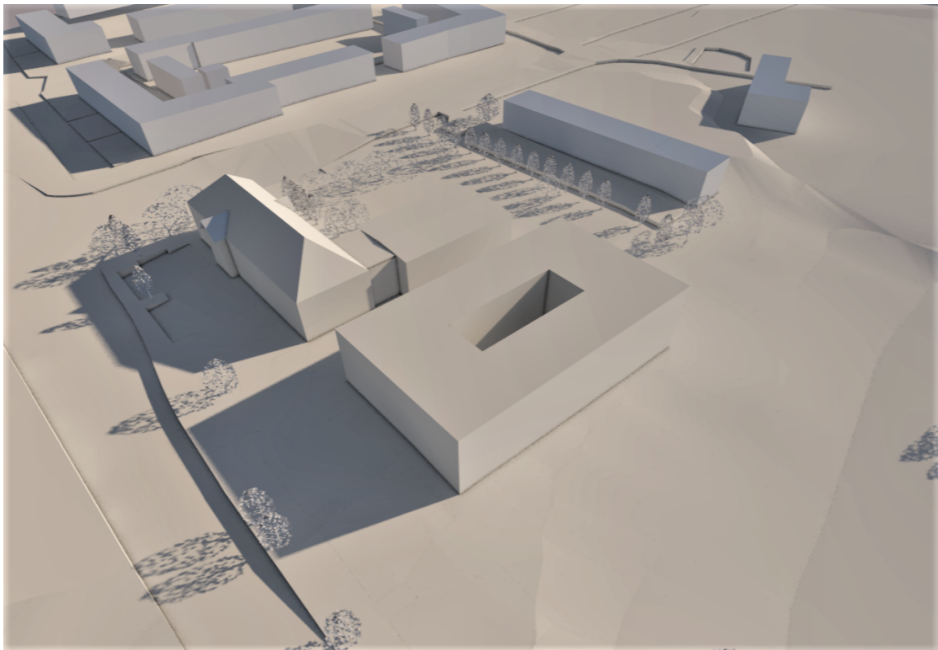
- SONSTIGE RÄUME
-
- WERKSTÄTTEN

LABORANTENKLASSEN RÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

SCHNITT & MASSENMODELL



ANSICHT BESTAND VON SÜDEN



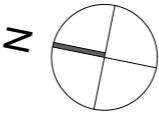
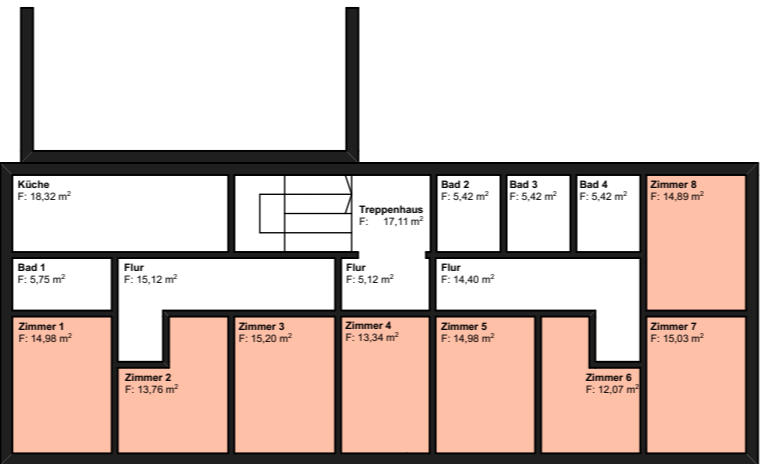
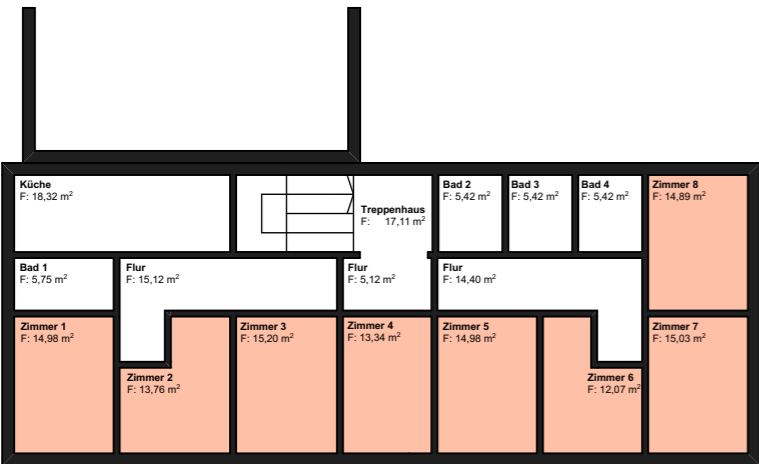
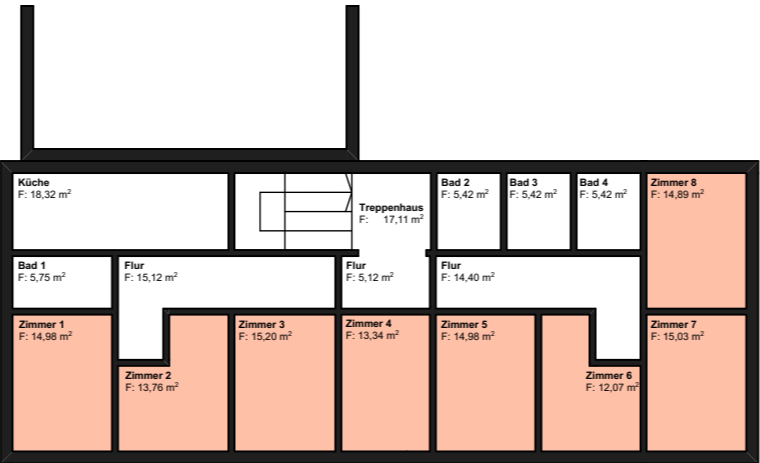
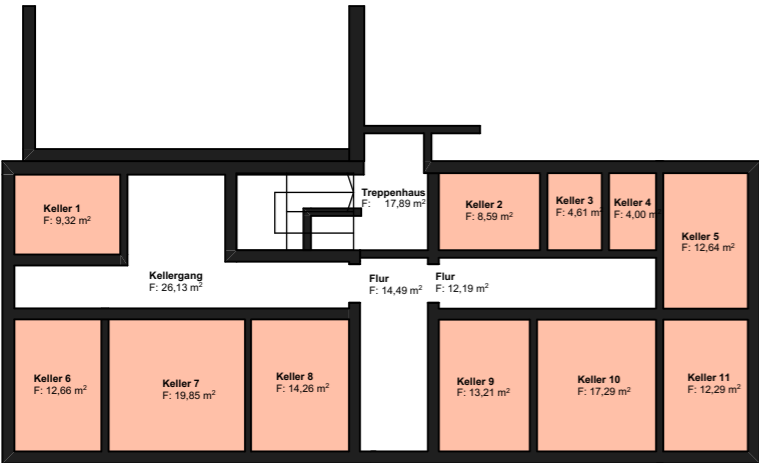
WOHNHAUS INTERNAT

Wohnhaus Internat an der Claus Jesup Schule Liselotte
Herrmann Straße 3

Grundstück: Flurstück 101/5 der Flur 11 von Wismar

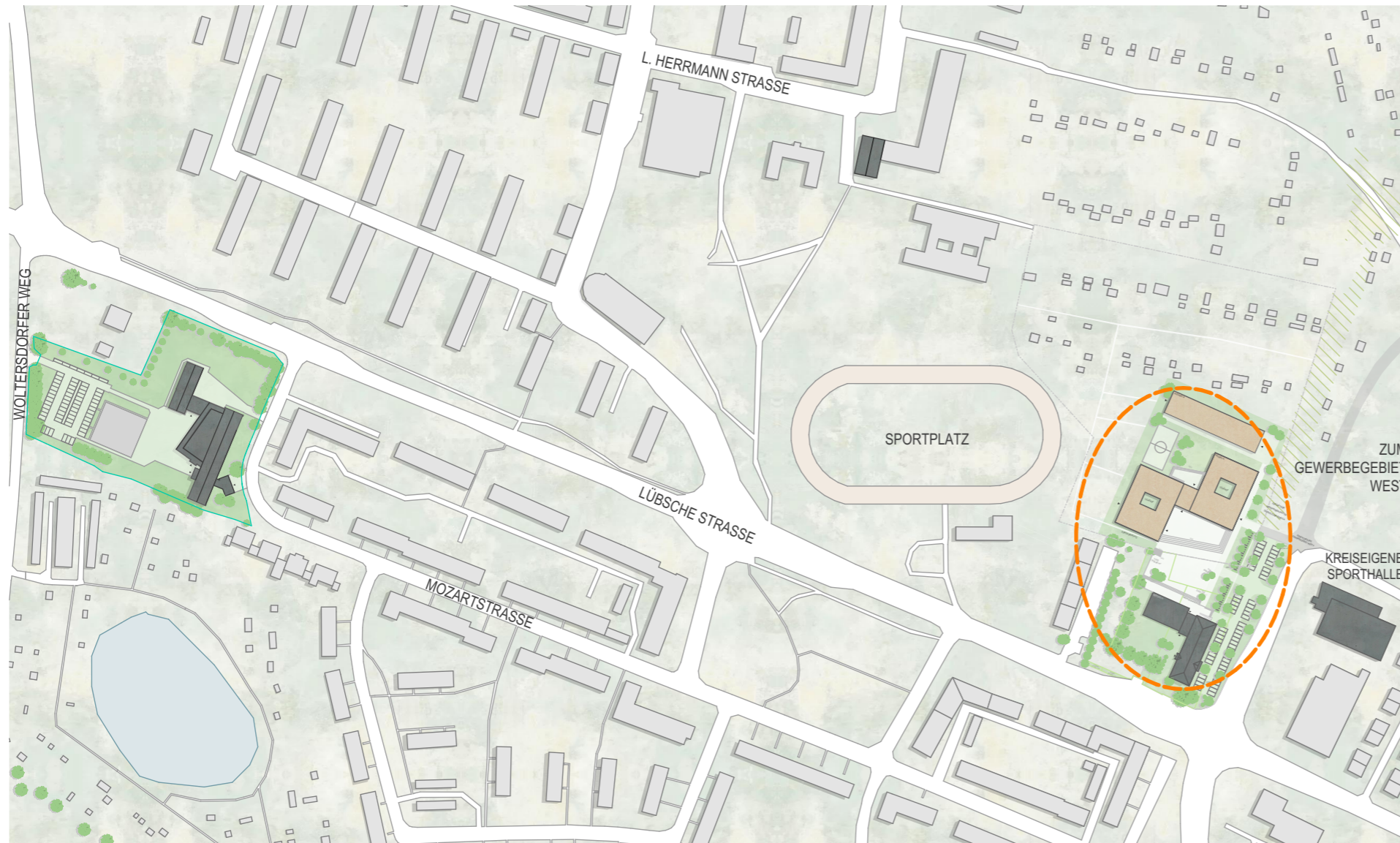
Grundstücksgröße: 789 m²

23 Plätze für volljährige Auszubildende



VARIANTENUNTERSUCHUNG 2

ERRICHTUNG DER AUSBILDUNGSRÄUME MIT EINEM INTERNATNEUBAU AM STANDORT LÜBSCHER STRASSE 207
IN WISMAR UNTER ANKAUF VON FLÄCHEN AUS DEM ANGRENZENDEN FLURSTÜCK



Städtebauliche Rahmenbedingungen am Standort Lübscher Straße

Das Baugrundstück liegt im Bereich Wohnbauflächen und die erforderliche Erweiterungsfläche liegt im Bereich Grünflächen gemäß dem Flächennutzungsplan Wismar.

Das Baugrundstück am Standort Lübscher Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“:

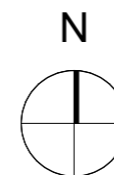
- **Art der baulichen Nutzung:**
Eingeschränktes Gewerbegebiet
- **Maß der baulichen Nutzung:**
Es sind max. IV Vollgeschosse zulässig. Der Neubau sieht III Vollgeschosse vor. Die Grundstücksfläche setzt sich aus 6.525 m² Bestands- und 9.009 m² Erweiterungsfläche zusammen. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 15.534 m².
Resultierend aus der Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl GRZ 0,6 ergibt sich der zulässige Flächenanteil des Grundstückes mit 9.320 m², der überbaut werden darf.
Die Summe aus der überbauten Grundfläche im Bestand (ca. 1.135 m²) und der überbauten Grundfläche des Neubaus (ca. 3.000 m²) liegt mit ca. 4.320 m² im zulässigen Bereich.
- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**
Eine abweichende Bauweise ist zulässig. Die Dachflächen des Bestandes sind sowohl als Flachdach als auch als Satteldach ausgebildet. Für den Neubau ist ein Flachdach vorgesehen. Für die Errichtung des Neubaus wird eine Erweiterung des Grundstückes in das angrenzende Flurstück erforderlich. Die geplante Bebauung geht über die festgelegte Baugrenze und den Geltungsbereich des B-Planes hinaus. Für die weitere Planung werden die Klärung der Grundstückssituation und die Änderung des B-Planes sowie die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Standort Mozartstraße

Der Standort Mozartstraße bleibt im Bestand erhalten.

Liselotte Herrmann Straße 3

Die Umnutzung des Wohnhauses in der Liselotte Herrmann Straße ist für Variante 2 nicht erforderlich, da der Internatneubau in der Lübschen Straße für 80 Plätze vorgesehen ist.



