

Stadt Bielefeld | Nutzungsperspektiven für vier Standorte in Sennestadt

## Inhalt

<b>I. AUFGABENSTELLUNG UND GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>1. AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. VORGEHENSWEISE</b>	<b>5</b>
<b>II. DIE VIER STANDORTE</b>	<b>6</b>
<b>3. EHEMALIGE ADOLF-REICHWEIN-SCHULE</b>	<b>6</b>
3.1 STANDORT- UND GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN	6
3.1.1 Städtebauliche Einordnung	6
3.1.2 Grundstück	8
3.2 BAULICHE ANLAGEN	8
3.2.1 Typologie und Bausubstanz	8
3.2.2 Technische Infrastruktur	9
3.3 BEWERTUNG	10
3.4 EMPFEHLUNGEN	11
3.4.1 Nutzungsperspektive	12
3.4.2 Weiteres Vorgehen	13
<b>4. COMENIUS FÖRDERSCHULE</b>	<b>14</b>
4.1 STANDORT- UND GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN	14
4.1.1 Städtebauliche Einordnung	14
4.1.2 Grundstück	16
4.2 BAULICHE ANLAGEN	16
4.2.1 Typologie und Bausubstanz	16
4.2.2 Technische Infrastruktur	17
4.3 BEWERTUNG	18
4.4 EMPFEHLUNGEN	19
4.4.1 Nutzungsperspektiven	20
4.4.2 Städtebauliche Entwicklungsskizze	20
4.4.3 Weiteres Vorgehen	21
<b>5. ALTES POSTGEBÄUDE</b>	<b>22</b>
5.1 STANDORT- UND GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN	22
5.1.1 Städtebauliche Einordnung	22
5.1.2 Grundstück	24
5.2 BAULICHE ANLAGEN	24
5.2.1 Typologie und Bausubstanz	24
5.2.2 Technische Infrastruktur	25
5.3 BEWERTUNG	25
5.4 EMPFEHLUNGEN	26
5.4.1 Nutzungsperspektiven	26
5.4.2 Weiteres Vorgehen	27
<b>6. MAIWIESTE</b>	<b>28</b>

6.1	STANDORT- UND GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN	28
6.1.1	Städtebauliche Einordnung	29
6.1.2	Grundstück	29
6.2	BEWERTUNG UND EMPFEHLUNG	30
6.2.1	Nutzungsperspektiven	30
<b>III. FAZIT</b>		<b>31</b>
<b>IV. IMPRESSUM</b>		<b>32</b>

## I. Aufgabenstellung und Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Der Bielefelder Stadtteil Sennestadt ist eine der wenigen neuen Stadtgründungen, die in den 1960er Jahren im Zuge des Wiederaufbaus der Bundesrepublik Deutschland neu geplant und realisiert wurden. Der im Stile der „organischen Stadtbaukunst“ vom Stadtplaner Hans Bernhard Reichow entworfene Stadtgrundriss zeichnet sich durch die markante „Stadtkrone“ und seine prägnanten Grünzüge aus, welche das Siedlungsgebiet gliedern. Bis heute steht die Weiterentwicklung der Sennestadt in einem Spannungsverhältnis zwischen dem Erhalt des städtebaulichen Konzeptes und der Öffnung für neue Anforderungen.

In den vergangenen Jahren wurde mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt (INSEK) die Voraussetzungen für die weitere nachhaltige Stadtteilentwicklung geschaffen.

In diesem Zusammenhang sollen im Rahmen dieser Studie für vier Standorte Nutzungsperspektiven erarbeitet werden. Dies sind:

- die ehemalige **Adolf-Reichwein-Schule**, Travestraße 25 bzw. Uchteweg 26
- die Comenius Förderschule, Elbeallee 130a/b
- das **Postgebäude**, Sennestadtring 7
- das Grundstück **Maiwiese**, An der Maiwiese

Alle Standorte weisen eine große Bedeutung und besondere Potenziale für die Sennestädter Entwicklung auf. Die Aufgabenstellung beinhaltet die Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung. Die drei erstgenannten Areale sind gegenwärtig bebaut, besitzen jedoch unsichere Nutzungsperspektiven, das Grundstück Maiwiese soll im Hinblick auf die Eignung als Standort für eine temporäre Kindertagesstätte untersucht werden.



Es gibt aber auch aktuelle Bedarfe und Nachfragen für die Unterbringung verschiedener Nutzungen. So sollen in einem überschaubaren Zeitraum neue Standorte für **zwei Kindertagesstätten** gefunden werden. Hier kommen sowohl Lösungen in Form von Nachnutzung bestehender Gebäude

als auch ein Neubau in Frage. Des Weiteren sucht der türkische Kulturverein in Sennestadt seit geraumer Zeit einen Standort mit geeigneten Räumlichkeiten für ein **Kulturzentrum** mit einer Teilnutzung als Moschee.

## 2. Vorgehensweise

Vorangegangene Untersuchungen und Nachnutzungsüberlegungen für die einzelnen Standorte sind bislang überwiegend parallel von zahlreichen Akteuren betrieben worden. Um abgestimmte Entscheidungen zu treffen und mögliche Synergien zwischen den Standorten und Projekten zu fördern, sollen die einzelnen Planungsstränge nunmehr zusammengeführt werden.

In Planungsgesprächen sollen die bereits vorhandenen Kenntnisse und Absichten systematisch erfasst werden, im Austausch miteinander standortgerechte Konzepte erarbeitet und bewertet werden, um schließlich den politischen Entscheidungsgremien Empfehlungen für Lösungen vorzulegen, die den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen und für die einzelnen Standorte funktional passende und baukulturell angemessene Konzepte anbieten. Dabei ist der Aspekt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der aufzuzeigenden Nachnutzungsperspektiven für die Beteiligten besonders zu berücksichtigen.

Nachfolgende Vorgehensweise wurde für alle Standorte durchgeführt:

<b>1</b>	Für die ausgewählten Standorte werden zunächst die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der Gebäudebestand untersucht und bewertet.
<b>2</b>	Im nächsten Verfahrensschritt sollen potenzielle Nutzungsbedarfe und mögliche Entwicklungsperspektiven mit Akteuren und potenziellen Nutzern in Gesprächen diskutiert werden.
<b>3</b>	Aus den Erkenntnissen und Informationen der vorhergehenden Verfahrensschritte (Grundstücks- und Gebäudebewertung und Nutzergespräche) werden Entwicklungsperspektiven entwickelt und in Form einer Ideenskizze festgehalten.
<b>4</b>	Für eine mögliche Entwicklung der einzelnen Standorte werden Empfehlungen für die weiteren Verfahrensschritte formuliert.

