

# SITZUNGSVORLAGE



Referat:	Referat 6 - Liegenschaftsreferat	Datum:	14.06.2023
Referent/in:	Referatsleitung	AZ:	

Gremium	Termin	Zuständigkeit / Öffentlichkeitsstatus
Projektausschuss ZfH/Grundschule Nürnberg West	04.07.2023	vorberatend öffentlich

**TOP: 3**

**Thema: Bildungscampus Pestalozzistraße  
Zentrum für Hörgeschädigte Nürnberg  
Neuaufstellung Bauprojekt des Bezirks**

- Anlagen**
- Beteiligte Referate**  
Referat 4 - Bildungs- und Umweltreferat
- Kosten – Finanzierung**  
HSt. 2701.9459
- Beschlussvorschlag**

Der Projektausschuss ist mit dem vorgestellten weiteren Planungsweg für die Neuaufstellung des Projekts Zentrum für Hörgeschädigte einverstanden und empfiehlt dem Bezirksausschuss, diesen zu befürworten und dem Bezirkstag dieses zu beschließen. Er umfasst:  
die **denkmalgerechte Sanierung des Försterbaus** zur Unterbringung der heterogenen, kleinteiligen Nutzungen des ZfH sowie Teilen der Fördereinrichtungen,  
die **Freimachung** des Baufelds,  
den **Neubau** der Paul-Ritter-Schule, von Teilen der bezirklichen Fördereinrichtungen sowie Sport- und Pausenflächen sowie  
eine **Interimsmaßnahme** während der Abbruch- und Neubauarbeiten zur Gewährleistung des ungestörten Betriebs der Nutzungen, die später im Neubau untergebracht werden.

## **TEIL I**

### **Einfache Bedarfsplanung**

Der Bezirkstag des Bezirks Mittelfranken hat mit Beschluss vom 22.07.2021 die Verwaltung beauftragt, die Grundlagen zum Start der Planung für das neue Inklusionsprojekt Zentrum für Hörgeschädigte (ZfH) und Grundschule Nürnberg West mit Hort zu erarbeiten sowie die notwendigen Schritte für eine erfolgreiche Weiterplanung zu veranlassen. Wesentlicher Bestandteil war dabei die Erstellung und Verwirklichung einer gemeinsamen Pädagogischen Inklusiven Konzeption.

Auf dieser Konzeption basierend wurden die Raumprogramme der Stadt Nürnberg sowie das Raumprogramm für das ZfH von einem beauftragten Architekturbüro in ein Pädagogisch, Räumliches Konzept für den Campus Pestalozzistraße eingearbeitet. Dabei wurde der Fokus gelegt auf die Einbindung der städtischen Raumbedarfe auf dem Gelände und die Suche nach gemeinsam nutzbaren Flächen.

Mit dem Rückzug der Stadt Nürnberg aus dem gemeinsamen Projekt haben sich neue Perspektiven einer Entwicklung des ZfH am bisherigen Standort eröffnet.

## **TEIL II**

### **Sachstand Projektrahmen / Vorstellung von Varianten**

Die Stadt Nürnberg hat am 15.03.2023 beschlossen, das gemeinsam mit dem Bezirk Mittelfranken geplante inklusive Projekt „Campus Pestalozzistraße“ nicht weiter zu verfolgen. Aus diesem Grund hat der Bezirkstag am 30.03.2023 die Grundsatzbeschlüsse zum gemeinsamen Projekt aufgehoben und die Verwaltung beauftragt, die Überlegungen ohne die Grundschule weiterzuführen.