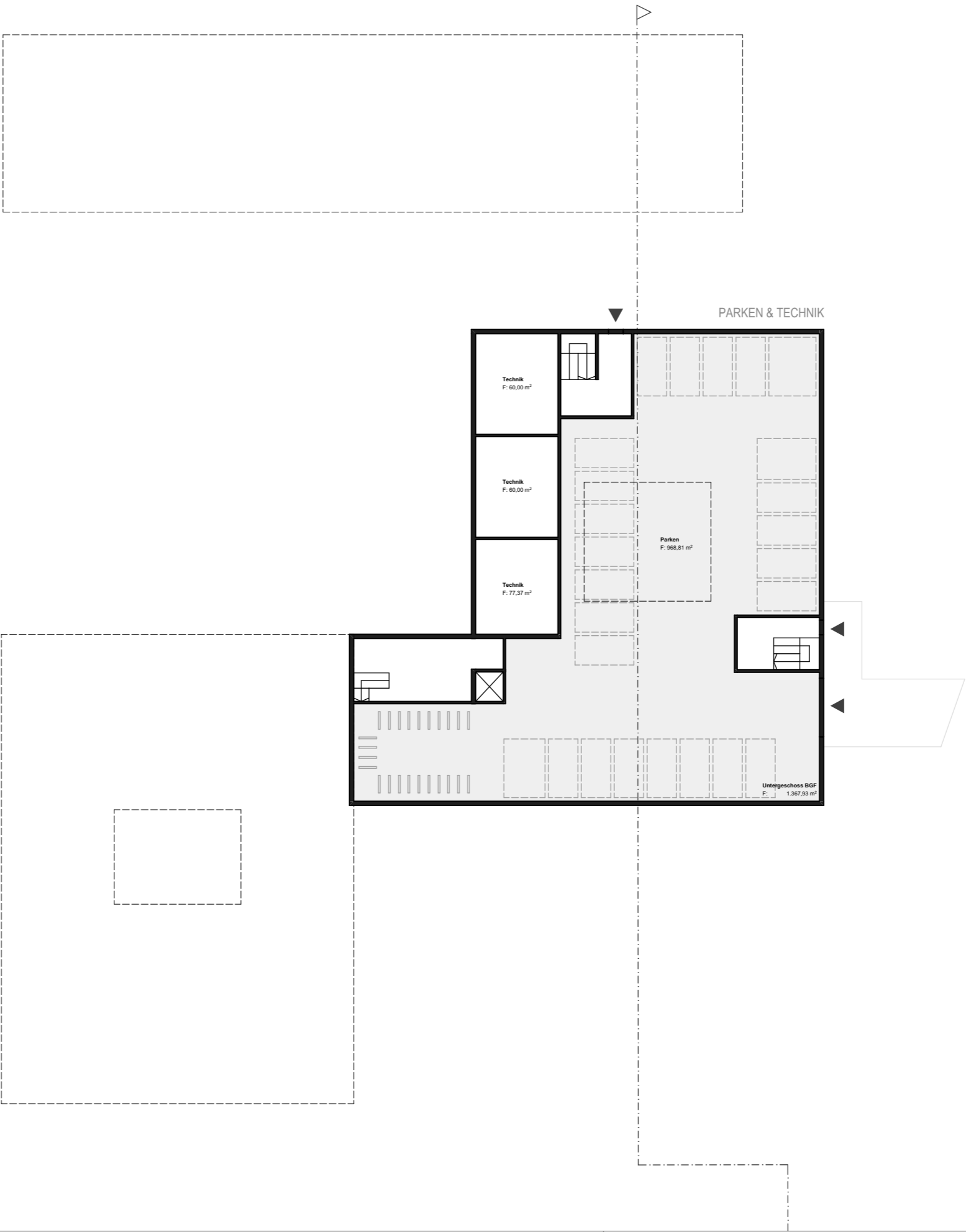
LAGEPLAN



VARIANTE 2 - STANDORT LÜBSCHER STRASSE

GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS

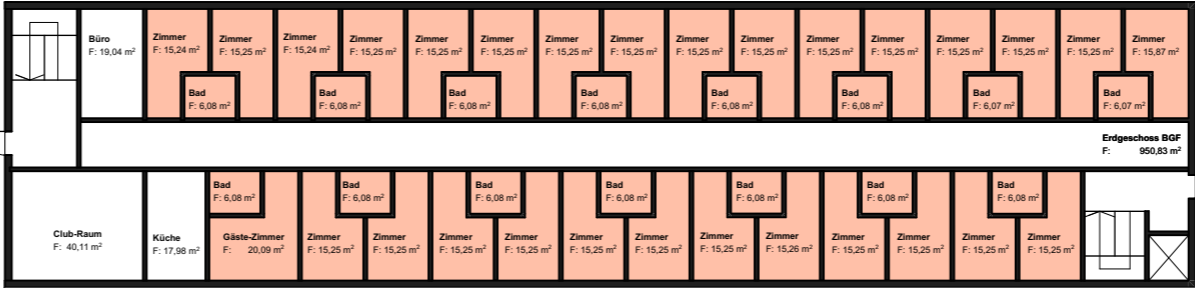
- SONSTIGE RÄUME
-
-
- WERKSTÄTTEN

LABORANTENKLASSENRÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSEN RÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- BERUFSVORBEREITUNG

INTERNAT - 28 PLÄTZE



LANDWIRTSCHAFT



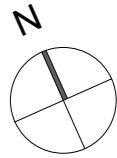
BERUFSVORBEREITUNG

HOLZTECHNIK

FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

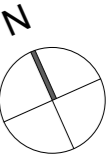
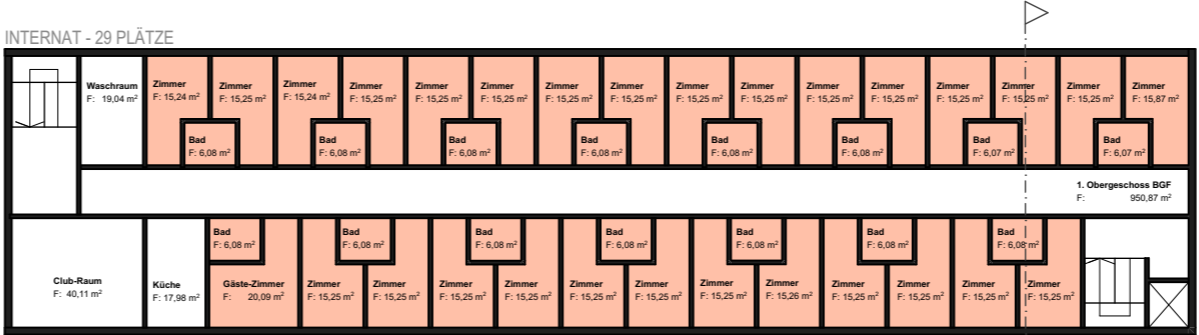


AULA, KANTINE UND LEHRERZIMMER



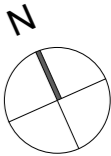
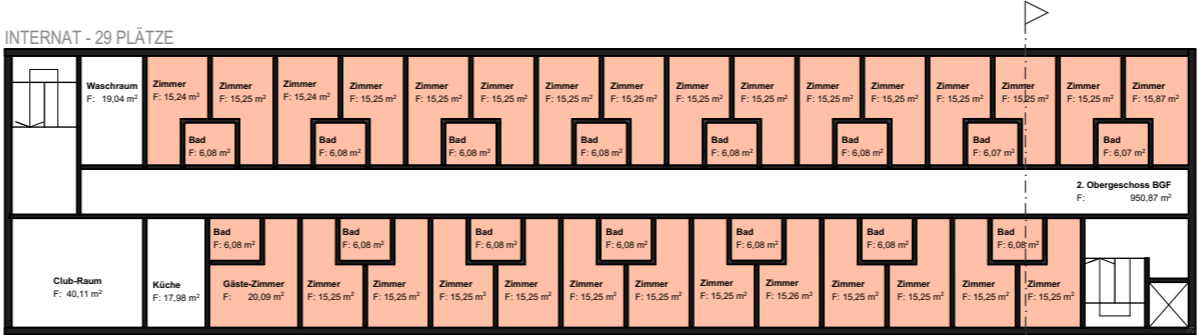
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSEN RÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- BERUFSVORBEREITUNG

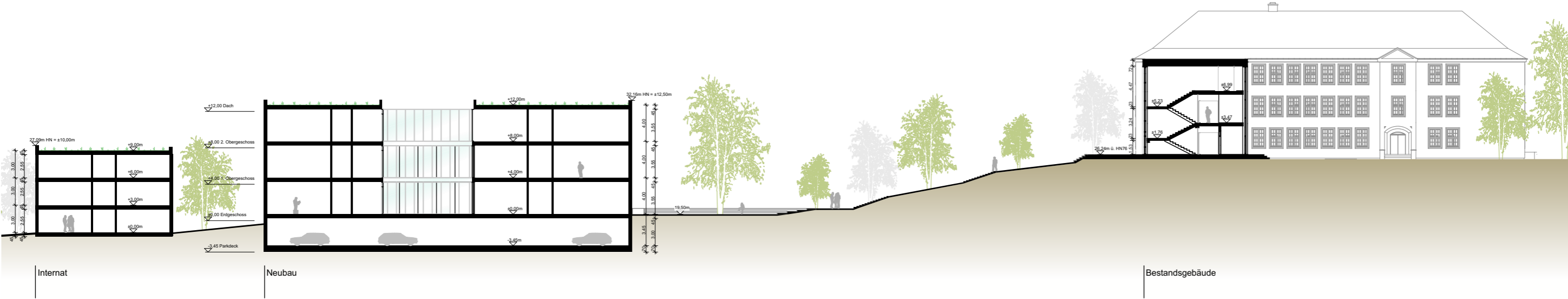


GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

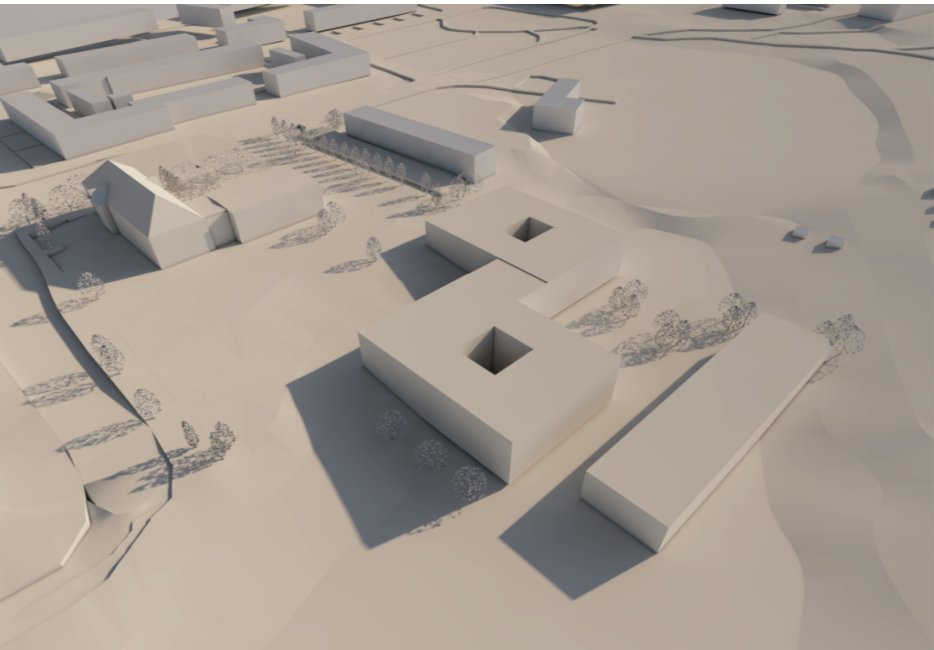
- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSEN RÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- BERUFSVORBEREITUNG




SCHNITT & MASSENMODELL



ANSICHT BESTAND VON SÜDEN



VARIANTENBESCHREIBUNG & KOSTENPROGNOSE

Kosten im Hochbau					 ARCHITEKTEN + INGENIEURE	
Grobkostenschätzung auf Basis: BKI Kostenplanung I Baukosten Gebäude Neubau 2020						
Bauvorhaben: Variantenuntersuchung zm Umzug des BSZ Nord - Standort Zierow Variante 2 (Zusammenführung der Nutzungseinheiten Lehre und Wohnen am Standort Lübsche Straße)						
Bauherr: Landkreis Nordwestmecklenburg Börzöwer Weg 3 23936 Grevesmühlen						
Planung: MHB ARCHITEKTEN + IMGENIEURE GmbH Rosa-Luxemburg-Straße 4 18055 Rostock						
Zusammenstellung der Kostengruppen						
			Lehrgebäude Lübsche Straße BGF: 8.800qm KG 300+400 : 2.000€/qm BGF		Internat Lübsche Straße BGF: 2.600qm KG 300+400: 1.700€/qm BGF	
100 Grundstück*			250.000 €		0 €	
200 Herrichten und Erschließen			528.000 €		88.400 €	
200 Abbruchmaßnahmen*			196.500 €			
300 Bauwerk - Baukonstruktion			12.496.000 €		3.403.400 €	
400 Bauwerk - Techn. Anlagen			5.104.000 €		1.016.600 €	
500 Außenanlagen			616.000 €		287.300 €	
600 Ausstattung und Kunstwerke			457.600 €		190.000 €	
700 Baunebenkosten			4.800.400 €		1.246.000 €	
Summe EUR			24.448.500 €		6.231.700 €	
Gesamtsumme (Lehrgebäude und Internat) Euro Brutto					30.680.200 €	
Rostock, Rostock, 30.09.2021						
Ort	Datum	Bauherr	Ort	Datum	Planverfasser	

*Kostenansatz für Abbruch - ca. 60 Euro/m³ u.R. und Grundstück - Bodenrichtwert ca. 25 Euro/m²
Aufwendungen für die Entsorgung von Schadstoffen bzw. belasteten Baugrund sind nicht berücksichtigt.

Variante 2 - Erweiterung Standort Lübsche Straße

Variante 2 prüft die Unterbringung aller erforderlicher Flächen für Lehre und Wohnen am Standort Lübsche Straße.