## II. Die vier Standorte

### 3. Ehemalige Adolf-Reichwein-Schule

Die Gebäude der ehemaligen **Adolf-Reichwein-Schule** werden für schulische Zwecke nicht mehr benötigt. Im Schuljahr 2008 / 2009 wurden die Adolf-Reichwein-Schule und die Vennhofschule zur Johannes-Rau-Schule an der Wintersheide zusammengelegt, die Adolf-Reichwein-Schule wurde bis 2012 als Ausweichstandort für die Sanierung der Astrid-Lindgren-Schule genutzt. Für die nunmehr leer stehenden Gebäude der Adolf-Reichwein-Schule wird eine geeignete Nachfolgenutzung gesucht, die unter wirtschaftlichen, funktionalen und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten tragfähig erscheint. Dabei ist auch ein (Teil-)Erhalt der Gebäude zu prüfen, da es sich um einen Gebäudekomplex handelt, welcher der Sennestadt-Planer Professor Reichow geplant hat. Die Liegenschaft ist im Eigentum des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld.



#### 3.1 Standort- und Grundstückseigenschaften

EigentümerIn:	Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)
Grundstückgröße:	10.155 m <sup>2</sup>
Adresse:	Travestraße 25 und Uchteweg 26
Baujahr:	1960

##### 3.1.1 Städtebauliche Einordnung

Das Schulgrundstück liegt, entsprechend der städtebaulichen Konzeption Reichows, die zentralen Infrastruktureinrichtungen entlang der Grünzüge zu verorten, unmittelbar am Grünzug Bullerbachtal südlich der Travestraße. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 1.200m.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von Wohnnutzungen. Östlich des Grundstücks verlaufen dreigeschossige Zeilenbauten entlang der Travestraße, südlich am Uchteweg schließen sich Einfamilienhaustypologien an.

Nördlich der Travestraße konzentrieren sich zentrale Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Skate-Anlage, Tennis- und Sportplätze und das Sennestädter Hallenbad. Die Astrid-Lindgren Grundschule sowie die evangelische Jesus-Christus Kirche liegen in unmittelbarer Nähe (ca. 100m) auf der gegenüberliegenden Seite des Grünzugs.



Abb.: Grundstück und städtebauliches Umfeld

### Erreichbarkeit/Erschließung

Das Areal ist über zwei Straßen erschlossen. Im Norden zweigt eine Zufahrt von der Travestraße ab, einer Sammelstraße, die als Verbindungsstraße zwischen den Hauptverkehrsachsen Rheinallee und Elbeallee dient. Eine weitere Zufahrt ist über den Uchteweg möglich, der das angrenzende Wohnquartier erschließt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt ebenfalls von der Travestraße aus. Die Haltestelle „Sportzentrum“ wird von den Buslinien 135 (Buschkamp-Senne) und 30 (Schloss-Holte – Brake) angefahren. Weitere Haltestellen sind „Travestraße“ (Entfernung ca. 300m) im Osten und „Rheinallee“ (Entfernung ca. 400m) im Westen. Im Falle der Realisierung der Stadtbahn in Sennestadt wäre eine Haltestelle auf der gegenwärtigen Trassierung (Elbeallee) in ca. 200m Entfer-

nung erreichbar. Die fußläufige Entfernung zum Stadtteilzentrum (Lindemann-Platz) durch den Grünzug des Bullerbachtals beträgt ca. 1.200m (ca. 14 min.)

### 3.1.2 Grundstück



Das ca. 1 ha große Grundstück ist zur Travestraße weitestgehend unbebaut, jedoch durch eine Böschung mit Gehölzpflanzungen deutlich von der Travestraße und ca. 1.0 m tiefer abgesetzt. Zentrale Freifläche des Grundstücks ist der überwiegend asphaltierte Pausenhof, welcher nach Süden und Osten von den Schulgebäuden begrenzt wird. Auf der Pausenhoffläche prägt ein großkroniger Ahorn den Freiraum. Die Randbereiche des Grundstücks sind durchgehend unbebaut und mit Rasen- und Gehölzen bepflanzt.

### 3.2 Bauliche Anlagen

Der Gebäudekomplex der Schule ist dreigeteilt und durch offene, überdachte Gänge miteinander verbunden.

Unterschieden werden können

- der östlich gelegene zweigeschossige Hauptbaukörper, in dem sich große Unterrichtsräume, die Aufenthaltsräume des Lehrpersonals und Verwaltungsräume befinden,
- die Aula der Schule im Süden am Uchteweg,
- der zum Grünzug nach Südwesten orientierte eingeschossige Pavillonbau, welcher ehemals für Werkräume der Schule genutzt wurde sowie
- die Hausmeisterwohnung, die sich nördlich an den Pavillonbau anschließt.

Im Rahmen einer Prüfung der Denkmälwürdigkeit durch das Landesamt für Denkmalpflege (LWL-Denkmalpflege) wurde von einer Unterschutzstellung der Adolf-Reichwein-Schule oder Teilen abgesehen.

#### 3.2.1 Typologie und Bausubstanz

Die Gebäudesubstanz der Schulgebäude ist entsprechend dem Gebäudealter einzuordnen.

Sämtliche Gebäude sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand, der eine hohe Kostenintensität im Sanierungsfall vermuten lässt. Dies zeigt sich insbesondere



an den nachfolgenden Merkmalen:

- Die Außenwände und Dacheindeckungen besitzen keine ausreichende Wärmeisolierung, die Bodenplatte des Pavillonbaus ist ebenfalls ungedämmt.
- Die Fenster und Türen entsprechen den technischen Standards der 1980er Jahren, als diese letztmalig erneuert wurden.
- Die verwendeten Dachmaterialien bestehen aus asbesthaltigen Inhaltsstoffen.
- Durch den längeren Leerstand der Schule zeigen sich inzwischen an verschiedenen Stellen Schäden an Türen und Fenstern, die lt. der Eigentümerin (ISB) auf Vandalismus zurückzuführen sind.

Die Gebäudesubstanz selbst ist nicht abgängig, zeigt jedoch an verschiedenen Stellen Substanz- und / oder Spannungsschäden im Außenmauerwerk.



Die Innenräume des Hauptgebäudes und der Aula sind durchgängig trocken und befinden sich in einem abgenutzten, jedoch nicht verdreckten Zustand. Der Pavillonbau zeigt Feuchtschäden durch aufsteigende Wandfeuchte, die Innenräume weisen Vandalismusschäden auf. Einige Fenstergläser sind durch Gewalteinwirkung beschädigt und wurden notdürftig gesichert und abgedichtet.

### **3.2.2 Technische Infrastruktur**

Das Schulareal besitzt eine Zentralheizung im Untergeschoss der Aula, an die sämtliche Gebäude angeschlossen sind.