#### **Neue Aspekte nach dem Ausstieg der Stadt Nürnberg**

- Das gemeinsame Projekt „Campus Pestalozzistraße“ erforderte die vertragliche Regelung für Planung und Betrieb der gemeinsam genutzten Bereiche bzw. für die Übernahme der gemeinsam genutzten Leistungen vom Bezirk Mittelfranken.  
Die Notwendigkeit zur vertraglichen Regelung zwischen dem Bezirk Mittelfranken und der Stadt Nürnberg entfällt nun. Das bedeutet einerseits, dass die dazugehörigen Prozesse der Abstimmung, die von einem gesonderten Team parallel zu den eigentlichen Planungs- und Bautätigkeiten hätten stattfinden müssen, entfallen.  
Durch den Wegfall dieses Prozesses wird die Störanfälligkeit des Gesamtprozesses reduziert, eine Verkürzung des Gesamtablaufs ist jedoch aufgrund der Parallelführung der Prozesse nicht abbildbar.
- Das auf dem Grundstück umzusetzende Raumprogramm und damit Bauvolumen verringert sich deutlich um die Flächen der Grundschule Nürnberg.  
Nachdem bei den gemeinschaftlichen Überlegungen außer Frage stand, dass das gesamte Grundstück des Zentrum für Hörgeschädigte bebaut werden muss, um die Flächen des ZfH und der Grundschule Nürnberg unterzubringen, stehen mit dem nun deutlich reduzierten Raumprogramm größere Variationsmöglichkeiten der Anordnung der Baukörper und des Bauablaufs auf dem Grundstück zur Verfügung.
- Die in Zusammenarbeit zwischen Bezirk und Stadt ermittelten Synergien kommen nun nicht zur Umsetzung. Die bezirklichen Nutzungen, die zuvor im Haus der Begegnung hätten verortet werden sollen, werden nun dem Raumprogramm des ZfH zugeschlagen.
- Die Umsetzung des Projekts muss nun ohne die Kooperation der Stadt Nürnberg im Hinblick auf notwendige Interimsflächen gelingen.

- Bei der weiteren Planung ist aufgrund der Planungen der Stadt Nürnberg für die Gestaltung des Heinickeplatzes mit Heinickestraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße zunächst davon auszugehen, dass die Erschließung der Baustelle nur über die Gertrud- bzw. Pestalozzistraße erfolgen kann.

#### Fortbestehende Anforderungen und Fakten

- Der Försterbau steht leer und ist stark sanierungsbedürftig. Die Grenzen der Nutzbarkeit des Denkmals sind bekannt, sodass eine Aktivierung für die kleinteiligen Nutzungen des ZfH wie Büro- und Therapieflächen vorgesehen ist. Kellergeschoss und Dachgeschoss werden hierbei auf Grund der Erkenntnisse aus dem gestoppten Vorgängerprojekt von intensiven und anspruchsvollen Nutzungen freigehalten. Für diese Flächen sind weniger anspruchsvolle Nutzungen bzw. Nebenflächen denkbar. (z.B. Lager, Gebäudetechnik)
- Der nord-westliche Anbau des Försterbaus, in dem die Gymnastikhalle untergebracht ist, erfüllt nicht den Tatbestand eines Baudenkmals. Er soll durch einen neuen Anbau ersetzt werden, der bis zu dreigeschossig auf ähnlicher Grundfläche errichtet wird. Hier können zusätzlich bis zu 500 m<sup>2</sup> NGF (Nettogrundfläche) verteilt auf drei Geschosse für Nutzungen der Förderung, aber auch der Schulverwaltung oder als Infrastrukturf Flächen zur Verfügung gestellt werden.