Aus dem vorbeschriebenen Grundbaukörper wurde eine Gebäudefolge entwickelt, die nördlich des Bestandes angeordnet wird. Die vorhandene Werkstatt wird abgebrochen. Zwischen Bestand und Neubau entsteht so eine Schulhoffläche mit repräsentativem Charakter. Über den zentralen Hof und das Erschließungsplateau erreicht man den zentralen Verbinder, an den die Lehrgebäude erschlossen sind. Im Erdgeschoss befinden sich in unmittelbarer Nähe des Foyers die Kantine und die Aula. Die Lehrbereiche schließen sich im Erd- und in den Obergeschossen an. Im Unterschoss des Lehrgebäudes befinden sich Technikflächen und Stellplätze.

Über den Verbinder ist auch der zweite Hof zu erreichen. Dieser stellt die Verbindung zum Internat her. Die Zonierung der Außenfläche ermöglicht eine Gestaltung nach Themen oder Schwerpunkten.

Das Internat wurde nördlich der Lehrgebäude angeordnet. Konzeptionell sind 80 Wohnplätzen vorgesehen. Das Herrichten des Bestandsgebäudes in der Lieselotte-Herrmann-Straße kann optional als Ergänzung berücksichtigt werden.

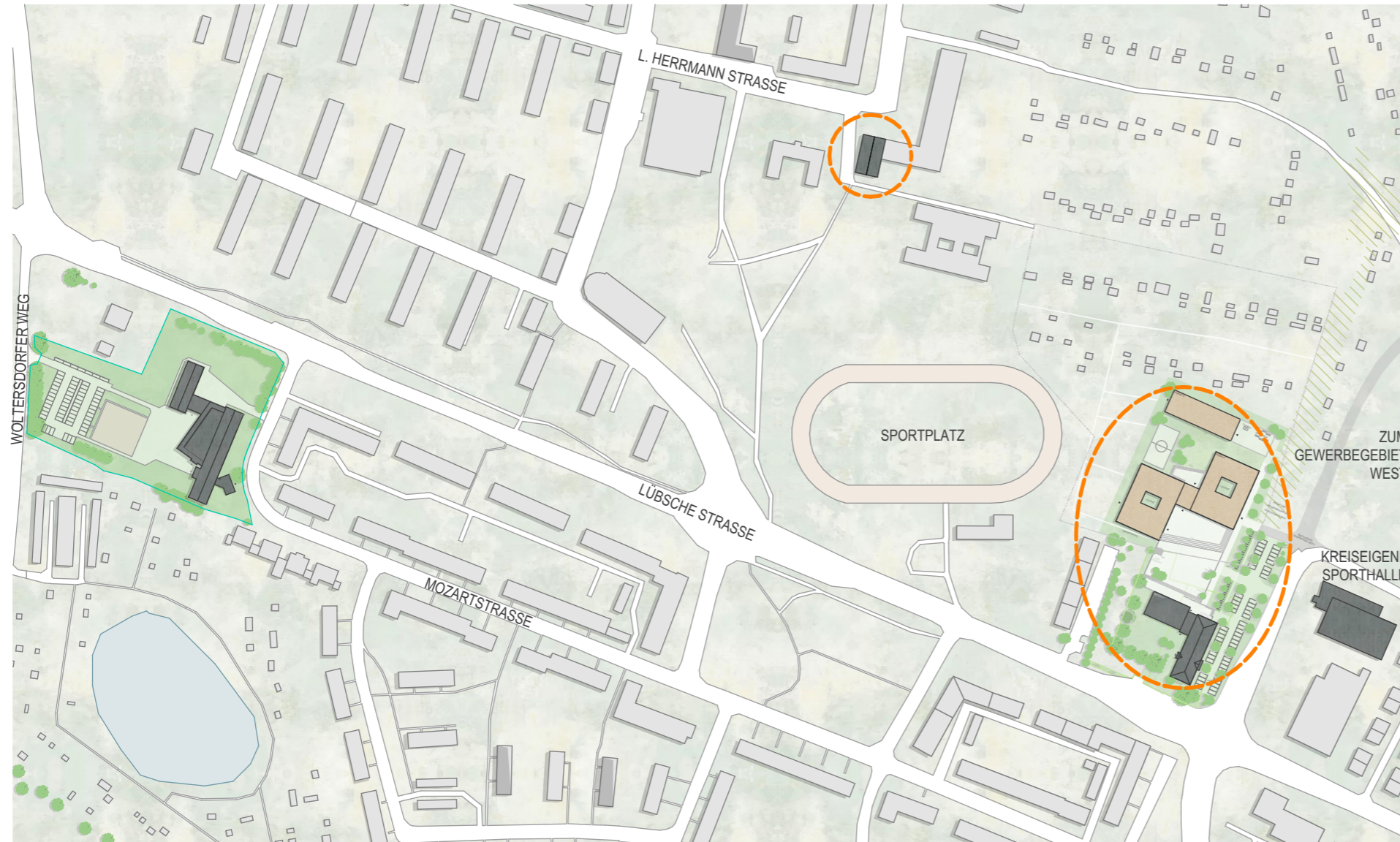
Der abfallende Geländeverlauf am Standort begünstigt eine terrassenartige Anlage der Baukörper.

Ein herauszustellender Vorteil der Variante 2 ist die Tatsache, dass für deren Errichtung keine Interimsräume hergestellt werden müssen. Für einen ungestörten Lehrbetrieb werden bei Variante 1 und 3 Kompensationsflächen für die Tischler- und die Kfz-Werkstatt benötigt, da der Rückbau der betreffenden Werkstätten für die Errichtung der neuen Gebäude erforderlich ist. Variante 2 kann vollumfänglich hergestellt werden. Erst nach Innutzungnahme der neuen Räume findet der Abbruch des Bestandes statt.

In unmittelbarer Nähe des Schulgeländes befinden sich die Kreis-eigene Sporthalle sowie ein Sportplatz. Im Zusammenspiel mit diesen Anlagen kann ein stadtzentrumsnaher Bildungscampus entstehen, der alle Nutzungen vereint. Für die Umsetzung von Variante 2 wird ein Flächenzukauf von ca. 10.000m erforderlich.

VARIANTENUNTERSUCHUNG 2A

ERRICHTUNG DER AUSBILDUNGSRÄUME MIT EINEM INTERNATNEUBAU AM STANDORT LÜBSCHER STRASSE 207
IN WISMAR UNTER ANKAUF VON FLÄCHEN AUS DEM ANGRENZENDEN FLURSTÜCK



Städtebauliche Rahmenbedingungen am Standort Lübscher Straße

Das Baugrundstück liegt im Bereich Wohnbauflächen und die erforderliche Erweiterungsfläche liegt im Bereich Grünflächen gemäß dem Flächennutzungsplan Wismar.

Das Baugrundstück am Standort Lübscher Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“:

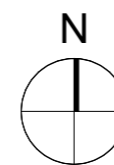
- **Art der baulichen Nutzung:**
Eingeschränktes Gewerbegebiet
- **Maß der baulichen Nutzung:**
Es sind max. IV Vollgeschosse zulässig. Der Neubau sieht III Vollgeschosse vor. Die Grundstücksfläche setzt sich aus 6.525 m² Bestands- und 9.009 m² Erweiterungsfläche zusammen. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 15.534 m².
Resultierend aus der Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl GRZ 0,6 ergibt sich der zulässige Flächenanteil des Grundstückes mit 9.320 m², der überbaut werden darf.
Die Summe aus der überbauten Grundfläche im Bestand (ca. 1.135 m²) und der überbauten Grundfläche des Neubaus (ca. 3.300 m²) liegt mit ca. 4.450 m² im zulässigen Bereich.
- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**
Eine abweichende Bauweise ist zulässig. Die Dachflächen des Bestandes sind sowohl als Flachdach als auch als Satteldach ausgebildet. Für den Neubau ist ein Flachdach vorgesehen. Für die Errichtung des Neubaus wird eine Erweiterung des Grundstückes in das angrenzende Flurstück erforderlich. Die geplante Bebauung geht über die festgelegte Baugrenze und den Geltungsbereich des B-Planes hinaus. Für die weitere Planung werden die Klärung der Grundstückssituation und die Änderung des B-Planes sowie die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Standort Mozartstraße

Der Standort Mozartstraße bleibt im Bestand erhalten.

Liselotte Herrmann Straße 3

Die Umnutzung des Wohnhauses in der Liselotte Herrmann Straße zur Wohngemeinschaft schafft ca. 23 Plätze für volljährige Auszubildende.



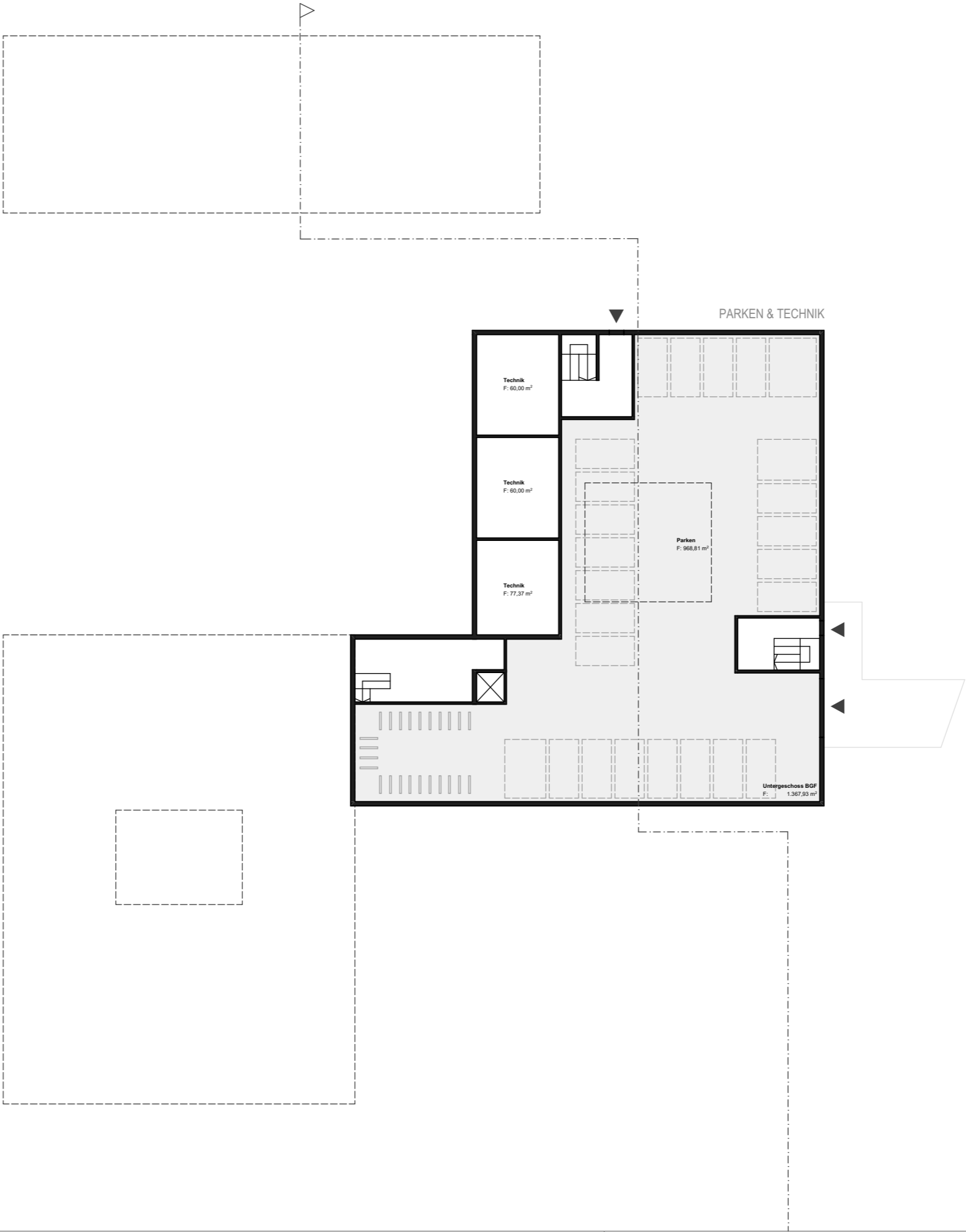
LAGEPLAN



VARIANTE 2A - STANDORT LÜBSCHER STRASSE

GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
-
-
- WERKSTÄTTEN

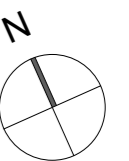
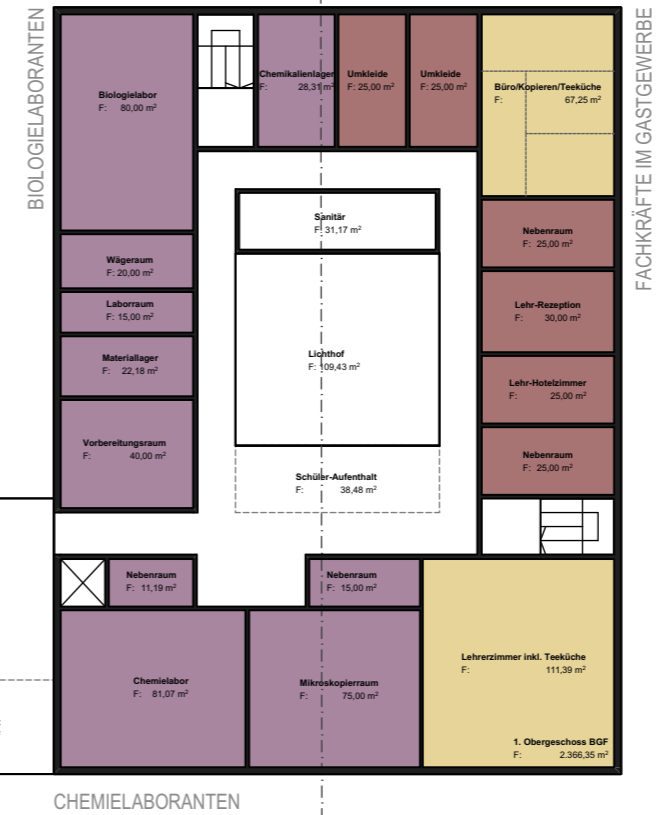
LABORANTENKLASSEN RÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