### Ergebnis der Akteurs- und Nutzergespräche

- *Der Standort wird als Chance für Sennestadt mit guten Entwicklungspotenzialen eingeschätzt.*
- *Durch die Lage und Erreichbarkeit wäre der Standort für die Unterbringung einer Kindertagesstätte hervorragend geeignet.*
- *Denkbar wäre ein intergeneratives Projekt mit gesellschafts- und sozialpolitischen Zielsetzungen.*
- *Der Standort verspricht eine gute Wohnqualität. Entwicklungskonzepte sollten daher auch die Nutzung Wohnen mit gemischten Wohnungsgrößen beinhalten. Auch besondere Wohnformen könnten hier realisiert werden.*
- *Eine Entwicklung des Areals mit dem Gebäudebestand wird nicht für möglich gehalten.*
- *Der Standort erlaubt durch die zwei Erschließungsmöglichkeiten eine Realisierung in Bauabschnitten.*

### 3.3 Bewertung

Zweifellos gehören die baulichen Einrichtungen der Adolf-Reichwein-Schule zu den besonderen Zweckbauten der Sennestadt. Insbesondere der Pavillonbau stellt aus Sicht des Verfassers einen Gebäudetypus dar, dessen additiver Raumaufbau und Gebäudeausrichtung eine Besonderheit ist, die im Zuge der Entwicklung des Schulareals berücksichtigt werden sollte.

Für das Areal und dem Gebäudebestand werden folgende grundsätzliche Eignungen gesehen:

- Bildungseinrichtungen
- Nutzungen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke mit Kindertagesstätte
- Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzungen im Bereich der Gesundheitsdienstleistung

Eine im Jahr 2012 angefertigte Machbarkeitsstudie des Architekturbüros alberts.architekten BDA, Bielefeld-Sennestadt kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der besonderen Grundrisse und Raumtiefen der Schulräume, aber insbesondere der Aula keine klassischen Nachnutzungen wie Wohnen, Gewerbe oder Dienstleistungen in Frage kommen. Im Hinblick auf den festgestellten Sanierungstau und die fehlende ausreichende Isolierung der Gebäudehülle und der Dachflächen sowie der Bodenplatte des Pavillonbaus wird gegenwärtig allerdings keine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der baulichen Anlagen erkannt. Dabei wird insbesondere der mit einer Umnutzung verbundenene Sanierungsaufwand als außerordentlich hoch bewertet.

Die zuvor erwähnte Studie des Architekturbüros alberts.architekten, stellt für den eingeschossigen Pavillonbau eine tragfähige Nachnutzung als 3- bis 4 zügige Kindertagesstätte in Aussicht. Allerdings können funktionale Anforderungen an Einrichtungen dieser Art bei einer Sanierung nur mit Einschränkungen erfüllt werden.

Die in der genannten Studie überschlägig berechneten Kosten berücksichtigen beispielsweise nur in geringem Maße die hohen Aufwendungen für die Errichtung der Heizungsanlage und Verlegung der technischen Infrastruktur, die grundsätzlich neu aufgebaut und an die Anforderungen einer Kindertagesstätte angepasst werden müssen.

Aus gestalterischer Sicht würde eine notwendige energetische Sanierung der Wand- und Dachflächen einem Erhalt der filigranen Linienführung des Bauwerks als typische Ausdrucksform und Merkmal der 1960er Jahre Architektur entgegenstehen. Kleinere Gebäude wirken danach oftmals überformt und regelrecht "aufgeblasen".

Um auch wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsperspektiven zu entwickeln, sollte daher auch ein Rückbau der Bestandsgebäude in Erwägung gezogen werden. Durch einen Rückbau der Gebäude böte sich die Chance, weitere Nutzungsoptionen für die Entwicklung des Areals im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Betracht zu ziehen. Die grundsätzlichen Entwicklungsperspektiven für den Standort werden im Hinblick auf die Lage und Erreichbarkeit als sehr gut eingeschätzt.

Anzumerken ist, dass der Leerstand der Schule gegenwärtig dauerhafte und kostenrelevante Erhaltungsaufwendungen erzeugt. Zur Vermeidung weiterer Schäden durch Vandalismus wurde bereits ein Sicherheitsdienst beauftragt. Zudem bewirkt der Leerstand auch eine Abwertung des nachbarlichen Wohnumfelds.

### **3.4 Empfehlungen**

Auf Grundlage der Untersuchung wird eine Neuordnung des Schulareals unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundkonzeption vorgeschlagen. Die Grundzüge sollten auch bei einer zeitgemäßen Weiterentwicklung des Schulareals - gegebenenfalls auch unter Wahrung des Gebäudebestands - berücksichtigt werden und ablesbar bleiben. Zielsetzung könnte eine Weiterentwicklung des Standortes im Sinne der ursprünglichen Konzeption Reichows sein, wichtige Infrastruktureinrichtungen für die Sennestadt an die großen linearen Freiräume zu legen. Die Kindertagesstätte wäre hierfür eine adäquate Nutzung, die auch als Neubau die Reihung der zum Grünzug gerichteten Räume aufnehmen und diesen neu interpretieren könnte. Die Kita wird dringend benötigt und sollte daher ein fester Bestandteil möglicher Entwicklungsperspektiven für den Standort sein. Darüber hinaus werden Konzepte empfohlen, die u.a. den Bedarf an barrierefreien Wohnangebote beinhalten.

*Der Leitsatz für den Stadtumbau Sennestadts "Reichow für das 21. Jahrhundert" soll so auf dem Areal der ehemaligen Adolf Reichwein-Schule eine bauliche Entsprechung finden.*

Ein Erhalt des Gebäudebestands oder Teilen davon kann aufgrund der vorangegangenen Bewertung nicht gefordert werden. Dies würde die Entwicklungschancen

cen und die Vermarktung des Grundstücks, auch im Hinblick auf die Zeitachse zur Realisierung einer Kindertagesstätte, erheblich einschränken. Gleichwohl sollte eine Entscheidung über den Rückbau baulicher Anlagen erst mit dem konkreten Entwicklungskonzept im Zuge des Grundstückserwerbs erfolgen.

### 3.4.1 Nutzungsperspektive

Die in der nachfolgenden Nutzungsperspektive skizzierte städtebauliche Entwicklung für den Standort der Adolf-Reichwein-Schule sieht eine intergenerative Entwicklung mit gemischten Wohnangeboten und Kindertagesstätte vor. Auch eine Ergänzung von gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich Gesundheitsdienstleistungen wäre gut vorstellbar. Die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten ist konzeptabhängig und soll daher nur sehr überschlägig mit 30 bis 60 WE beziffert werden.