#### **Die Flächenlayouts für die Grundrisse EG, OG1 und OG2 des Försterbaus werden in der Sitzung vorgestellt.**

- Der Wörrleinbau beherbergt die Nutzungen der Paul-Ritter-Schule im Interim. Er ist stark sanierungsbedürftig. Aufgrund von Kubatur, Struktur und Zustand ist er für eine Reaktivierung vor den Hintergründen der neuen pädagogischen Ansätze und Bedarfe (Lernlandschaften, Induktionsschleifen, Digitalisierung) sowie der Wirtschaftlichkeit (Betriebskosten, kein Schwimmbad mehr erforderlich) und Nachhaltigkeit (Energetische Sanierung, Lufträume) nicht geeignet. Der Wörrleinbau soll deshalb abgebrochen werden.
- Im ehemaligen Internatsgebäude sind Nutzungen der Paul-Ritter-Schule, die pädagogisch-audiologische Beratungsstelle (PAB), Teile der Heilpädagogischen Tagesstätte (HPT) sowie die Verwaltung des ZfH im Interim untergebracht. Der viergeschossige Bau ist stark sanierungsbedürftig.
- Das auf der rückwärtigen östlichen Grundstücksfläche angeordnete Gebäude der Schulvorbereitenden Einrichtung (SVE) beherbergt neben dieser auch Therapieräume, die Interdisziplinären Frühförderstelle (IFS) sowie Teile der HPT. Die im Jahr 2011 abgeschlossene energetische Sanierung der Gebäudehülle bezog die Erneuerung der Haustechnik nicht mit ein, sodass diese nun dringenden Sanierungsbedarf aufweist. Die darunter befindliche Tiefgarage weist ebenfalls bauliche Mängel auf, es besteht Handlungsbedarf.
- Im Försterbau können nach heutigem Stand nach Sanierung mit einem dreigeschossigen Ersatzneubau ähnlicher Grundfläche ca. 2.100 m<sup>2</sup> der insgesamt ca. 5.650 m<sup>2</sup> Nutzfläche des gesamten Flächendarfs des ZfH dauerhaft untergebracht werden. Für den größeren Teil der Nutzungen, die bisher in den abzubrechenden Gebäuden untergebracht sind, muss für die Dauer der Abbruch- und Bauarbeiten ein Ort gefunden werden, in dem der ordnungsgemäße Betrieb sicher, bedarfsgerecht und regelkonform aufrechterhalten werden kann.
- Die Paul-Ritter-Schule mit Teilen der Förder- und Therapieeinrichtungen sowie Sport- und Freiflächen sollen auf dem Baufeld nördlich des Försterbaus errichtet werden.
- Bei Durchführung von Abbruch- oder Bauarbeiten bei gleichzeitigem Betrieb des ZfH auf dem Grundstück sind Lärmschutzmaßnahmen unabdingbar. Die Umsetzung kann in Form von Wänden aus Seecontainern erfolgen, welches ein bereits mehrfach erprobtes Verfahren des wirksamen Lärmschutzes darstellt.

## Variantenuntersuchung

Vom Liegenschaftsreferat wurden Varianten zur Neuaufstellung des Projekts entwickelt, die in der Sitzung im Einzelnen vorgestellt werden.

Enthaltene Fragestellungen und Erkenntnisse werden im Folgenden dargelegt:

- Erfordernis und Gestaltung eines Interims

Die Auslagerung von Nutzungen, die Nutzung von Bestandsgebäuden auf dem Grundstück oder die Errichtung eines temporären Baukörpers auf dem Grundstück stellen die grundsätzlichen Möglichkeiten für ein notwendiges räumliches Interim dar.

Dabei stellt die Auslagerung von Nutzungen während der Bauzeit – soweit dies aus Nutzersicht möglich ist – die in vielerlei Hinsicht zielführendste Vorgehensweise für das Gesamtprojekt dar. Prozesse können zusammengefasst werden, der Betrieb des ZfH kann ungestört erfolgen.

Dabei können die Zusammenhänge zwischen den Nutzungen nicht unberücksichtigt bleiben, sodass dadurch sowohl Grenzen bei der Entfernung der Nutzungsteile untereinander als auch Grenzen bei der Aufteilung (Anzahl der Standorte) zu berücksichtigen sind.

Es ist mit der Durchführung der vertieften Bedarfsplanung abschließend und auf Grundlage der Nutzungsanforderungen und Nutzungszeiten zu prüfen, ob und in welchem Maß eine Reduzierung des Flächenbedarfs im Interim durch Doppelnutzungen möglich ist sowie auch, welche Pausenflächen in welchem räumlichen Zusammenhang und in welcher Qualität während der Bauzeit bereitgestellt werden müssen.

Ein räumliches Interim kann nur entfallen, wenn der Bauprozess in zeitliche und räumliche Abschnitte aufgeteilt wird. Hier muss jedoch mit zeit- und kostenintensiven Interimsmaßnahmen zur abschnittswisen Herstellung der Funktionsfähigkeit der einzelnen Bauabschnitte und der Aufrechterhaltung des Betriebs des ZfH gerechnet werden, sodass insgesamt keine Vorteile zu erwarten sind.

- Organisation und Gestaltung des Bauablaufs

Es ist weiterhin vorgesehen, im ersten Projektabschnitt die Aktivierung des Försterbaus mit Abbruch des Gymnastikanbaus und Errichtung eines Ersatzneubaus durchzuführen.

