

**Realisierung von Schulbaumaßnahmen;
hier: Neubau der Bildungseinrichtung Tiefes Feld im Rahmen einer Öffentlich-Privaten
Partnerschaft**

Entscheidungsvorlage

1. Allgemein

Aufgrund aktueller Daten zur Bevölkerungsentwicklung wächst der Bedarf an der Erschließung neuer Flächen für den Wohnungsbau im Umfeld des Stadtgebietes stetig. Um den prognostizierten Bedarf an Wohnraum abzudecken, hat die Stadt Nürnberg im Westen des Stadtgebietes das Bebauungsplanverfahren 4445 B eingeleitet. Ziel ist die Realisierung eines neuen Stadtteils mit gemischten Wohnformen für ca. 4.500 Einwohner an der (noch umzuverlegenden) Rothenburger Straße.

Im Zuge der Stadtteilentwicklung ist auch ein neuer Bildungsstandort geplant. Dieser soll sowohl ortsbezogen den Bedarf des neuen Stadtteils im Bereich Grundschule mit integriertem Hort abdecken, als auch im Gymnasialbereich das Umfeld bedienen.

2. Geplante Baumaßnahmen

Im Detail sind folgende Baumaßnahmen vorgesehen:

- Neubau eines bis zu 6-zügigen Gymnasiums mit Ganztagsflächen Sporthalle mit Tribüne, Außen- und Freiflächen, um den demographisch und schulstrukturell bedingt anwachsenden Schülerzahlen zu begegnen
- Neubau einer bis zu 4-zügigen Grundschule, d.h. bis zu 16 Regelklassen, mit Außen- und Freiflächen mit einem Hort im Kombimodell, Einfachsporthalle und einem ganztägigen Bildungs-, Betreuungs- und Erziehungsangebot.
- Freisportflächen (vor allem für die Grundschule) auf dem Schulgelände
- Freisportflächen mit Betriebsgebäuden für das Gymnasium und den Vereinssport auf dem Vorhabengrundstück „Freisportanlage“ (Wettkampfbahn Typ C mit Kunstrasenplatz)

Für das Gymnasium sind die Ausbildungsrichtungen naturwissenschaftlich-technologisch, wirtschaftswissenschaftlich und sprachlich angestrebt. Es werden Räumlichkeiten eingeplant, die sowohl für offenen, als auch für gebundenen Ganztag nutzbar sind, um dem dann sich abzeichnenden Bedarf entgegen zu kommen.

Die Grundschule Tiefes Feld ist eine staatliche (Sprengel-) Grundschule und erhält ein qualitativ hochwertiges Ganztagesangebot für alle Schülerinnen und Schüler mit einem Hort als Kombieinrichtung. Die Kombieinrichtung ist ein gemeinsam verantwortetes Ganztagsangebot von Jugendhilfe (Hort) und Schule, das sich unter anderem durch gemeinsam genutzte Raumarrangements und Infrastrukturen auszeichnet. Die Kombieinrichtung ermöglicht die Umsetzung verschiedener pädagogischer Konzeptionen und Betriebsformen (z. B. Hort, Kooperative Ganztagesbildung) und bietet für die Stadt Nürnberg langfristig Planungssicherheit und Flexibilität.

Aktuell ist das Kombimodell u. a. in der Grundschule Maiacher Straße vorgesehen.

3. Realisierung der Schulbaumaßnahme

Es wird nun die Entscheidung erforderlich, wie diese Schulbaumaßnahme wirtschaftlich und schnell umgesetzt werden kann.

Seit dem Jahr 2008 wurden bei der Stadt Nürnberg drei große Schulbauprojekte im Rahmen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP) durchgeführt. Das Gesamtbauvolumen lag bei ca. 134 Mio EUR. Die Betriebsleistungen werden hier seit dem Jahr 2009 durch die privaten Partner erbracht.