Die städtebauliche Grundfigur ergänzt dabei die bestehenden dreigeschossigen Zeilenbauten entlang der Travestraße. Zwischen Travestraße und Uchteweg werden die bestehenden Raumkanten der ehemaligen Schule aufgenommen. So entsteht ein Innenhof, der als Begegnungsraum („Generationengarten“) für Alt und Jung dienen könnte. Im Süden des Grundstücks zum Uchteweg wird ein höheres Solitärgebäude vorgeschlagen, das der Maßstäblichkeit der Aula entsprechen sollte.



Abb.: städtebauliche Entwicklungsskizze

### **3.4.2 Weiteres Vorgehen**

Zur weiteren Konkretisierung der Nutzungsperspektive und Absicherung der gewünschten hochwertigen Architekturqualität wird die Durchführung eines strukturierten Bieterverfahrens empfohlen. Im Rahmen des Grundstücksverkaufs soll hierbei neben dem Grundstückserlös auch die Qualität der vorgestellten Konzeption ein Entscheidungskriterium mit entsprechender Gewichtung darstellen. Zudem sollte die zeitnahe Realisierung einer Kita auf dem Grundstück als Anforderung an einen Grundstücksverkauf gekoppelt sein.

Die Entscheidung über einen Erhalt bzw. Teilerhalt des Gebäudebestands auf dem Schulareal sollte Bestandteil der Auslobung eines Bieterverfahrens sein.



Das Schulgrundstück liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Sennestädter Nordstadt, etwas südlich des Matthias-Claudius-Wegs. Die Schule grenzt nicht unmittelbar an die Elbeallee, sondern wird über einen ca. 60m langen Stichweg in



„zweiter Reihe“ erschlossen. Eine weitere Erschließung erfolgt über den Netzweg, der als Sackgasse das Schulgrundstück südlich tangiert.

Das städtebauliche Umfeld wird von unterschiedlichen Wohntypologien geprägt. Nordwestlich an der Elbeallee liegen dreigeschossige Zeilenbauten. Oberhalb des Stichwegs befindet sich ein Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Sennestadt, welches gegenwärtig neu entwickelt und mit einem viergeschossigen blockartigen Baukörper bebaut wird.

Auf dem Grundstück wird ein Mehrgenerationenprojekt verwirklicht, in das eine 3-zügige Kindertagesstätte integriert sein wird. Die Kindertagesstätte soll für die Dauer der Baumaßnahme (2014/2015) zur Zwischennutzung im hinteren Teil der Comenius Schule einen Standort finden.



Abb.: Grundstück und städtebauliches Umfeld

Nordöstlich des Grundstücks grenzen eingeschossige, treppenartig gereichte Bungalowtypen an das Schulareal. Unmittelbar dahinter ragt ein 8-geschossiger Wohnturm hervor. Den südöstlichen Grundstücksrand markiert der Netzeweg, eine untergeordnete Straße mit Nutzungseinschränkungen. An den Netzeweg grenzt der Waldrand der Sennelandschaft.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Haltestellen „Matthias-Claudius-Weg“ (Entfernung ca. 150m) sowie „Ehrenbergplatz“ (Entfernung ca. 350m) an der Elbeallee.

Im Falle der Realisierung der Stadtbahn in Sennestadt wäre die Haltestelle auf der gegenwärtigen Trassierung (Elbeallee) in ca. 100m Entfernung erreichbar. Die fußläufige Entfernung zum Stadtteilzentrum (Lindemann-Platz) beträgt ca. 800m (ca. 10 min.)

#### 4.1.2 Grundstück

Das Schulareal gliedert sich in unterschiedliche Bereiche. Im Südwesten befindet sich ein Freiraum, der als öffentlicher Bolzplatz genutzt wird. Im nordwestlichen



Randbereich der Schule befindet sich der Schulhof, eine asphaltierte Fläche, an die sich ein lichtbewaldeter Bereich mit Spielgeräten anschließt. Dazwischen spannen sich der Hauptgebäudekomplex und die

Sporthalle. Parkierungsflächen sind in geringer Anzahl zwischen Haupteingang und Sporthalle ausgewiesen. Das Grundstück fällt insgesamt von Nordwesten nach Südosten leicht ab.

### 4.2 Bauliche Anlagen

#### 4.2.1 Typologie und Bausubstanz

Der Gebäudebestand gliedert sich typologisch in drei Gebäudetypen.

- Sporthalle
- Hauptgebäude mit Klassenräumen und Verwaltung
- Hausmeister-Wohnung

Nordwestlich des Bolzplatzes grenzt eine Sporthalle, die direkt mit dem Hauptgebäudekomplex der Schule verbunden ist, den bebauten Teil des Areals ab. Die Umkleidekabinen und Nasszellen der Sporthalle sind an der südlichen Stirnseite

der Sporthalle untergebracht, jedoch Bestandteil des Hauptgebäudes. Die Sporthalle wurde nach einem Brand im Jahre 2008 neu errichtet. Sie wird über die Zentralheizung der Schule mitgeheizt. Der Turnhallenbau ist mit Ausnahme der Umkleidekabinen und Nasszellen in einem neuwertigen Zustand.



Die Sporthalle stellt einen wichtigen Bestandteil der Sportinfrastruktur in Sennestadt dar. Es soll zudem ein Antrag gestellt werden, ob die Sporthalle zu einem Bestandteil eines Schulverbundnetzwerks für den Leistungssport im Bereich Turnen ausgebaut werden kann. Das daraus resultierende

Ergebnis ist jedoch noch ungewiss. Der eingeschossige Hauptgebäudekomplex besteht aus vier gereihten Gebäudezeilen, deren Zwischenräume schlanke Innenhöfe bilden. Die Zeilen sind durch jeweils zwei Verbindungsflure miteinander verbunden.

In einem Innenhof des Hauptgebäudes, nahe dem Eingangsbereich befindet sich eine Bronzeskulptur von Inge Jäger-Uthhoff. Die Skulptur mit Wasserspiel zeigt zwei spielende Delfine, welche sich auch auf dem Logo der Comenius-Förderschule wiederfindet. Die Arbeit entstand 1967 als Kunst am Bau



Weiter nördlich liegt ein kleines Einzelgebäude mit Satteldach, das ursprünglich als Hausmeisterwohnung diente und heute für schulische Zwecke genutzt wird.

Die Gebäudesubstanz des Hauptgebäudekomplexes und des Hausmeistergebäudes ist sanierungsbedürftig und entsprechend dem Gebäudealter zu bewerten. Fenster und Türen wurden seit den 1980er Jahren nicht mehr erneuert. Im Hinblick auf zeitgemäße energetische Standards im Wand-, Boden-, und Dachbereich sind diese Gebäude nur unzureichend gedämmt. Die Dacheindeckung lässt jedoch die Verwendung von asbesthaltigen Materialien vermuten.