Nach Umzug der Nutzungen des ZfH in den Försterbau bzw. in ein Interim erfolgt die Baufeldfreimachung durch Abbruch des dort verorteten Bestands.

Nach Fertigstellung der neuen Gebäude können diese bezogen werden.

Je nach Bauablauf, Kubatur der neuen Bebauung und deren Lage auf dem Grundstück folgen in einem letzten Schritt der Rückbau von Interimsmaßnahmen bzw. der Abbruch von weiteren Bestandsgebäuden sowie die Errichtung der Sportanlagen und die Herstellung der Freianlagen.

Die Anzahl der Bauabschnitte soll in Abwägung mit den übrigen Projektzielen soweit wie möglich reduziert werden, da sich aus der Abschnittsbildung temporär notwendige Maßnahmen zur Herstellung der Funktion, der Verkehrssicherheit, des Brandschutzes, der Andienung, der Erschließung, des Baustellenbetriebs, des Nachbarschaftsschutz etc. ergeben, die für jeden Abschnitt neu geplant, umgesetzt und wieder rückgebaut werden.

- Nutzung des Grundstücks

Grundsätzlich kann das Grundstück in drei Teilbereiche gegliedert werden: den südlichen Bereich mit dem Försterbau, den Bereich nördlich des Försterbaus, auf dem sich der Wörrleinbau befindet sowie den östlichen Grundstücksbereich, auf dem SVE und Internat angeordnet sind.

Für die neu zu errichtende Bebauung wurden vom Liegenschaftsreferat mögliche Varianten untersucht:

- Bei ausschließlicher Nutzung des Bereichs nördlich des Försterbaus ergeben sich bei dreigeschossiger Bebauung und Einhaltung der Abstandsflächen beengte und wenig qualitätvolle Verhältnisse sowohl die Bebauung als auch die Freibereiche betreffend. Das östliche Flurstück könnte in diesem Fall für großzügige Frei- und Sportflächen

sowie die Busvorfahrt für den Schülertransport, Parkflächen und spätere oder andere bezirkliche Bauaufgaben zur Verfügung stehen.

- Bei ausschließlicher Nutzung des östlichen Grundstücksbereichs entsteht auf sehr beengtem Baufeld eine wenig qualitätvolle Kubatur mit ungünstiger Erschließung. Weiterhin fehlt der Bezug zwischen Försterbau und der neuen Bebauung. Dafür ergibt sich nördlich des Försterbaus ein großzügiger, gestaltbarer Freibereich.
- Die Anordnung der neuen Baukörper frei im mittleren Grundstücksbereich birgt die größte Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf Bebauung (Geschossigkeit, Beziehungen zwischen Nutzungen, Orientierung, Erschließung) und Freiflächen.

### **TEIL III**

#### **Vertiefte Bedarfsplanung gem. DIN 18205**

Nach Beendigung des gemeinsamen Inklusionsprojekts mit Beschluss des Bezirkstags vom 30.03.2023 sollen nun im Rahmen einer vertieften Bedarfsplanung insbesondere die aktuellen Entwicklungen im Schul- und Tagesstättenbau sowie die vom Bezirkstag am 28.07.2022 beschlossene Cluster-Lösung der Heilpädagogischen Tagesstätte oder die neu gefassten Richtlinien für heilpädagogische Tagesstätten näher betrachtet werden.

Im Prozess der Bedarfsplanung werden neben Fragen der Pädagogik auch solche der Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Nutzbarkeit und gestalterischen Qualität inhaltlich sowie in Ihrer Bedeutung für das Projekt erörtert. Durch die gemeinsame und einvernehmliche Priorisierung der unterschiedlichen Anforderungen, Vorstellungen, Bedarfe soll ein abgestimmtes und verbindliches Ziel für die Verwirklichung des Gesamtprojekts Zentrum für Hörgeschädigte vereinbart werden, sodass eine zukunftsweisende Bildungseinrichtung für Kinder und Jugendliche mit dem Förderbedarf Hören entstehen kann.