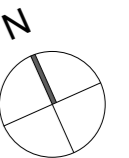
- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSEN RÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- BERUFSVORBEREITUNG



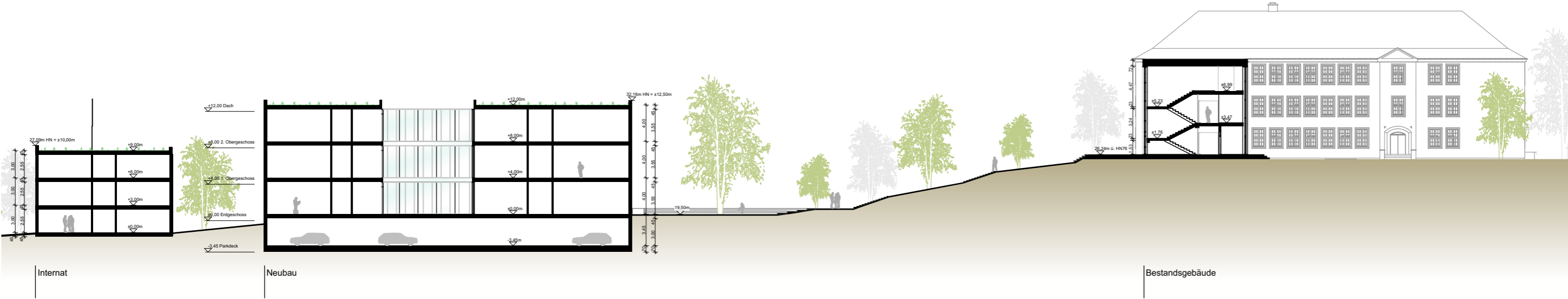
SONSTIGE RÄUME	WERKSTÄTTEN
LABORANTEN	PC-KABINETT
KLASSEN RÄUME	INTERNATGEBÄUDE
FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE	BERUFSVORBEREITUNG



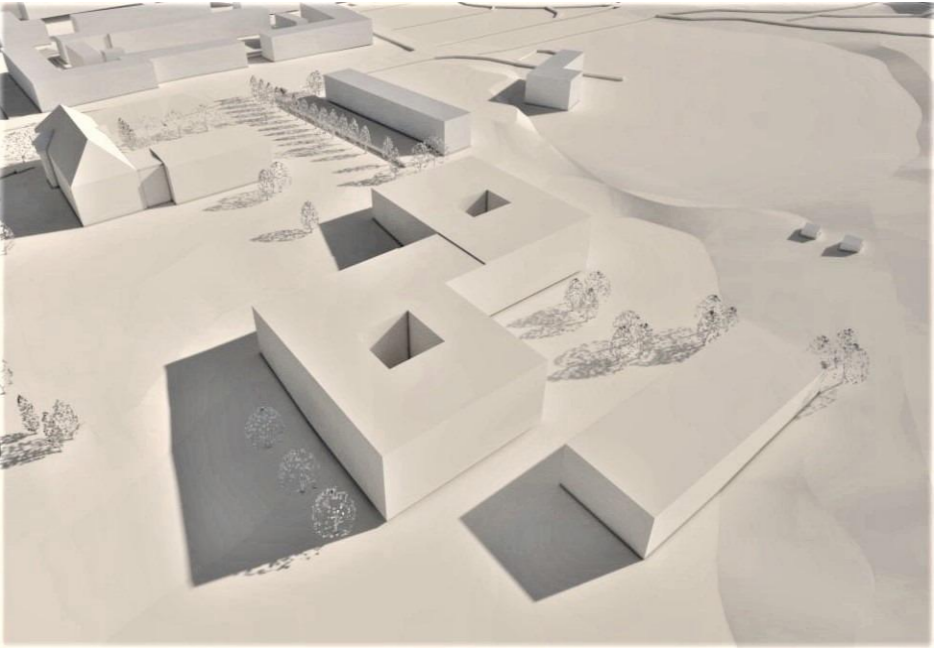
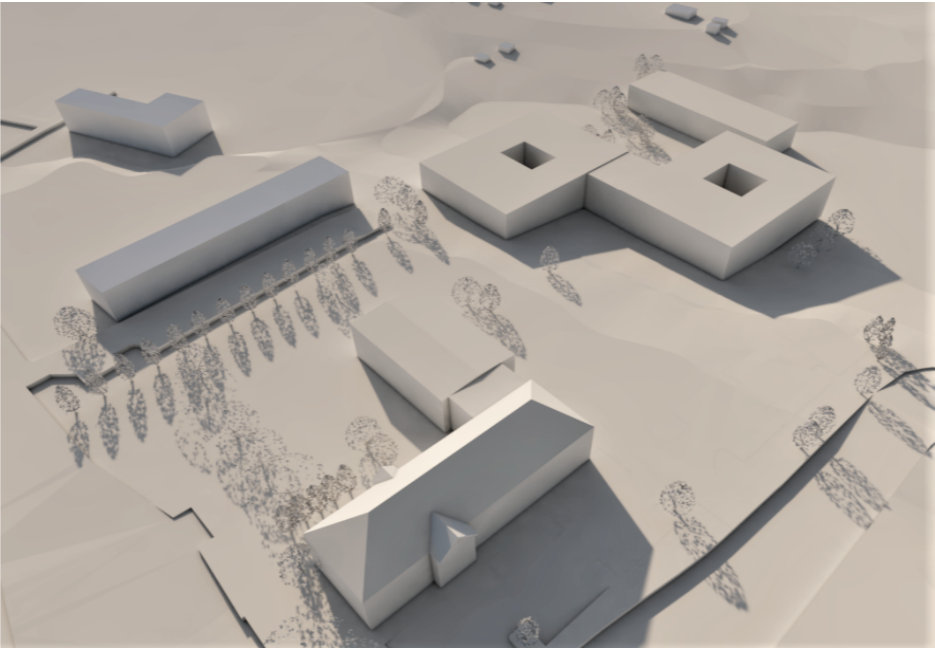
SONSTIGE RÄUME	WERKSTÄTTEN
LABORANTEN	PC-KABINETT
KLASSEN RÄUME	INTERNATGEBÄUDE
FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE	BERUFSVORBEREITUNG




SCHNITT & MASSENMODELL



ANSICHT BESTAND VON SÜDEN



VARIANTENBESCHREIBUNG & KOSTENPROGNOSE

Kosten im Hochbau					
Grobkostenschätzung auf Basis: BKI Kostenplanung I Baukosten Gebäude Neubau 2020					
Bauvorhaben: Variantenuntersuchung zm Umzug des BSZ Nord - Standort Zierow Variante 2A (Zusammenführung der Nutzungseinheiten Lehre und Wohnen an den Standorten Lübsche Straße und Liselotte-Herrmann-Straße)					
Bauherr: Landkreis Nordwestmecklenburg Börzöwer Weg 3 23936 Grevesmühlen					
Planung: MHB ARCHITEKTEN + IMGENIEURE GmbH Rosa-Luxemburg-Straße 4 18055 Rostock					
Zusammenstellung der Kostengruppen					
	Lehrgebäude Lübsche Straße BGF: 8800qm KG 300+400 : 2.000€/qm BGF	Internat Lübsche Straße BGF: 2.100 qm KG 300+400 : 1.700€/qm BGF	Internat Sanierung Lieselotte-Herrmann-Straße BGF: 1.020qm KG 300+400: 1.100€/qm BGF		
100 Grundstück*	250.000 €	0 €	0 €		
200 Herrichten und Erschließen	528.000 €	71.400 €	22.500 €		
200 Abbruchmaßnahmen*	196.500 €	0 €	0 €		
300 Bauwerk - Baukonstruktion	12.496.000 €	2.748.900 €	864.000 €		
400 Bauwerk - Techn. Anlagen	5.104.000 €	821.100 €	258.000 €		
500 Außenanlagen	616.000 €	232.000 €	73.000 €		
600 Ausstattung und Kunstwerke	457.600 €	153.500 €	48.000 €		
700 Baunebenkosten	4.800.400 €	1.007.000 €	316.000 €		
Summe EUR	24.448.500 €	5.033.900 €	1.581.500 €		
Gesamtsumme (Lehrgebäude und Internat) Euro Brutto			31.063.900 €		
Rostock, Rostock, 30.09.2021					
Ort	Datum	Bauherr	Ort	Datum	Planverfasser

*Kostenansatz für Abbruch - ca. 60 Euro/m³ u.R. und Grundstück - Bodenrichtwert ca. 25 Euro/m²
Aufwendungen für die Entsorgung von Schadstoffen bzw. belasteten Baugrund sind nicht berücksichtigt.

Variante 2A - Erweiterung Standort Lübsche Straße

Variante 2A prüft die Unterbringung aller erforderlichen Flächen für Lehre und Wohnen am Standort Lübsche Straße.

Aus dem vorbeschriebenen Grundbaukörper wurde eine Gebäudefolge entwickelt, die nördlich des Bestandes angeordnet wird. Die vorhandene Werkstatt wird abgebrochen. Zwischen Bestand und Neubau entsteht so eine Schulhoffläche mit repräsentativem Charakter. Über den zentralen Hof und das Erschließungsplateau erreicht man den zentralen Verbinder, an den die Lehrgebäude erschlossen sind. Im Erdgeschoss befinden sich in unmittelbarer Nähe des Foyers die Kantine und die Aula. Die Lehrbereiche schließen sich im Erd- und in den Obergeschossen an. Im Unterschoss des Lehrgebäudes befinden sich Technikflächen und Stellplätze.

Über den Verbinder ist auch der zweite Hof zu erreichen. Dieser stellt die Verbindung zum Internat her.die Zonierung der Außenfläche ermöglicht eine Gestaltung nach Themen oder Schwerpunkten.

Das Internat wurde nördlich der Lehrgebäude angeordnet. Konzeptionell sind 60 Wohnplätzen vorgesehen. Ergänzend wird das Herrichten des Bestandsgebäudes in der Lieselotte-Herrmann-Straße berücksichtigt.

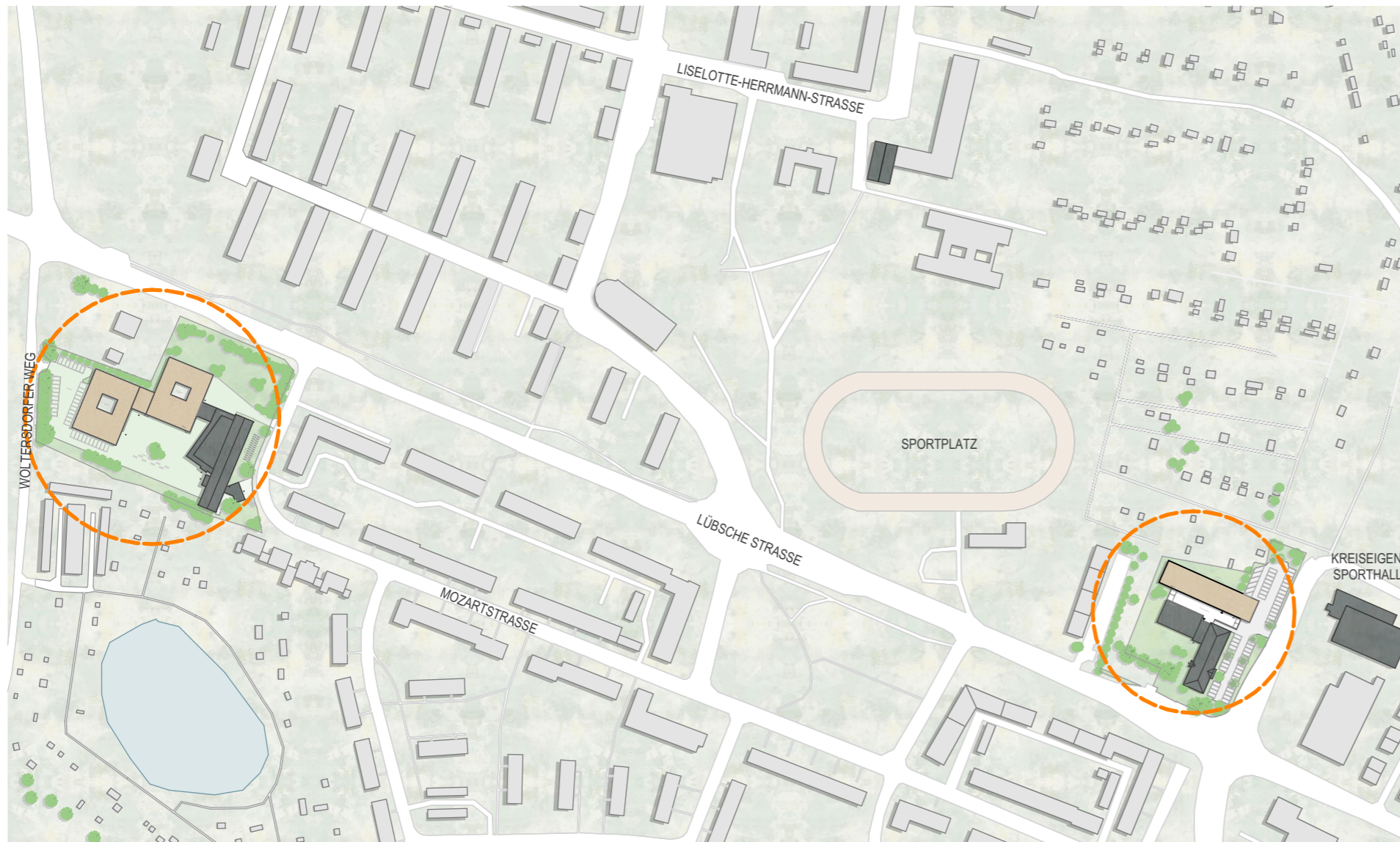
Der abfallende Geländeverlauf am Standort begünstigt eine terrassenartige Anlage der Baukörper.