#### 4.2.2 Technische Infrastruktur

Das Schulareal besitzt eine Zentralheizung im Untergeschoss des Eingangsbäudes, an die alle Schulgebäude und die Turnhalle angeschlossen sind.

### Ergebnis der Akteurs- und Nutzergespräche

- *Für den Hauptbaukörper wird keine Nachnutzungsperspektive gesehen. Gleichwohl könnten hier Räumlichkeiten als Zwischennutzung für die Kindertagesstätte der evangelischen Kirchengemeinde hergerichtet werden.*
- *Der Bolzplatz ist Teil des Spielflächenkonzepts in Sennestadt und sollte nicht überplant werden.*
- *Durch die Erschließung und Lage der Schule wird eine verkehrsintensive Nachnutzung auf dem Grundstück ausgeschlossen.*
- *Der Standort besitzt Potenziale für die Entwicklung einer Wohnnutzung.*

### 4.3 Bewertung

Im Rahmen der Begehung der Schule wurde deutlich, dass der Schulbau der Comenius-Förderschule keinen besonderen baukulturellen Wert darstellt. Mit Ausnahme der neuwertigen Sporthalle, die in einem Gesamtkonzept integriert werden sollte, werden dem übrigen Gebäudebestand nur sehr geringe Chancen für eine nachhaltige Nachnutzungsperspektive eingeräumt.

Der Standort eignet grundsätzlich für nachfolgende Nutzungen:

- Sporteinrichtung
- Bildungseinrichtungen
- Nutzungen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke
- Wohnnutzung

Die eingeschossige, zeilenartige Bauweise des Hauptgebäudes besitzt zudem ein ungünstiges energetisches Verhältnis von Raumvolumen zur Gebäudehülle, das bei Beheizung höhere Wärmeverluste erwarten lässt. Der Grundriss des Hauptgebäudes bedingt einen hohen Anteil an Erschließungsflächen. Der Erhalt für mögliche Nachnutzungen steht aufgrund der zu erwartenden hohen Sanierungsaufwendungen unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.

*In einem Rückbau des gesamten Hauptgebäudekomplexes (bei Erhalt der Sporthalle) und dem Hausmeistergebäude wird eine folgerichtig geeignete und wirtschaftliche Lösung gesehen.*

Ein Rückbau bietet die Chance, den nördlichen Grundstücksteil bis zur Sporthalle städtebaulich neu zu ordnen und baulich in einer Weise zu nutzen, die der guten Lagequalität am Waldrand Rechnung trägt. Durch die baukastenartige und niedrige Bauweise werden die Kosten eines Rückbaus in einem überschaubaren Rahmen liegen. Gleichwohl sind Zwischennutzungen denkbar.

Die Sporthalle ist wichtiger Bestandteil der Sennestädter Infrastruktur, deren Nutzung gesichert werden muss. Die Zufahrt und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind gegenwärtig unzureichend. Im Falle eines Rückbaus des Hauptgebäudekomplexes der Schule stehen die Umkleidekabinen und Nasszellen zur Disposition, da sie gegenwärtig Bestandteil des Hauptgebäudes sind und mit dem

Wiederaufbau der Sporthalle in 2008 nicht saniert wurden. Auch die Wärmeversorgung entfällt mit dem Rückbau des Hauptgebäudes.

#### 4.4 Empfehlungen

Für die weitere Entwicklung des Schulareals wird der Rückbau des Hauptgebäudekomplexes und eine städtebauliche Neuordnung dieses Teilbereichs bis zur Turnhalle vorgeschlagen.



Das Grundstück verspricht aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage, der guten Erreichbarkeit und dem leicht nach Süden geneigten Gelände eine hervorragende Wohnqualität. Diese Nutzung würde sich gut in das wohnbaulich geprägte Umfeld integrieren. Aufgrund der rückwärtigen Lage am Waldrand wird eine kleinteilige und individuelle

Wohnentwicklung empfohlen. Die gegenüber einem Geschosswohnungsbau geringere Wohndichte bewirkt ein geringes Verkehrsaufkommen und weniger Flächenverbrauch für private Stellplätze.

Die Möglichkeit einer verkehrlichen Anbindung des Grundstücks an den Netzweg sollte zumindest als Einrichtungsverkehr mit Nutzungsbeschränkungen (Anlieger, Müllfahrzeuge, Feuerwehr) geprüft werden.

Die Sporthalle bedarf einer guten Integration in eine Gesamtkonzeption. Die verbesserte Zufahrt und die Bereitstellung von ausreichend Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollte im Rahmen der Grundstücksentwicklung umgesetzt werden. Der mögliche Ausbau der Sporthalle als Turn-Leistungszentrum bietet die Möglichkeit einer umfassenden baulichen Anpassung der Umkleidebereiche und den notwendigen technischen Ausbauten. Auch die Wärmeversorgung ist mit geeigneten Maßnahmen zu sichern.

Die Zwischennutzung in 2014/2015 für Gebäudeteile als Kindertagesstätte entsprechend dem Konzept der evangelischen Kirchengemeinde Sennestadt sollte in weiteren Planungs- und Verfahrensschritten berücksichtigt werden.

Der Spiel- und Bolzplatz ist Bestandteil der Spielplatzplanung der Sennestadt und sollte daher in seiner Funktion erhalten bleiben. Für den schuleigenen Kinderspielplatz sollte der Erhalt und die öffentliche Zugänglichkeit gegebenenfalls verbunden mit einer Verlagerung der Spielflächen auf dem Grundstück als Option geprüft werden.

#### 4.4.1 Nutzungsperspektiven

Die Nutzungsperspektive für den Standort der Comenius-Förderschule sieht eine Wohnentwicklung auf dem Schulareal vor. Die ruhige und attraktive Lage mit unmittelbarem Bezug zum Landschaftsraum der Senne sichert eine hohe Wohnqualität, die sich hervorragend in die bereits bestehende benachbarte Wohnnutzung integrieren lässt. Gemäß den „Wohnungspolitischen Leitlinien für Sennestadt 2020“ werden individuelle Wohnformen mit moderater Verdichtung und einem hohen energetischen Standard vorgeschlagen. Die Notwendigkeit der Errichtung einer neuen Wärmeversorgung für die Sporthalle könnte hier eine Chance für ein modellhaftes Projekt zur gemeinsamen Wärme- bzw. Energieerzeugung und deren Nutzung, beispielsweise durch ein gemeinsam genutztes BHKW bieten. In diesem Zusammenhang könnte der Standort im Rahmen der Bewerbung der Sennestadt zur KWK-Modellkommune entwickelt werden.