Unabhängig vom Rückzug der Stadt Nürnberg aus dem gemeinsamen Inklusionsprojekt wurde von der Zentralen Vergabestelle unter Federführung von Referat 4 und mit Unterstützung von Referat 6 die Vergabe einer „*vertieften Bedarfsplanung für Teilneubau und -sanierung des Zentrums für Hörgeschädigte des Bezirks Mittelfranken in Nürnberg in Anlehnung an die DIN 18205 und die Anforderungen an Bedarfsplanung bei Bauvorhaben des Bundes und der Länder*“ ausgearbeitet und ausgeschrieben.

Das Ergebnis dieser vertieften Bedarfsermittlung soll als verbindliche Grundlage für die Vergabe sämtlicher Planungsleistungen für die notwendigen Interimsmaßnahmen, die denkmalgerechte Sanierung des Försterbaus sowie den (Teil-)Neubau des ZfH dienen, eine punktuelle Fortschreibung während des Planungsprozesses ist vorgesehen.

Im Vorfeld der Ausschreibung wurden insgesamt fünf Büros ausgewählt, die Erfahrungen mit einer Bedarfsermittlung vorweisen konnten. Außerdem hat ein weiteres Büro Interesse an der Teilnahme an vorgenannter Ausschreibung bekundet. Dieses wurde nach interner Abstimmung in den Prozess eingebunden.

Insgesamt haben drei Büros fristgerecht (bis 08.05.2023) ein Angebot abgegeben.

Nach einer vergaberechtlichen Überprüfung der eingegangenen Angebote wurden diese sowohl an das Referat 4 als auch an das Referat 6 zur fachtechnischen Prüfung weitergeleitet. Diese Prüfungen haben keine Ausschlussgründe ergeben; die Zuschlagserteilung erfolgte am 23.05.2023 an den wirtschaftlichsten Bieter.

**Über den bisherigen Verlauf sowie den aktuellen Sachstand der vertieften Bedarfsplanung wird in der Sitzung berichtet.**

## TEIL IV

### Weiteres Vorgehen

#### Bedarfsplanung

Nach Durchführung der vertieften Bedarfsplanung liegt ein Bedarfsplan (Lastenheft) als Planungsgrundlage mit definiertem Bedarf, u. a. detailliertem Raumbuch mit Angaben zu Quantitäten, Qualitäten, Beziehungen und Rahmenbedingungen zu Städtebau, Nachhaltigkeit, Energetik, Umweltschutz und Verkehr sowie Logistik und Erschließung vor. Nach Beschluss ist der Bedarfsplan verbindliche Planungsgrundlage und muss während des Planungsprozesses fortgeschrieben werden.

#### Bedarfsdeckung

Im Anschluss werden Untersuchungen zur Machbarkeit im Hinblick auf das festgelegte Ziel überprüft und bewertet. Auf Grundlage von statistischen Kostenkennwerten und der festgelegten Kubatur kann ein erster Kostenrahmen ermittelt werden, sodass vor Beginn der eigentlichen Planungsleistungen die finanzielle Machbarkeit des Projekts überprüft und ggf. gesteuert werden kann.

#### Grundlagenermittlung

Parallel zur Bedarfsplanung werden die Rahmenbedingungen für das Grundstück und seine Bebauung ermittelt. Dies betrifft in erster Linie die Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Nürnberg für Fragen des bauplanungsrechtlich Möglichen sowie die Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege für den Umgang mit dem Försterbau und der denkmalnahen Bebauung.

Weitere erforderliche Grundlagen wurden mit der letzten Planung bereits ermittelt, sodass auf diese vorerst zurückgegriffen werden kann. Eine Verifizierung und Ergänzung erfolgt im späteren Planungsverlauf erst nach endgültiger Festlegung des Projektrahmens, nach Abschluss der Bedarfsplanung.

#### Vergabe von Planungsleistungen

Nach dem Beschluss von Bedarfsplan und Bedarfsdeckung mit Feststellung des Kostenrahmens des Gesamtprojekts (Försterbau, Abbruch, Neubau und Interimsmaßnahmen) und Erteilung des Planungsauftrags können die Projektsteuerungs- und Planungsleistungen vergeben werden.

**Der vorläufige Rahmenzeitplan für Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahme Bildungscampus Pestalozzistraße - Zentrum für Hörgeschädigte (ZfH) wird in der Sitzung vorgestellt.**