Ein herauszustellender Vorteil der Variante 2A ist die Tatsache, dass für deren Errichtung keine Interimsräume hergestellt werden müssen. Für einen ungestörten Lehrbetrieb werden bei Variante 1 und 3 Kompensationsflächen für die Tischler- und die Kfz-Werkstatt benötigt, da der Rückbau der betreffenden Werkstätten für die Errichtung der neuen Gebäude erforderlich ist. Variante 2A kann vollumfänglich hergestellt werden. Erst nach Innutzungnahme der neuen Räume findet der Abbruch des Bestandes statt.

In unmittelbarer Nähe des Schulgeländes befinden sich eine Sporthalle sowie ein Sportplatz. Im Zusammenspiel mit diesen Anlagen kann ein stadtzentrumsnaher Bildungscampus entstehen, der alle Nutzungen vereint.
Für die Umsetzung von Variante 2A wird ein Flächenzukauf von ca. 10.000m erforderlich.

VARIANTENUNTERSUCHUNG 3

UNTERBRINGUNG DER AUSBILDUNGSRÄUME AM STANDORT MOZARTSTRASSE 54 UND ERRICHTUNG EINES INTERNAT-NEUBAUS AM STANDORT LÜBSCHER STRASSE 207 IN WISMAR



Städtebauliche Rahmenbedingungen am Standort Lübscher Straße

Das Baugrundstück liegt im Bereich Wohnbauflächen gemäß dem Flächennutzungsplan Wismar.

Das Baugrundstück am Standort Lübscher Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“:

- **Art der baulichen Nutzung:**
Eingeschränktes Gewerbegebiet
- **Maß der baulichen Nutzung:**
Es sind max. IV Vollgeschosse zulässig. Der Neubau sieht III Vollgeschosse vor. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 6.525 m². Resultierend aus der Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl GRZ 0,6 ergibt sich der zulässige Flächenanteil des Grundstückes mit 3.915 m², der überbaut werden darf.
Die Summe aus der überbauten Grundfläche im Bestand (ca. 1.135 m²) und der überbauten Grundfläche des Neubaus (ca. 1.345 m²) liegt mit ca. 2.500 m² im zulässigen Bereich.
- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**
Eine abweichende Bauweise ist zulässig. Die Dachflächen des Bestandes sind sowohl als Flachdach als auch als Satteldach ausgebildet. Für den Neubau ist ein Flachdach vorgesehen.

Städtebauliche Rahmenbedingungen am Standort Mozartstraße

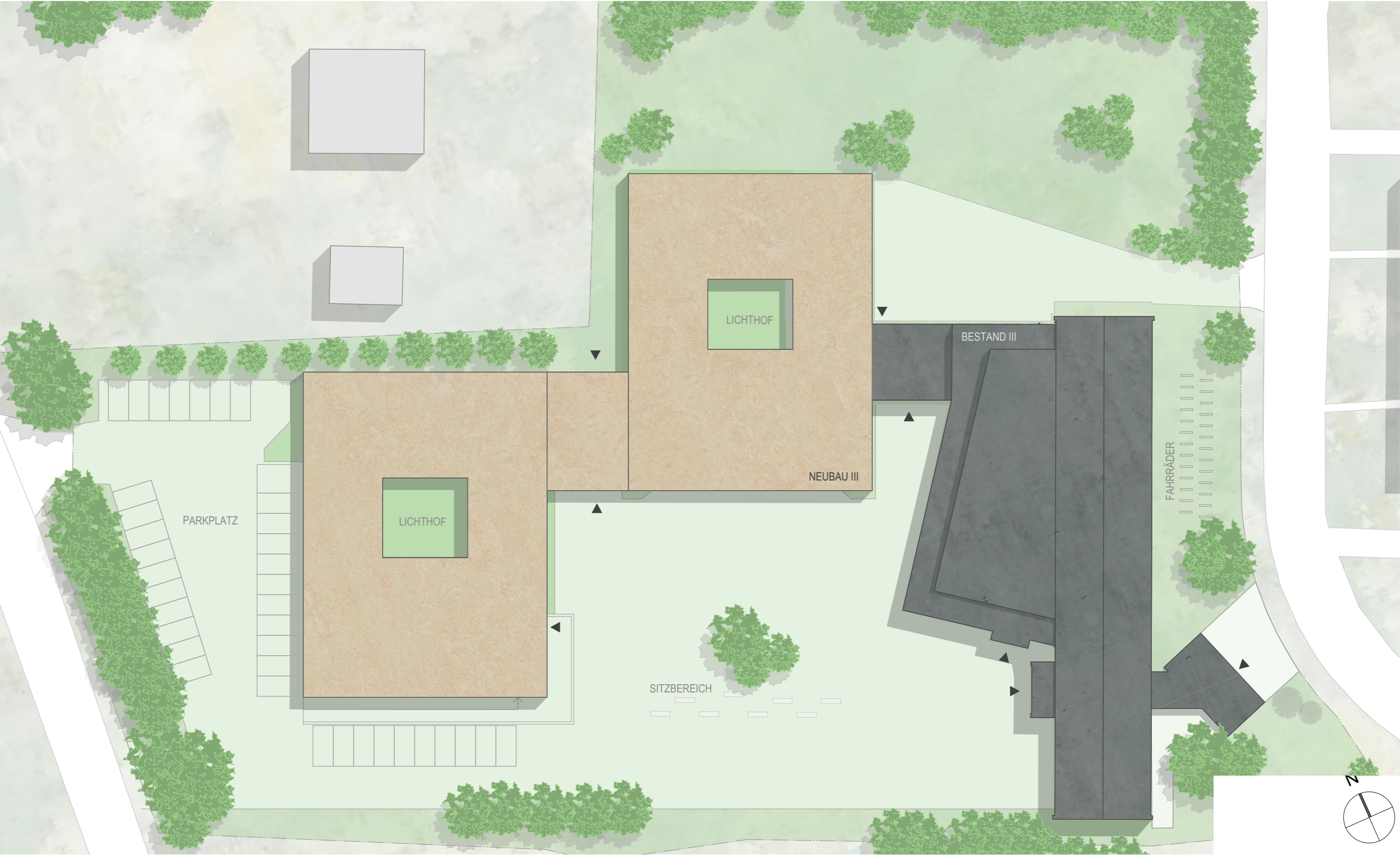
Es liegt kein Bebauungsplan vor. Maßgeblich für die Planung ist der Flächennutzungsplan Wismar und die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

- **Art der baulichen Nutzung:**
Das Baugrundstück am Standort Mozartstraße liegt im Bereich Wohnbauflächen.
- **Maß der baulichen Nutzung:** Die Umgebungsbebauung weist IV Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss auf. Der Neubau ist mit III Vollgeschossen geplant.
Gemäß BauNVO ist in Wohnbauflächen eine GRZ von 0,4 bis 0,6 zulässig. Bei einer Grundstücksfläche von 12.824 m² ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von max. 5.130 bis 7.700 m². Die Summe der überbauten Grundflächen am Standort Mozartstraße liegt mit insgesamt ca. 4.000 m² im zulässigen Bereich. Bei einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 bis 1,6 liegt Variante 3 mit insgesamt ca. 12.000 m² BGF im zulässigen Bereich von max. 15.390 m².

Liselotte Herrmann Straße 3

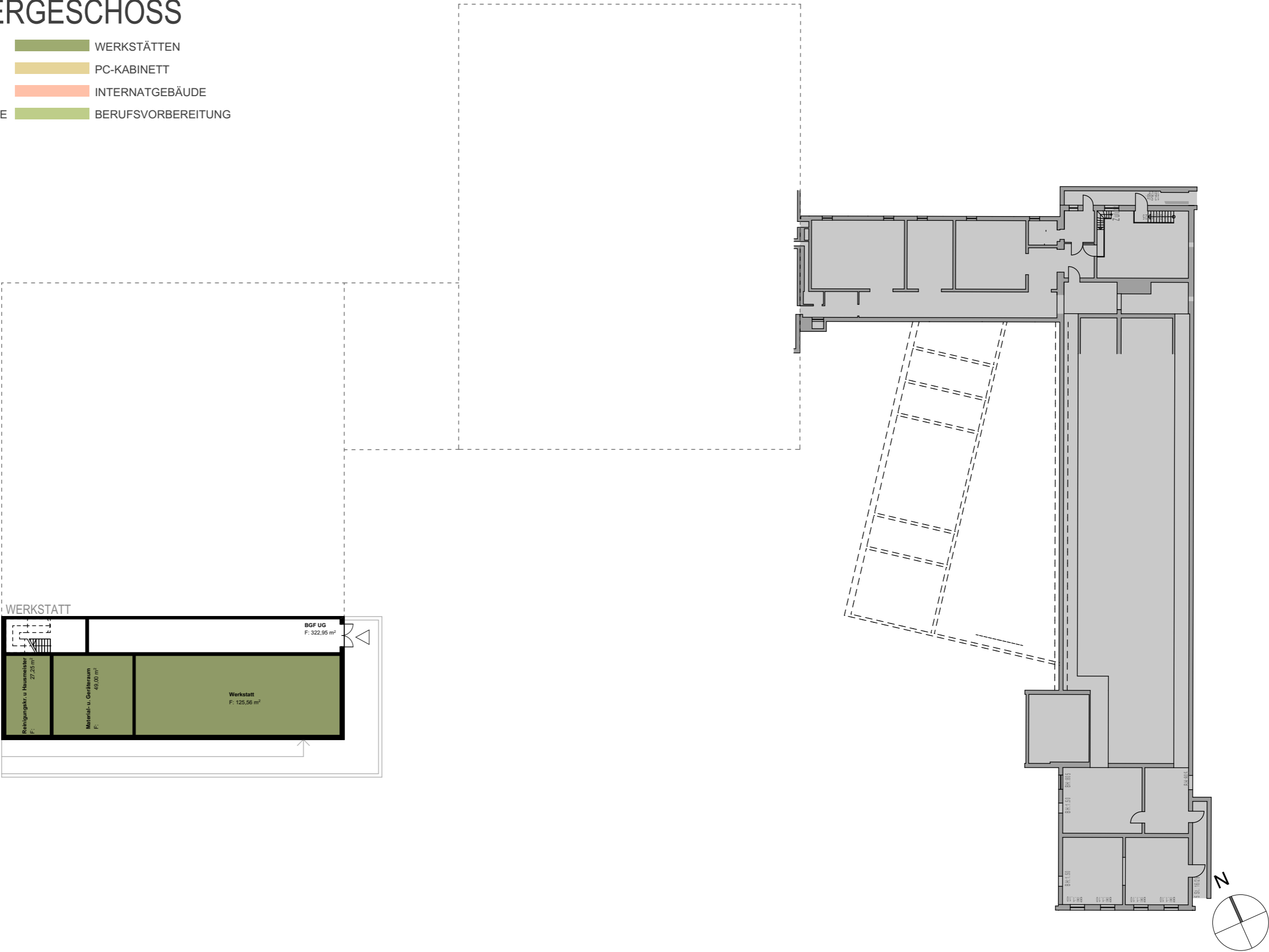
Die Umnutzung des Wohnhauses in der Liselotte Herrmann Straße zur Wohngemeinschaft ist nicht erforderlich, da der Internatneubau am Standort Lübscher Straße für 80 Plätze ausgelegt ist.