#### 4.4.2 Städtebauliche Entwicklungsskizze



Abb.: städtebauliche Entwicklungsskizze

Die Erschließung wurde flächensparsam angelegt; eine eingeschränkte Durchfahrt zum Netzweg kompensiert dabei die fehlende Wendeanlage für den KFZ-Verkehr. Der notwendige Abstand der Wohnbebauung zur Turnhalle könnte für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

Die intakten Spielgeräte des Pausenhofes können auch weiterhin genutzt werden. Hierfür wird eine Neuanlage eines Spielplatzes südlich der Turnhalle angeregt.

#### 4.4.3 Weiteres Vorgehen

Die Neuordnung des Areals erfordert die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Im Zuge der Erarbeitung sind weitere planungsrechtlichen Fragestellungen zu klären.

Mögliche Maßnahmen für die Realisierung des Turn-Leistungszentrums auf dem Standort sollten vor Entwicklung der Fläche abgestimmt werden, die Flächenbedarfe müssen ermittelt werden. Dabei sind insbesondere die zeitlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen zu klären.

Im Hinblick auf eine notwendige Ersatzanlage zur Wärmeerzeugung für die Turnhalle sollte - falls sinnvoll - eine integrierte Gesamtkonzeption mit innovativen Lösungen frühzeitig erarbeitet werden.

#### Exkurs Zwischennutzung Kindertagesstätte

*Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Möglichkeiten zur Neuerrichtung oder Zwischennutzung einer Kindertagesstätte für die evangelische Kirchengemeinde Sennestadt untersucht. Da die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern ist, wurde eine temporäre Nutzung nicht mehr benötigter Schulgebäudeteile in der Comenius-Förderschule präferiert. Der Bezug der temporären Kita soll im Sommer 2014 erfolgen. Die Zwischennutzung ist für ca. 18 Monate geplant. Gegenwärtig wird die bauliche Herrichtung der beanspruchten Räume vorbereitet. Der aktuelle Planungsstand ist nachfolgend dargestellt.*



Lage und Grundstücksbeanspruchung der Kita (Stand 03.2014)

## 5. Altes Postgebäude

Als dritter Standort mit Potentialen für die Stadtteilentwicklung ist das alte **Postgebäude** im Zentrum anzusehen, das gegenwärtig von der Deutschen Post als Brief- und Paketzentrum genutzt wird. Das Gebäude bietet sich für Folgenutzungen, die geeignet sind, das Zentrum der Sennestadt zu stärken. Die Fortsetzung der Postnutzung gilt als ungewiss. Das laufende Pachtverhältnis zwischen Deutscher Post und Eigentümer endet nach Auskunft des Eigentümers in 2015. Die Obergeschosse weisen Leerstände auf. Anders als bei den Schulstandorten befindet sich dieses Gebäude in privatem Eigentum.

Das zweieinhalbgeschossige Objekt mit einer Nutzfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> wurde in 2012 vom Türkisch-Islamischen Kulturverein Sennestadt mit dem Ziel erworben, hier mittelfristig ein Jugend- und Kulturzentrum mit Bildungs- und Integrationsangeboten und Moscheenutzung als Ersatz für die zu kleinen Vereinsräumlichkeiten an der Rheinallee 119 zu schaffen.



### 5.1 Standort- und Grundstückseigenschaften

EigentümerIn:	privater Grundstückseigentümer
Grundstückgröße:	1.546 m <sup>2</sup>
Adresse:	Sennestadtring 7
Baujahr:	1960

#### 5.1.1 Städtebauliche Einordnung

Das Postgebäude liegt im zentralen Eingangsbereich der Sennestadt in unmittelbarer Nähe zum Sennestadthaus. Das Gebäude ist Bestandteil einer erhöht lie-

genden und zum Sennstadtring hin ausgerichteten Fußgängerachse mit Geschäftsnutzungen in den Erdgeschosszonen. Nördlich des Postgebäudes öffnet sich ein Fußgängerbereich mit zwei prägenden Pavillonbauten. Der Erdgeschossbesatz weist typische Funktionsschwächen kleinteiliger Handelslagen mit Leerständen auf.

Unmittelbar südlich an das Postgebäude anschließend befindet sich ein größerer Lebensmittelmarkt (Jibi-Mark) zur Nahversorgung des Stadtteils. Eine Filiale der Commerzbank sowie ein Blumenladen ergänzen den Standort. Die Eingänge des Lebensmittelmarktes und der Bankfiliale sind nach Süden zum Kundenparkplatz ausgerichtet. Hinter dem Postgrundstück am Jadeweg befindet sich ein Kindergarten. Das Grundstück wird rückwärtig über den Jadeweg erschlossen.



Abb.: Grundstück und städtebauliches Umfeld

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die unmittelbar gegenüber gelegene Haltestelle „Jadeweg“ (Entfernung ca. 20m) sowie die Haltestellen „Altmühlstraße“ (Entfernung ca. 150m) und „Sennestadtring“ (Entfernung ca. 300m).



### 5.1.2 Grundstück

Das Grundstück untergliedert sich in zwei Teilbereiche. Den östlichen Teilbereich bildet der Gebäudekörper des Brief- und Paketzentrums. Der westliche Teilbereich besteht aus dem dazugehörigen privaten Parkplatz mit integriertem Verladebereich.

Während der ehemalige Kundeneingang unmittelbar am Fußgängerbereich liegt, ist die logistische Park- und Ladezone für Postfahrzeuge im rückwärtigen Teil mit Zufahrt von der Jadestraße untergebracht. Das Gebäude wird nicht mehr für den Kundenverkehr genutzt.

## 5.2 Bauliche Anlagen

### 5.2.1 Typologie und Bausubstanz

Die Architektur des Gebäudes, das Anfang der 1960er Jahre vom Stadtplaner Dr. Hans Bernhard Reichow konzipiert wurde, verweist mit der Sennestadt-typischen gelben Klinkerfassade, der regelmäßigen Fenstergliederung und -schlanken, zum Fußgängerbereich orientierten Dachauskragungen auf die Architektursprache dieser Zeit. Der Fassadenzustand ist nahezu original, jedoch stark sanierungsbedürftig. Dies gilt insbesondere für die auskragenden Erdgeschossdachflächen, die bereits deutlich Schäden aufweisen. Aufgrund der aktuellen Nutzung für Postdienstleistungen konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden. Auch lagen keine Bestandsgrundrisse vor. Zum Gebäudeinneren können daher keine Angaben gemacht werden. Am Gebäude gut ablesbar sind jedoch die einzelnen Geschossnutzungen. Die Erdgeschosszone diente dem Kundenverkehr und der Lagerung und Bearbeitung von Postwurfsendungen. Das erste Obergeschoss enthält Verwaltungsräumlichkeiten. Die zurückspringende Dachgeschossebene wurde für Wohnzwecke genutzt.