Ein viertes ÖPP-Projekt mit einem Bauvolumen von über 74 Mio. EUR wurde am 21.07.2021 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die ersten vorbereitenden Baumaßnahmen starten noch im Jahr 2021, die Übergabe des 1. Bauabschnitts (Grundschule mit Hort und Mittelschule) erfolgt Ende 2023, die des 2. Bauabschnitts (Turnhallen mit Außensportflächen) ist für Schuljahresbeginn 2025/2026 vorgesehen. Aufgrund der guten Erfahrungen mit Öffentlich-Privaten Partnerschaften beim Bau und beim Betrieb und den damit einhergehenden vertraglich fixierten Baukosten bei einem garantierendem Fertigstellungstermin hat diese Form der Beschaffung neben der konventionellen Erstellung durch das Hochbauamt und der Beauftragung der WBG-K eine hohe Bedeutung erlangt. Die Neubaumaßnahme Bildungseinrichtung Tiefes Feld erfüllt alle ÖPP-Voraussetzungen. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Beschaffungsvariante ÖPP erscheint sinnvoll und erfolgversprechend.

Aus baulichen Gründen werden beide Schulen in einem Bauabschnitt realisiert.

Durch die Berater soll geprüft werden, ob die Freisportflächen mit Betriebsgebäude für das Gymnasium und den Vereinssport mit ausgeschrieben werden können. Diese befinden sich auf einem eigenen Vorhabensgrundstück außerhalb des Schulgrundstückes und unterliegen eigenen Erschließungsmodalitäten mit einem eigenen Zeitplan. Insbesondere wird hier eine Abstimmung mit der Bahn erforderlich. Eine etwaige Herauslösung aus der ÖPP-Maßnahme könnte einen erhöhten Aufwand bei der späteren Bewirtschaftung bedeuten.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für den Bildungsstandort und die Wettkampfanlage erfolgt mit dem Bau einer Tiefgarage auf dem Vorhabensgrundstück.

4. Grundstück

Das Vorhabensgrundstück liegt südlich der Neuen Rothenburger Straße, westlich der Bahnlinie/Güterzugsstrecke Nürnberg-Fürth und östlich der Südwesttangente. Die Bebaubarkeit des Vorhabensgrundstückes soll durch den Bebauungsplan Nr. 4458 B „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ geregelt werden.

Das vorgesehene Grundstück hat eine Fläche von ca. 3,85 ha und stellt eine Teilfläche des neuen Baugebietes „Tiefes Feld“ mit insgesamt 23,8 ha dar. Es liegt ca. 5 km südwestlich des Stadtkerns. Das Vorhabensgrundstück für die Freisportanlagen hat eine Fläche von ca. 2,22 ha und liegt im Osten des Planungsgebietes angrenzend an die Bahnlinie.

Die ausgewählte Fläche erscheint ideal im Hinblick auf die Erschließung durch die U-Bahnlinie mit der Haltestelle Kleinreuth und auch im Hinblick auf die Nähe zur bereits bestehenden Johann-Pachelbel-Realschule/Staatliche Fachoberschule II. Eine Massenstudie des Hochbauamtes hat ergeben, dass das vorgesehene Raumprogramm umsetzbar ist. Das Plangebiet ist gänzlich unbebaut, der Großteil der Fläche wird derzeit sowohl intensiv als auch extensiv ackerbaulich bewirtschaftet. An den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzend befinden sich drei aktuell laufende Vorhaben im Planfeststellungsverfahren: im Norden das Verfahren zur Neuen Rothenburger Straße (Umverlegung) und zur Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 und im Osten die

Planfeststellung der DB zur Erweiterung der Güterzugstrecke.

Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich noch nicht alle notwendigen Grundstücksbestandteile im Eigentum der Stadt Nürnberg. Auch liegen weitere Grundstücksbedarfe für die entwässerungstechnische Erschließung vor, die ebenfalls erfüllt sein müssen.