LAGEPLAN



GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
-
-
- WERKSTÄTTEN

LABORANTENKLASSEN RÄUMEFACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSEN RÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- BERUFSVORBEREITUNG

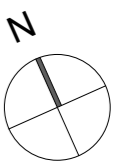
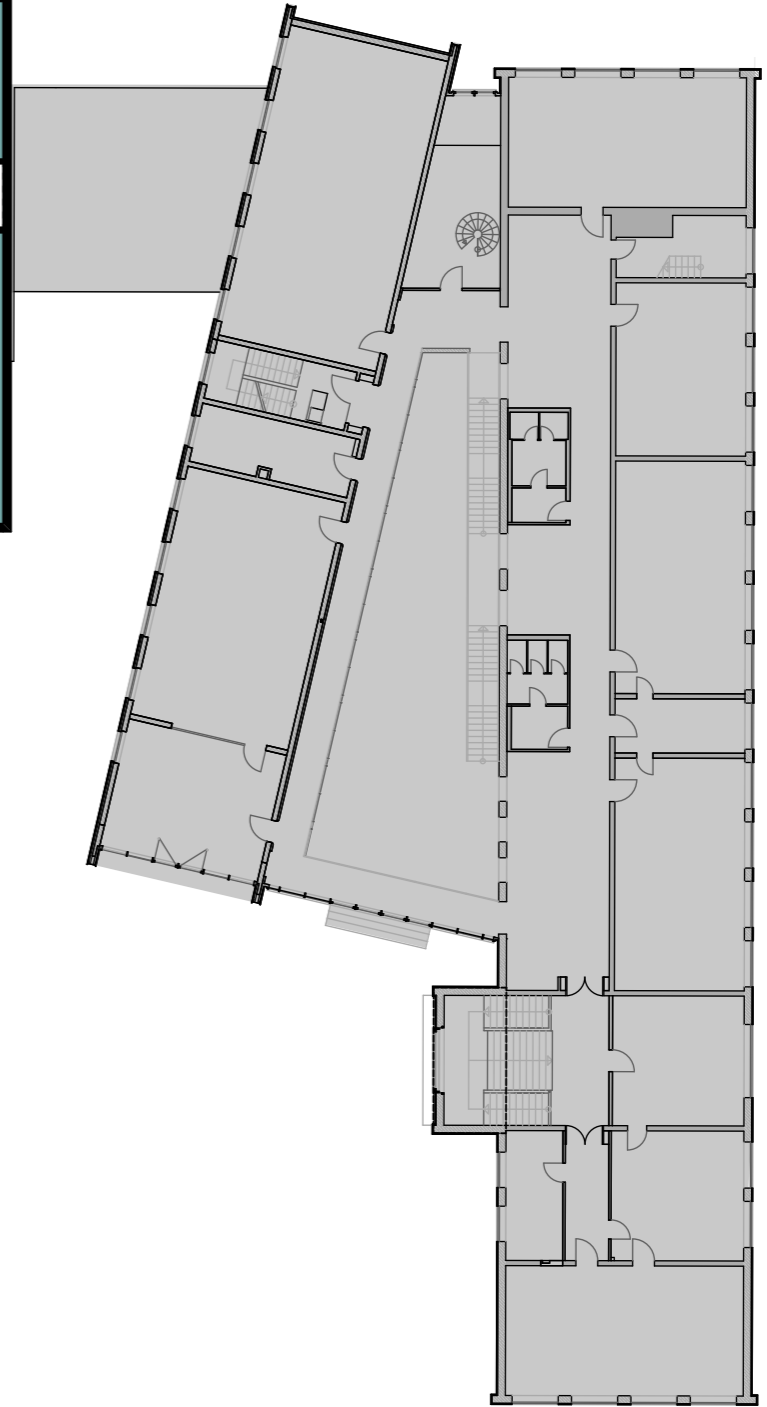


GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

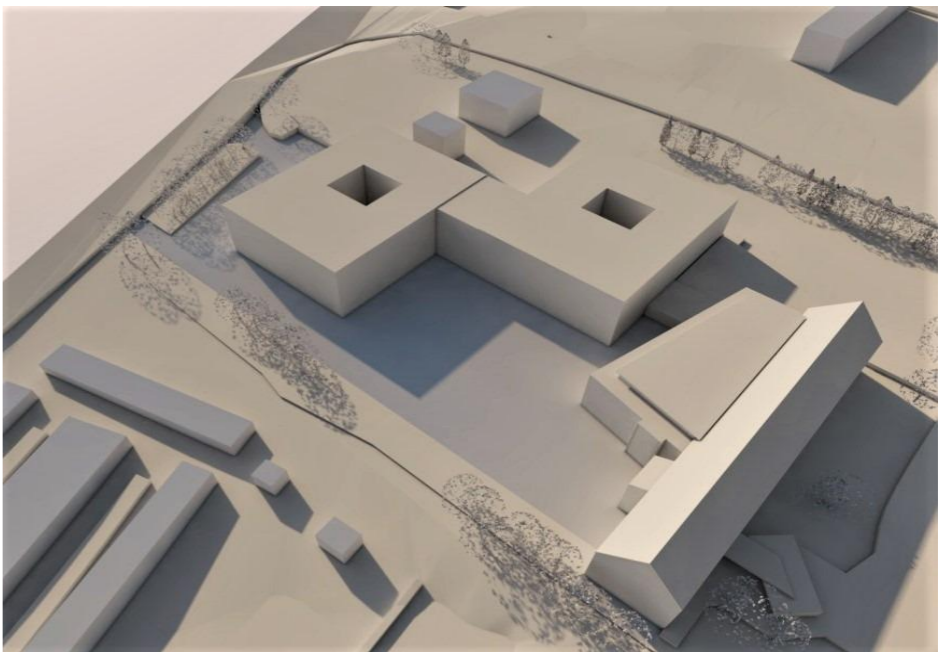
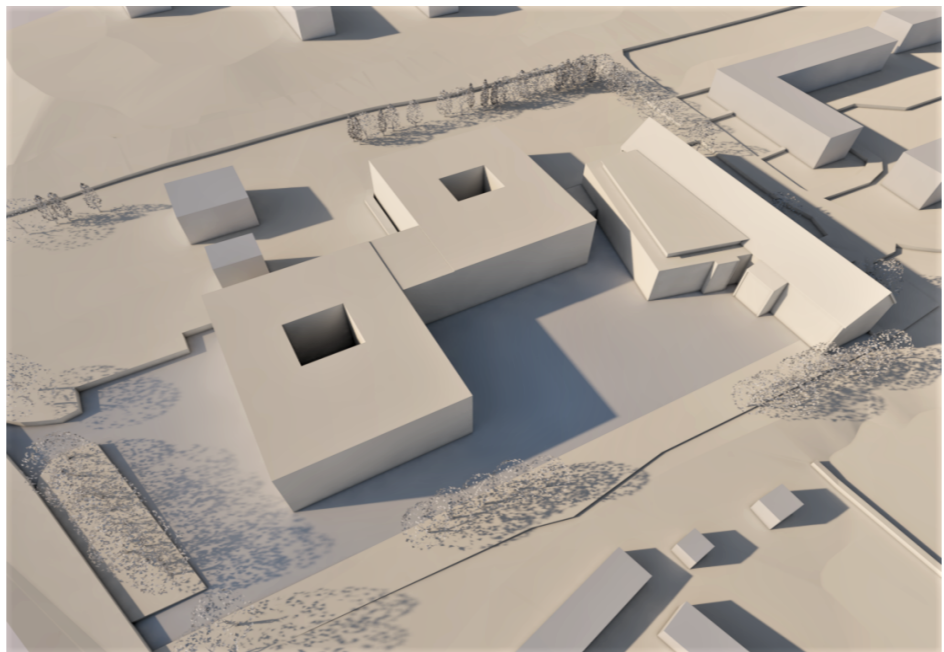
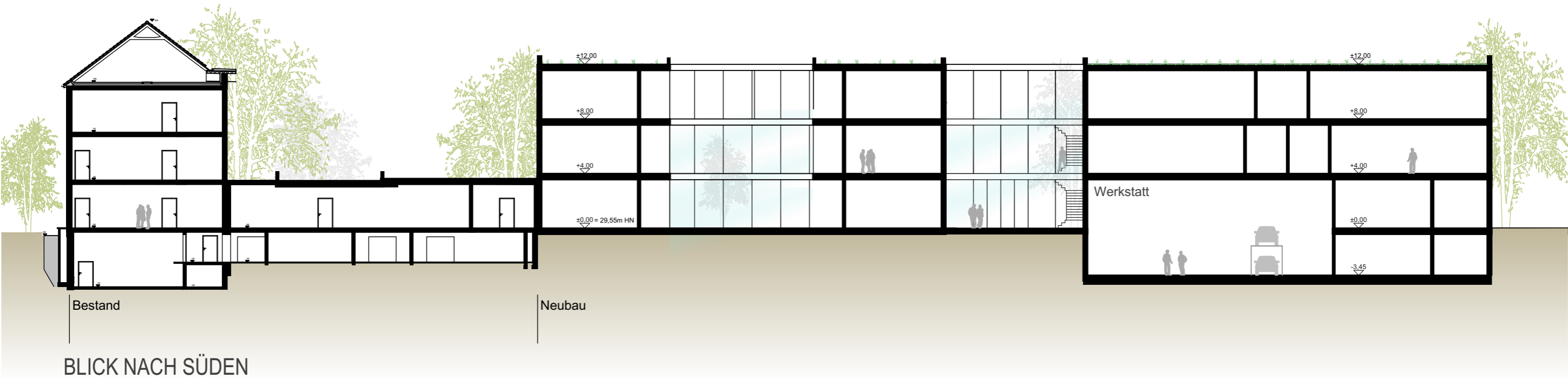
- SONSTIGE RÄUME
-
-
- LABORANTEN



SONSTIGE RÄUME	WERKSTÄTTEN
LABORANTEN	PC-KABINETT
KLASSEN RÄUME	INTERNATGEBÄUDE
FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE	BERUFSVORBEREITUNG



SCHNITT & MASSENMODELL

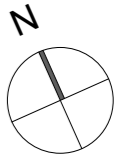
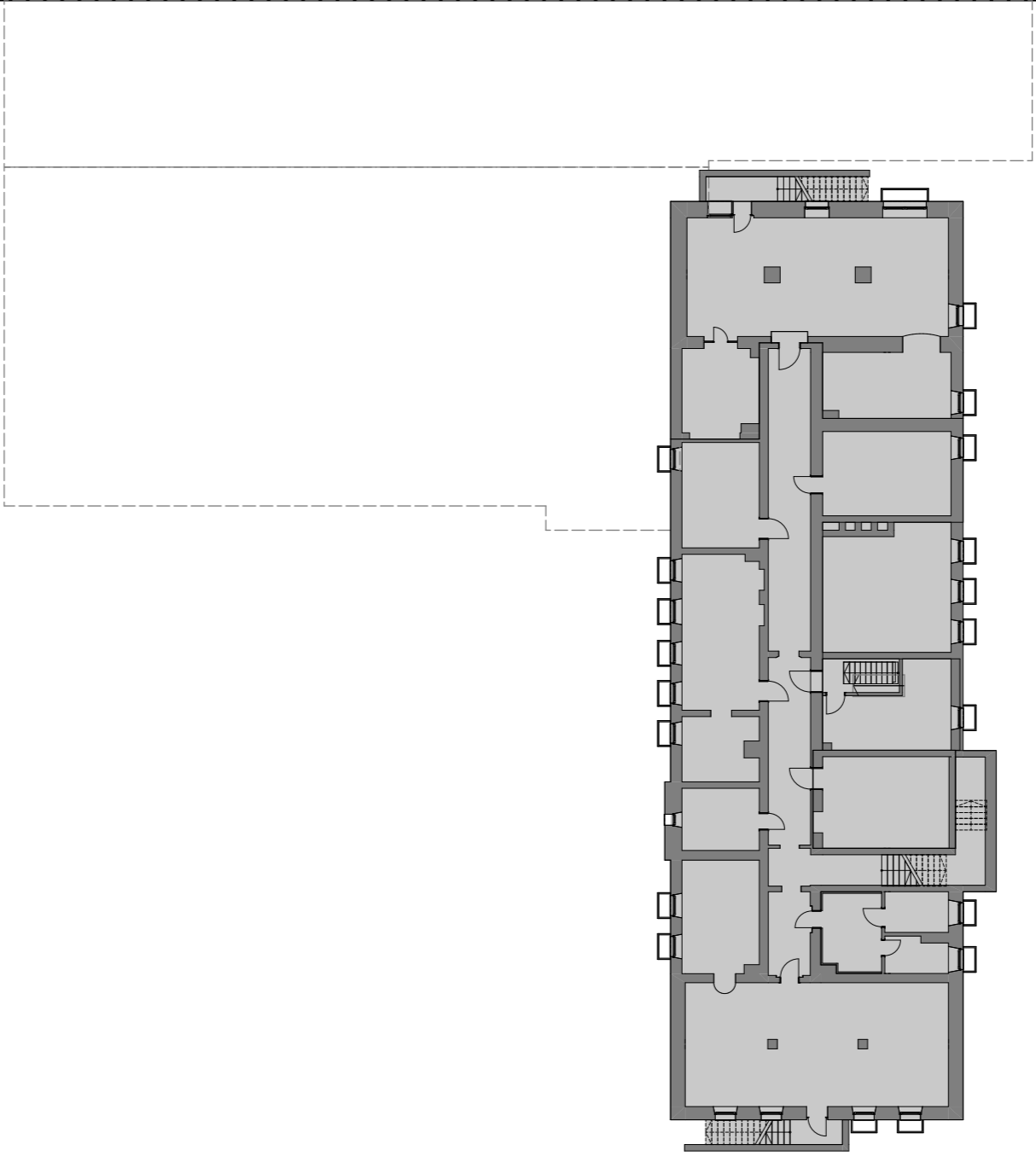
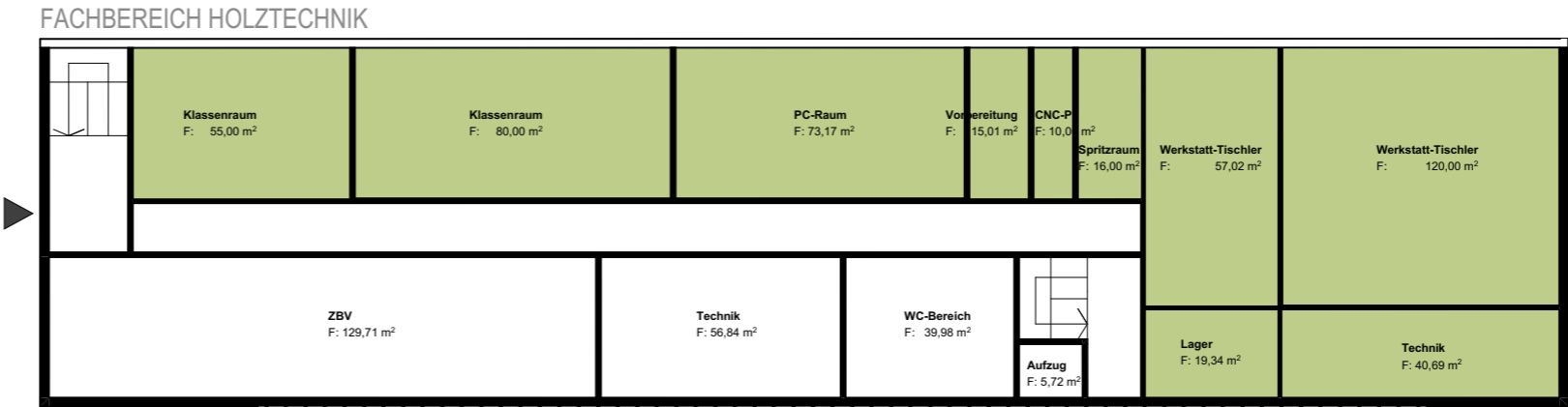