### 5.2.2 Technische Infrastruktur

Das Gebäude war nicht zugänglich. Zur technischen Infrastruktur liegen keine Informationen vor.

#### Ergebnis der Akteurs- und Nutzergespräche

- *Das INSEK sieht Potentiale für fehlende Infrastruktureinrichtungen und neue Angebote für Sennestadt.*
- *Der Standort stellt eine funktionale Nebenlage dar, ist jedoch aufgrund der räumlichen Zuordnung als zentrale Lage attraktiv.*
- *Das Gebäude bedarf einer Erdgeschoss-Nutzung mit Besucherfrequenz, welche die Laufwege belebt.*
- *Im Falle eines Neubaus besteht Interesse zur Anmietung von Büro- und Wohnflächen ab dem 1. Obergeschoss.*

### 5.3 Bewertung

Die „alte“ Post am Sennestadtring stellte in der Vergangenheit einen wichtigen Funktionsbaustein mit Kundenfrequenz entlang der Handelslage westlich des Sennestadtrings dar. Durch die Schließung des Kundencenters gingen auch Teile der Laufwege verloren, so dass dieser Gesamtbereich heute eine kleine Nebenlage mit allerdings bedeutendem Versorgungs- und Dienstleistungsangebot (Jibi-Markt und Commerzbank) am südlichen Abschluss ausbildet.



Das derzeitige Erscheinungsbild der alten Post mit der geschlossenen Erdgeschossfront stellt für die städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereichs ein Hemmnis dar, deren Entwicklung die Stabilisierung der Lage unterstützen könnte.

Als grundsätzliche Eignungen für den Bestand werden gesehen:

#### Erdgeschossnutzung

- Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen
- Nutzungen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke mit entsprechendem Raumbedarf

#### 1. Obergeschoss

- Büro-7 Praxisnutzungen
- Nutzungen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke entsprechendem Raumbedarf

#### Dachgeschoss

- Wohnnutzung
- Büronutzung

Das Gebäude besitzt augenscheinlich einen umfangreichen Sanierungsstau. Eine durchgreifende Sanierung ist für den nachhaltigen Erhalt notwendig. Eine wirtschaftlich tragfähige Lösung hängt hier allerdings in starkem Maße vom Nachnutzungskonzept ab. Dabei kommt der Nutzungszone im Erdgeschossbereich eine zentrale Bedeutung zu.

Eine Gebäudenutzung durch mehrere Nutzer erscheint aufgrund der rückwertigen vertikalen Erschließung und Raumdispositionen problematisch, wird jedoch konzeptabhängig nicht ausgeschlossen.

## 5.4 Empfehlungen

### 5.4.1 Nutzungsperspektiven

Das "integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt" von 2008 sieht ein enormes Potential für die Folgenutzung. Hier könnten fehlende Infrastruktureinrichtungen oder neue Angebote für die Sennestadt eingerichtet werden“.

Unabhängig von der Nachnutzung besteht die Notwendigkeit einer städtebaulichen Aufwertung dieses Stadtraums in absehbarer Zeit. Hier könnte ein Nachnutzungsbaustein mit entsprechender Besucherfrequenz für einen neuen Impuls sorgen.

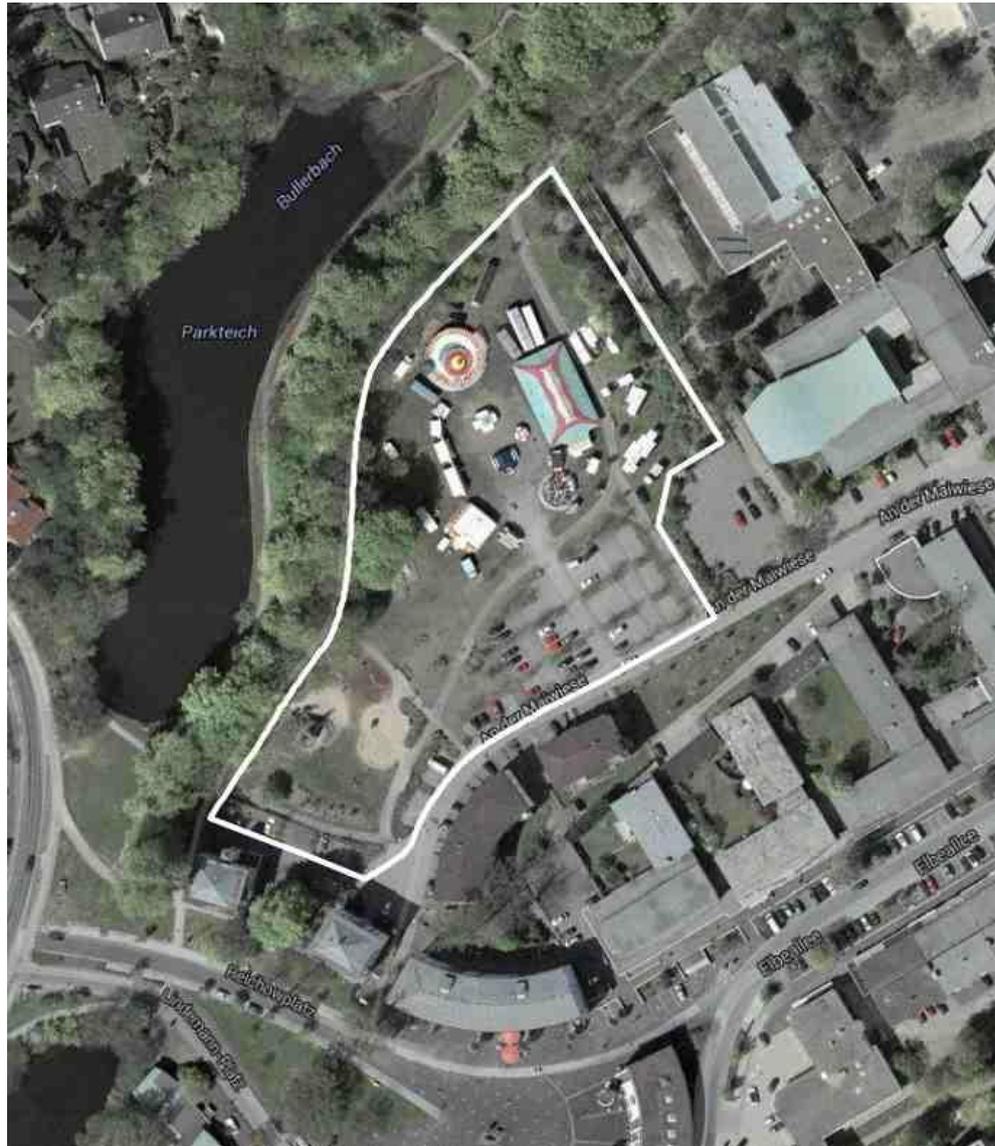
Die Nachnutzung muss verbunden werden, mit einer gestalterischen Aufwertung der zum Sennestadtring gerichteten Gebäudefassade. Eine nachhaltige Sanierung der Immobile wird jedoch als kostenintensiv angesehen. Die Nachnutzung muss verbunden werden mit einer gestalterischen Aufwertung der Gebäudefassade und wenn möglich des Gesamtbereiches. Bei Umgestaltungsmaßnahmen sollte die Architektursprache der Entstehungszeit ablesbar bleiben.