Die Grunderwerbsverhandlungen im Planungsgebiet werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens durch Geo und LA geführt. Bislang konnten im Rahmen des Umlegungsverfahrens ca. 35.000 m² in städtisches Eigentum überführt werden. Erschwerend kommt für die weitere Zeitplanung und das Umlegungsverfahren hinzu, dass das Bauleitplanverfahren (FNP- und B-Plan) und das Planfeststellungsverfahren (Neue Rothenburger Straße) noch nicht abgeschlossen sind.

Aufgrund der fehlenden Rechtskraft des Bebauungsplans können derzeit Grundstücksregelungen nur mit freiwilligem Einverständnis der Eigentümer durchgeführt werden. Spätestens vor Zuschlagserteilung müssen zwingend alle Grundstücksvorgänge abgeschlossen sein, idealtypisch sollte dies vor der Auslobung erfolgen.

Um jetzt schon Bodengutachten erstellen zu lassen, versucht LA Gestattungsverträge mit den Grundstückseigentümern und Pächtern abzuschließen.

Als weitere Voraussetzungen vor Baubeginn muss mindestens eine provisorische, wenn möglich, endgültige Erschließung des Baufeldes sicher gestellt sein.

Ohne den vollständigen Eigentumserwerb und den Abschluss des Bauleitplanverfahrens und des Planfeststellungsverfahrens gemäß Terminplan zum Bebauungsplan kann eine Inbetriebnahme des Bildungsstandortes zum Schuljahr 2027/2028 nicht gewährleistet werden.

Eine Verschiebung des Zeitplans würde den Druck im Gymnasialbereich verstärken.

5. Weitere Schritte

Im Juli 2021 hat eine Kick-off-Sitzung mit den zuständigen Referaten Ref. I/II, Ref. IV, Ref. V und Ref. VI stattgefunden. Um eine Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn 2027/2028 zu ermöglichen, muss zwingend noch in diesem Jahr mit der Projektvorbereitung begonnen werden. Dazu zählen die Ausschreibung und Vergabe von Bodengutachten und die Ausschreibung von Beraterleistungen.

Aktuell werden von Ref. I/II und H Beraterausschreibungen vorbereitet. Zunächst werden technische Beratungsleistungen in Verbindung mit Projektsteuerungsleistungen und wirtschaftliche Beratungsleistungen ausgeschrieben. Diese werden stufenweise vergeben. In der ersten Stufe erfolgt die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsprognose. Fällt diese positiv aus, wird die Stufe Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Ein juristischer Berater unterstützt die Stadt erst nach Erstellung der Wirtschaftlichkeitsprognose. Diese Vorgehensweise hat sich auch bei den vorhergegangenen Verfahren bewährt.

| Geplanter Zeitpunkt | Tätigkeit |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09/21 | Grundsatzbeschluss ÖPP Prüfung |
| 09/21 | Ausschreibung Bodengutachten |
| 10/21 | Ausschreibung Beraterleistung |
| 03/22 | Fertigstellung Raumprogramm, Vorgabe Anforderungen an die Gebäude, Förderfähigkeit, sonstige stadtinterne Abstimmungen |
| 04/22 | BuV: Genehmigung Beauftragung Berater |
| 07/22 | Ermittlung vorläufiger Baukosten und Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsprognose |
| 09/22 | Vorstellung WU im Stadtrat, Beschluss EU- weites Vergabeverfahren |
| 10/22 | Beginn Ausschreibungsverfahren mit EU-weitem Interessensbekundungsverfahren und Teilnahmewettbewerb |
| 09/24 | Vergabeentscheidung, Regierungsgenehmigung, Zuschlagserteilung |
| 10/24 | Weiterführung Planung durch Bieter |
| 01/25 | Baubeginn |
| 08/27 | Baufertigstellung und Inbetriebnahme |

Anlage:
Eigentümersituation