LAGEPLAN

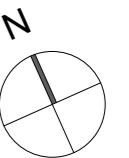


GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSENRÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- BERUFSVORBEREITUNG



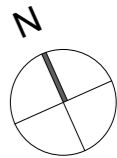
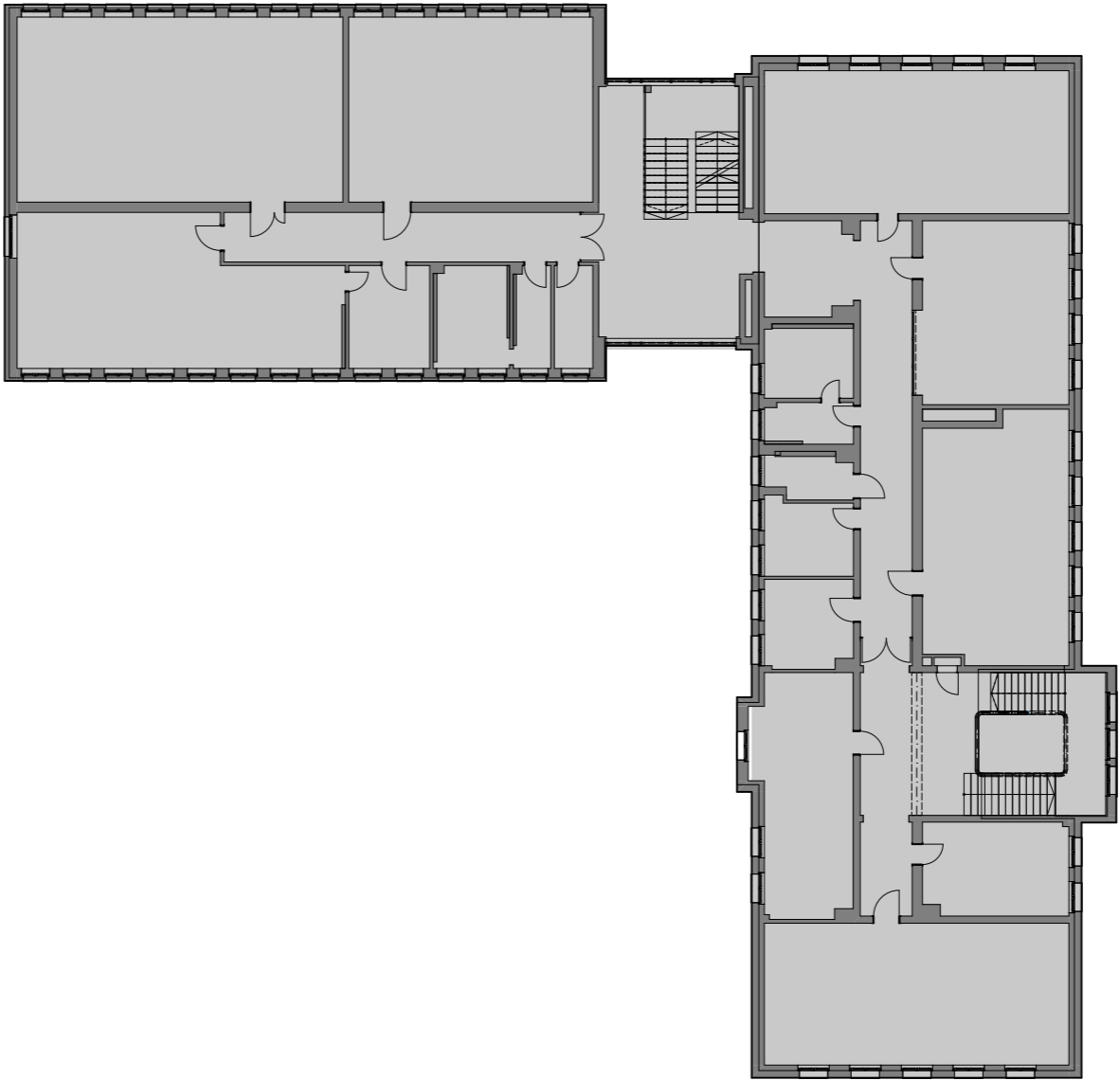
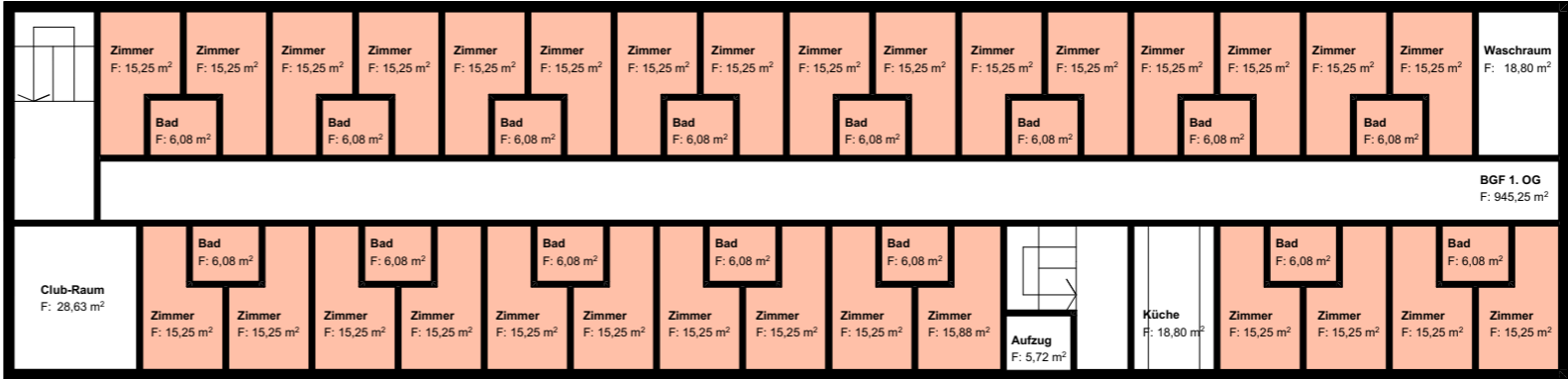
	SONSTIGE RÄUME		WERKSTÄTTEN
	LABORANTEN		PC-KABINETT
	KLASSEN RÄUME		INTERNATGEBÄUDE
	FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE		BERUFSVORBEREITUNG



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSENRÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- BERUFSVORBEREITUNG

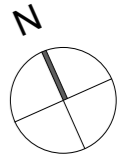
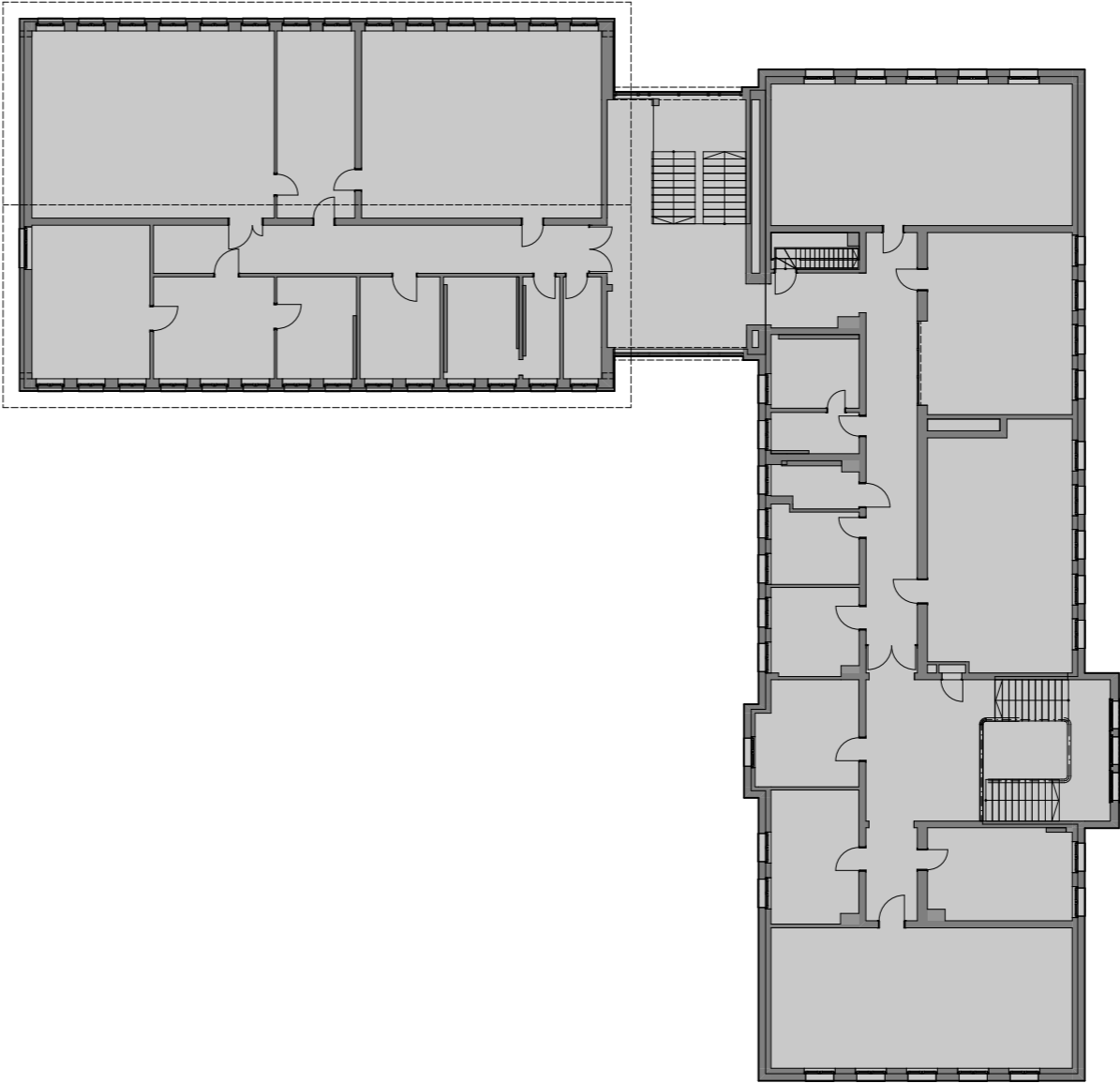
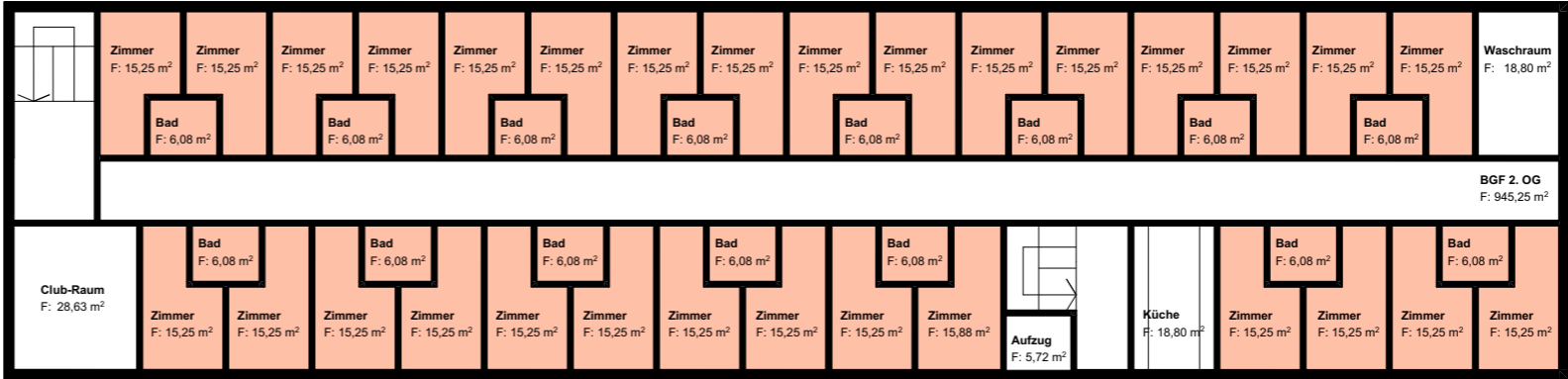
INTERNAT - 30 PLÄTZE



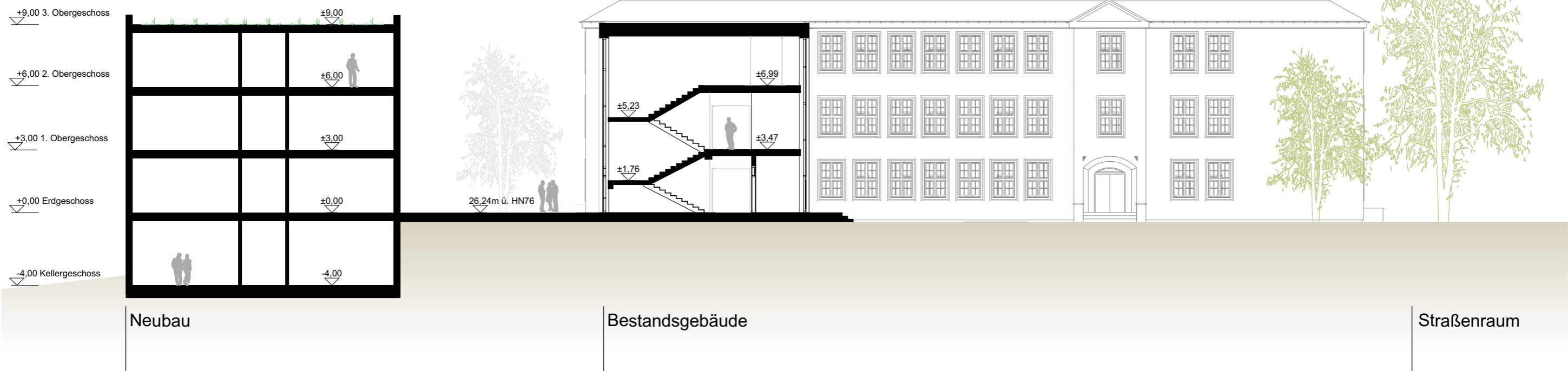
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