#### **5.4.2 Weiteres Vorgehen**

Für die Entwicklung der Post-Immobilie ist, unabhängig von der konkreten Nachnutzung ein neues Planungsrecht (B-Plan, FNP) erforderlich. Hierfür bedarf es eines Aufstellungsbeschlusses.

## 6. Maiwiese

Die sogenannte **Maiwiese** im Zentrum von Sennestadt ist als Standort für mögliche Entwicklungen in den Blick geraten. Als Freifläche in günstiger Lage und mit begrenzten Bindungen bietet sie sich für eine zügige bauliche Entwicklung zum Beispiel für die Errichtung einer Kindertagesstätte an. Gleichwohl handelt es sich hierbei nicht um eine klassische Brachfläche, sondern um eine gezielt offengehaltene Freifläche, welche im Rahmen der Zentrumsaufwertung aufgewertet wurde, die für Kinderspielangebote, Veranstaltungen und als Parkierungsfläche aktiv genutzt wird.



### 6.1 Standort- und Grundstückseigenschaften

EigentümerIn:	Immobilienervicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)
Grundstückgröße:	6.768 m <sup>2</sup>
Adresse:	An der Maiwiese

### 6.1.1 Städtebauliche Einordnung

Die Maiwiese stellt eine große Freifläche nördlich des Reichowplatzes dar. Sie wird erschlossen und begrenzt durch die Straße „An der Maiwiese“, die südöstlich verläuft. Im Norden grenzt das Hans-Ehrenberg-Gymnasium an die Freifläche. Unmittelbar nordöstlich angrenzend verläuft der Grünzug des Bullerbachtals.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Haltestellen „Ehrenbergplatz“ (Entfernung ca. 200m), „Sennestadthaus“ (Entfernung ca. 250m) sowie „Jadeweg“ (Entfernung ca. 250m).



Abb.: Grundstück und städtebauliches Umfeld

### 6.1.2 Grundstück

Das Wegenetz an der Maiwiese gliedert deren Freiflächennutzung:

Eine aktuell gestaltete Kinderspielplatzfläche befindet sich im südlichen Bereich. Weiter nördlich befindet sich ein multifunktionaler Freiraum mit großen Rasenflächen, der für vielfältige sportliche Freizeitaktivitäten und für Veranstaltungen, wie Stadteifeste und als Zirkusfläche, genutzt wird. Entlang der Straße an der Maiwiese befindet sich eine größere öffentliche Parkierungsfläche mit ca. 60 Stellplätzen, die augenscheinlich als Parkplatz für Besucher, Bewohner oder als Parkraum des Gymnasiums beansprucht wird. Die Zweckbindungsfrist läuft bis zum Jahre 2026.

## **6.2 Bewertung und Empfehlung**

Die Maiwiese stellt einen vielfältig genutzten freiräumlichen Funktionsbaustein in Sennestadt dar. Neben dem Kinderspielplatz stellt insbesondere auch die multifunktionale Freifläche einen wichtigen Begegnungsraum für Bürgeraktivitäten und größere Veranstaltungen im Freiraum dar. Hervorzuheben ist die Bedeutung der Wegebeziehung vom Reichowplatz in den Grünzug Bullerbachtal, der die Maiwiese quert.

Die baulichen Anlagen zur temporären Nutzung einer Kindertagesstätte sollten primär aufgrund der höheren Tragfähigkeit des Untergrunds und dem geringeren Eingriffen in die Freiflächen während der Bauphase auf heutigen Parkplatzflächen umgesetzt werden. Die notwendige Einfriedung für die der Nutzung zugeordneten Freiflächen sollte eine gewisse Blickdichte aufweisen, um eine Ablenkung der Kinder einzuschränken und ein möglichst ungestörtes gruppendynamisches Spielen zu ermöglichen.

### **6.2.1 Nutzungsperspektiven**

Die Maiwiese wird gegenwärtig in vielfältiger Weise als freiräumlicher Aktions- und Veranstaltungsbereich in zentraler Lage genutzt.

Der Standort kommt daher nur als Kompensationsfläche für temporäre Flächenbedarfe in Frage. Aufgrund der zentralen Lage könnten langfristig die Randbereiche der Maiwiese entlang der Straße „An der Maiwiese“ (heutige Parkierungsflächen) für besondere stadtteilbezogene Angebote erneut in Betracht gezogen werden.

### III. Fazit

Die untersuchten Grundstücke stellen wichtige Flächenressourcen für die Sennestadt dar. Sie sind Bestandteil eines umfangreichen Stadtumbauprozesses im Stadtteil, dessen positive Entwicklung heute bereits an vielen Stellen sichtbar wird. Alle Standorte weisen im Hinblick auf die Aufgabenstellung und den spezifischen Rahmenbedingungen vielfältige Nachnutzungspotentiale auf, die es nunmehr gilt, mit den geeigneten Maßnahmen und Planungsinstrumenten auf nachhaltige Weise weiterzuentwickeln. Die aufgezeigten Nutzungsperspektiven sind dabei ein Beitrag eines permanenten Anpassungsprozesses, in dem sich alle Städte befinden, und der auf die Bedarfe ihrer Bürgerinnen und Bürger ausgerichtet sein sollte. „Reichow für das 21. Jahrhundert“ heißt in Qualitäten zu denken und hierin die Chancen der Veränderung zu erkennen.

#### **IV. Impressum**

Auftraggeber: Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB)

Gutachterbüro: pp a | s pesch partner architekten stadtplaner  
Zweibrückerhof 2, 58313 Herdecke

Bearbeitung: Dipl. Ing. Frank Boberg

Fertigstellung der Studie: März 2014