- SONSTIGE RÄUME
- LABORANTEN
- KLASSENRÄUME
- FACHKRÄFTE IM GASTGEWERBE
- WERKSTÄTTEN
- PC-KABINETT
- INTERNATGEBÄUDE
- BERUFSVORBEREITUNG

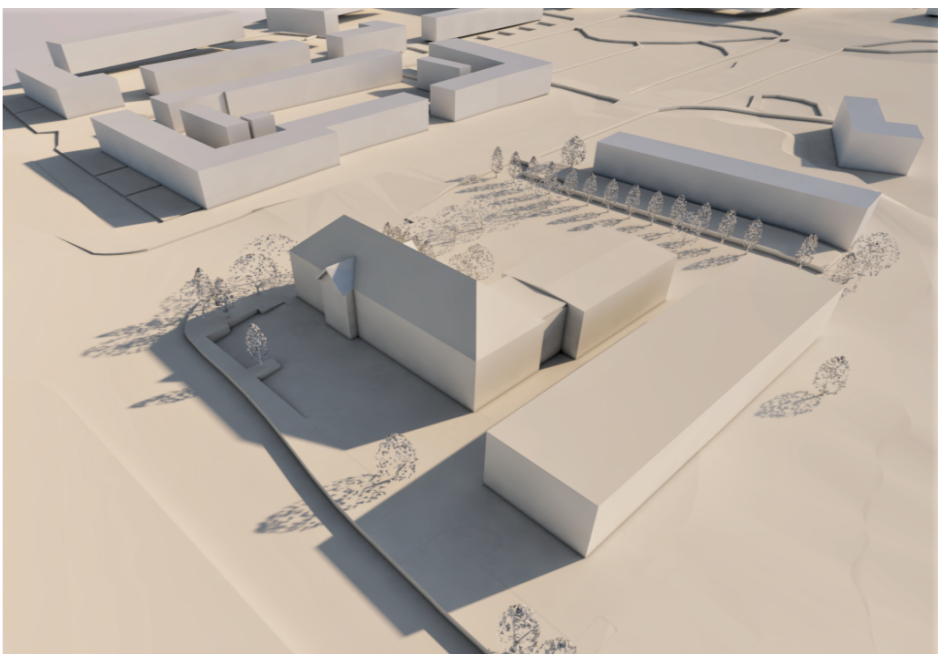
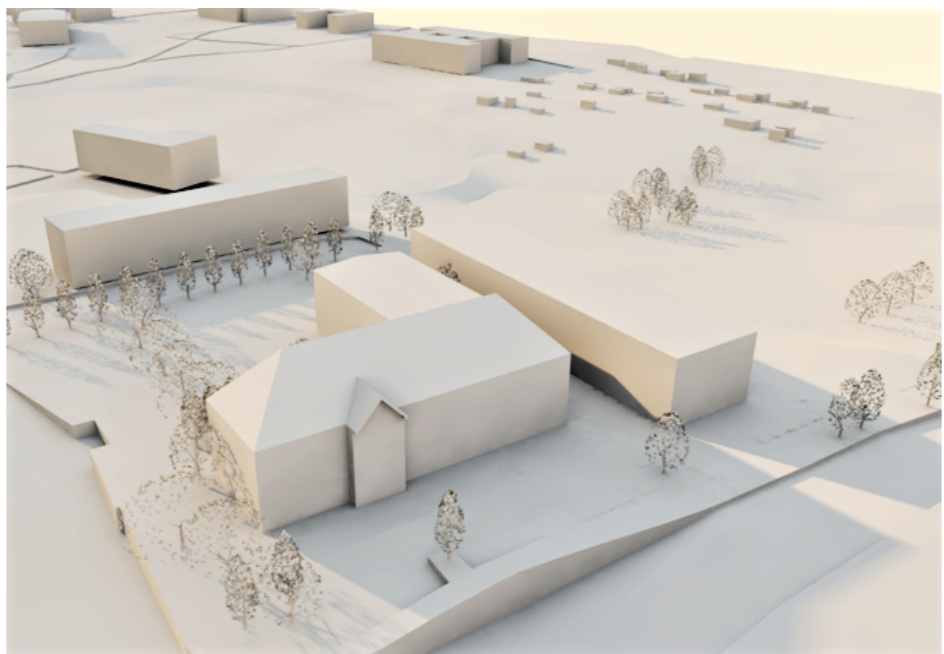
INTERNAT - 30 PLÄTZE




SCHNITT & MASSENMODELL



ANSICHT BESTAND VON SÜDOSTEN



VARIANTENBESCHREIBUNG & KOSTENPROGNOSE

Kosten im Hochbau			 ARCHITEKTEN + INGENIEURE		
Grobkostenschätzung auf Basis: BKI Kostenplanung I Baukosten Gebäude Neubau 2020					
Bauvorhaben:					
Variantenuntersuchung zm Umzug des BSZ Nord - Standort Zierow Variante 3 (Zusammenführung der Nutzungseinheiten Lehre am Standort Mozartstraße I Wohnen Lübsche Straße)					
Bauherr:					
Landkreis Nordwestmecklenburg Börzöwer Weg 3 23936 Grevesmühlen					
Planung:					
MHB ARCHITEKTEN + IMGENIEURE GmbH Rosa-Luxemburg-Straße 4 18055 Rostock					
Zusammenstellung der Kostengruppen					
		Lehrgebäude Mozartstraße BGF: 8.665qm KG 300+400 : 2.000€/qm BGF		Internat Neubau Lübsche Straße BGF: 2.535qm KG 300+400: 1.700€/qm BGF	
100 Grundstück*		0 €		25.000 €	
200 Herrichten und Erschließen		519.900 €		86.200 €	
200 Abbruchmaßnahmen*		258.600 €		196.500 €	
300 Bauwerk - Baukonstruktion		12.304.300 €		3.318.000 €	
400 Bauwerk - Techn. Anlagen		5.025.700 €		991.000 €	
500 Außenanlagen		606.500 €		280.000 €	
600 Ausstattung und Kunstwerke		450.600 €		185.000 €	
700 Baunebenkosten		4.727.000 €		1.215.000 €	
Summe EUR		23.892.600 €		6.296.700 €	
Gesamtsumme** (Lehrgebäude und Internat) Euro Brutto					30.189.300 €
Rostock, Rostock (* zzgl. Kosten für Abbruch- und Interimsmaßnahmen) 30.09.2021					
Ort	Datum	Bauherr	Ort	Datum	Planverfasser

*Kostenansatz für Abbruch - ca. 60 Euro/m³ u.R. und Grundstück - Bodenrichtwert ca. 25 Euro/m²
Aufwendungen für die Entsorgung von Schadstoffen bzw. belasteten Baugrund sind nicht berücksichtigt.
(** zzgl. Kosten für Interimsmaßnahmen in Höhe von ca. 2,4 Mio Euro)

Variante 3 - Erweiterung Mozartstraße

Variante 3 prüft die Unterbringung der Lehrräume am Standort Mozartstraße. Da die Grundstücksfläche an der Mozartstraße keine Flächen für das Internat bietet, geht Variante 3 davon aus, dass die Wohnnutzung in der Lübschen Straße angeordnet wird.

Standort Mozartstraße

Wie in Variante 2 wurde auch in Variante 3 ein Baukörper aus der beschriebenen Blockform mit Innenhof entwickelt. Der Neubau schließt sich westlich an den Bestand an. Somit sind alle Lehrbereiche räumlich miteinander verbunden. Die nördliche Baulinie wird auch in Variante 3 durch die umgebende Bebauung definiert. Aufgrund der bestehenden Grundstücksform ergibt sich eine versetzte Anordnung der Baukörper, die im Zusammenspiel mit dem Bestand den Schulhof begrenzt. Im Erdgeschoss des mittleren Gebäudeteils befinden sich die Aula und die Kantine. Eine Erweiterung dieser Flächen in den Außenbereich ist bei Bedarf möglich.

Der Haupteingang des Schulkomplexes verbleibt, wie im Bestand an der Mozartstraße. Die Stellplätze befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze angrenzend an den Schulhof. Der Zugang vom Schulhof organisiert sich über den Verbinder der beiden Lehrgebäude. Die Ver- und Entsorgung der Kantine erfolgt über die nördliche Zufahrt. Bewirtschaftungsverkehr und Allgemeine Verkehrsflächen werden somit getrennt.

Insgesamt ist die Grundstücksfläche durch den Erweiterungsbau deutlich ausgelastet. Spätere Erweiterungsmöglichkeiten stehen bei Umsetzung der vorliegenden Variante nicht zur Verfügung. Der Abbruch der Kfz-Werkstatt muss vor Errichtung des Neubaus erfolgen. Bis zur Innutzungnahme der neuen Flächen wäre eine Interimslösung erforderlich.

Standort Lübsche Straße

Aufgrund der Auslastung des Grundstücks an der Mozartstraße geht Variante 3 von einer Errichtung des Internats an der Lübschen Straße aus. Die Variante zeigt ein Gebäude mit 80 Wohnplätzen. Eine Nutzung des Bestandes in der Lieselotte-Herrmann-Straße ist in dieser Variante nicht vorgesehen.

Der Internatsneubau wurde nördlich des bestehenden Schulgebäudes angeordnet. Voraussetzung für die Errichtung ist der Rückbau des Werkstattgebäudes. Die neuen Räume der Werkstatt werden im Untergeschoss angeordnet. Durch das abfallende Gelände kann einseitig die vollständige natürliche Belichtung und Belüftung des Lehrbereiches gewährleistet werden. Für die Variante 3 sind keine Grundstückszukäufe erforderlich.

ZUSAMMENFASSUNG DER VARIANTENUNTERSUCHUNGEN

In der Gegenüberstellung aller drei Variantenuntersuchungen zeigt sich, dass die Prognose der zu erwartenden Herstellkosten bei allen Varianten in etwa gleich ist. Variante 2 weist den Vorteil auf, dass der Neubau ohne zusätzliche Interimsmaßnahmen mit Erweiterung der Grundstücksfläche errichtet werden kann. Die Erweiterung zieht jedoch die Anpassung der baurechtlichen Grundlagen mit sich. Bei der Umsetzung der Varianten 1 und 3 wird der Schulbetrieb stark eingeschränkt werden, da hier umfassende Eingriffe in den Gebäudebestand erforderlich sind.

	Variante 1	Variante 2	Variante 2A	Variante 3
Beschreibung der Variantenuntersuchung	Erweiterung der Standorte Mozartstraße und Lübsche Straße, Unterbringung Wohnen in der Mozartstraße und der L.-Herrmann-Straße	Zusammenführung der Nutzungseinheiten Lehre und Wohnen am Standort Lübsche Straße, Nutzung Mozartstraße im Bestand	Zusammenführung der Nutzungseinheiten Lehre und Wohnen am Standort Lübsche Straße, Umnutzung L.-Herrmann-Straße, Nutzung Mozartstraße im Bestand	Erweiterung des Standortes Mozartstraße, Unterbringung Wohnen in der Lübschen Straße, Nutzung Lübsche Straße im Bestand
Sind Grundstückszukäufe erforderlich?	ca. 1.000 m²	ca. 10.000 m²	ca. 10.000 m²	ca. 1.000 m²
Kostenansatz Grundstück* KG100 - Bodenrichtwert ca. 25 Euro/m²	ca. 25.000 Euro	ca. 250.000 Euro	ca. 250.000 Euro	ca. 25.000 Euro
Ist der fortlaufende Ausbildungsbetrieb während der Bauzeit ohne Errichtung von Interimsgebäuden gewährleistet ?	nein	ja	ja	nein
Kostenansatz Miete Containeranlage für ca. 300 Schüler, Laufzeit 3 Jahre, zzgl. 10%	ca. 2.400.000 Euro	-	-	ca. 2.400.000 Euro
Sind B-Plan-Änderungen erforderlich?	ja	ja	ja	ja
Ist eine umfängliche Zentralisierung der Ausbildungsbereiche möglich?	nein	ja	ja	ja
Bestehen zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten / Entwicklungsmöglichkeiten der Standorte?	bedingt	ja	ja	bedingt
Entstehen Synergieeffekte zwischen den Nutzungsbereichen Lehre und Wohnen in Bezug auf Speiserversorgung, Nutzung von Freianlagen und Sportanlagen)?	bedingt	ja	ja	bedingt
Risiken und Aufwendungen hinsichtlich erforderlicher Um- und Rückbaumaßnahmen am Bestand	Lübsche Straße (ca.550m² BGF) Mozartstraße (ca. 600m² BGF) L.-Herrmann-Str. (ca. 1.020m² BGF)	Lübsche Straße (ca.550m² BGF)	Lübsche Straße (ca.550m² BGF)	Lübsche Straße (ca.550m² BGF) Mozartstraße (ca. 600m² BGF)
Sind Abbruchmaßnahmen erforderlich?	ja	ja	ja	ja
Kostenansatz Abbruch* KG 200 - 60 Euro/m³ u.R.	258.600 €	196.500 €	196.500 €	258.600 €
Kosten* KG 100-700 (Brutto gerundet)	34.315.400 € *	30.680.200 €	31.063.900 €	* 30.189.300 €
Gesamtkosten* (Brutto gerundet)	36.715.400 €	30.680.200 €	31.063.900 €	32.589.300 €

(*zzgl. Aufwendungen für Entsorgung von Schadstoffen und belastetem Baugrund)