

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	10.04.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	öffentlich
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	06.05.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt)
Nutzungsperspektiven für vier Standorte in Sennestadt**

Betroffene Produktgruppe

11 09 06 generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschluss zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt: Bezirksvertretung Sennestadt (09.09.2010, TOP 5), Stadtentwicklungsausschuss (14.09.2010, TOP 14), Rat der Stadt Bielefeld (23.09.2010, TOP 19); Drucksachen-Nr. 1272/2009-2014
Anfrage zur zukünftigen Nutzung der Adolf-Reichwein-Schule: Bezirksvertretung Sennestadt (08.11.2012, TOP 20.2); Drucksachen-Nr. 4900/2009-2014
Nutzungsanregungen für die Standorte Adolf-Reichwein-Schule und Postgebäude Bezirksvertretung Sennestadt (29.11.2012, TOP 14)
Aktueller Sachstand des Nutzungskonzeptes:
Bezirksvertretung Sennestadt (08.07.2013, TOP 1), Bezirksvertretung Sennestadt (05.09.2013, TOP 18.1), Bezirksvertretung Sennestadt (27.02.2014, TOP 22)

Beschlussvorschlag:

1. Das Konzept „Nutzungsperspektiven für vier Standorte in Sennestadt“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Weiterentwicklung der städtischen Grundstücke der Adolf-Reichwein-Schule und der Comeniusschule im Sinne der Empfehlung des Gutachtens wird zugestimmt. Den Empfehlungen des Gutachtens zur Nutzung der Maiwiese wird zugestimmt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 23.10.2010 das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt) als Grundlage für die Festlegung als Stadtumbau- und Soziale Stadtgebiet sowie die Durchführung entsprechender Maßnahmen abschließend nach § 171 b Abs. 1 und § 171 e Abs. 3 BauGB beschlossen (Drucksachen-Nr. 1272/2009-20014).

In Sennestadt befinden sich derzeit die drei Standorte Adolf-Reichwein-Schule, Comeniuschule sowie Postgebäude in einem Entwicklungsprozess mit unsicheren Nutzungsperspektiven. Das INSEK-Projekt „Standort- und Nutzungskonzept Adolf-Reichwein-Schule“ (Ziff. 10.5.6) sieht die Erstellung einer Nachnutzungskonzeption für den Schulstandort vor. Aufgrund der großen Bedeutung der Standorte für die weitere Stadtteilentwicklung in Sennestadt, wurden die Comeniuschule sowie das Postgebäude mit in die Konzeption aufgenommen. Von Seiten der Bezirksvertretung Sennestadt wurde der Wunsch geäußert, die Entwicklungsmöglichkeiten der Standorte unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung zu prüfen und in diese Prüfung auch evtl. (bauliche) Entwicklungsmöglichkeiten für die Maiwiese einzubeziehen.

Mit der Erstellung des Nutzungskonzeptes wurde das Planungsbüro Pesch und Partner, Herdecke/ Stuttgart beauftragt. Im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die einzelnen Standorte untersucht und bewertet. Ferner wurden mit Akteuren bzw. potenziellen Nutzern mögliche Entwicklungsperspektiven erstellt und diskutiert. Aus den Erkenntnissen und Informationen wurden Empfehlungen für die Standorte gegeben sowie exemplarisch eine Nutzungsperspektive aufgezeigt. Abschließend wurde eine Empfehlung für die weiteren Verfahrensschritte gegeben.

Im Folgenden soll eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Analyse, der daraus resultierenden Bewertung sowie der Nutzungsperspektiven für die künftige Entwicklung der einzelnen Standorte gegeben werden.

Adolf-Reichwein-Schule

Der von Professor Reichow Anfang der 1960er Jahren konzipierte Gebäudekomplex der Adolf-Reichwein-Schule wird seit April 2012 nicht mehr als Schulstandort genutzt und ist von Leerstand betroffen. Entsprechend wird für die nunmehr leerstehende Schule bzw. den Standort eine geeignete Nachfolgenutzung gesucht.

Das Schulgrundstück liegt, entsprechend der städtebaulichen Konzeption Reichows, unmittelbar am Grünzug des Bullerbachtals südlich der Travestraße. Das direkte Umfeld des Grundstückes ist überwiegend von Wohnnutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Der Gebäudekomplex, bestehend aus Hauptgebäude, Aula, Pavillonbauten sowie Hausmeister-wohnung, ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Des Weiteren zeigen sich

durch den längeren Leerstand der Schule inzwischen an verschiedenen Stellen Vandalismusschäden. Im Hinblick auf den derzeitigen Gebäudezustand wird durch das Gutachterbüro gegenwärtig keine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der baulichen Anlagen gesehen. Dabei wird insbesondere der mit einer Umnutzung verbundene Sanierungsaufwand hoch eingeschätzt.

Die grundsätzlichen Entwicklungsperspektiven für den Standort werden im Hinblick auf die Lage und Erreichbarkeit als sehr gut eingeschätzt. Es werden folgende Nachnutzungsoptionen gesehen: Nutzungen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke, gewerbliche Nutzungen im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen sowie barrierearme/- freie Wohnnutzungen. Da in der nördlichen Sennestadt ein Bedarf an Kindertagesplätzen vorhanden ist, ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zwingend in die Planungen eines Investors einzubeziehen.

Auf Grundlage der vorangegangenen Bestandsuntersuchung wird vom Gutachterbüro eine Neuordnung des Schulareals unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundkonzeption empfohlen. Die Grundzüge der Bestandsbebauung sollten bei der zeitgemäßen Weiterentwicklung des Schulareals - gegebenenfalls auch unter Wahrung des Gebäudebestands - berücksichtigt werden und ablesbar bleiben. Im Sinne der ursprünglichen Konzeption Reichows, wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen für die Sennestadt an die großen Freiräume zu legen, sollte die Kindertagesstätte zum Bullerbachtal hin ausgerichtet sein. Der Leitsatz für den Stadtumbau Sennestadts, "Reichow für das 21. Jahrhundert", soll so bei der Neuentwicklung des Areals der ehemaligen Adolf Reichwein-Schule eine bauliche Entsprechung finden.

Zur weiteren Konkretisierung der Nutzungsperspektive und Sicherung der gewünschten hochwertigen Architekturqualität wird ein Grundstücksverkauf angestrebt an den architektonische und städtebauliche Voraussetzungen geknüpft sind. Diese werden im Rahmen der Ausschreibung definiert. Zur Vorbereitung der Entscheidung über einen Verkauf des Grundstückes in den politischen Gremien soll eine temporäre Arbeitsgruppe unter Beteiligung von Vertretern dieser eingerichtet werden.

Comeniusschule

Mit der Schließung der Comenius Förderschule zum Schuljahresende 2014/2015 wird ein zweiter Schulkomplex von Leerstand betroffen sein. Auch für die Mitte der 1960er Jahren errichtete Förderschule wird eine geeignete Folgenutzung gesucht. Im Rahmen der Konzepterstellung wurde für die Matthias-Claudius-Kindertagesstätte ein temporärer Standort ermittelt. Sie wird übergangsweise in das Hauptgebäude der Comeniusschule ziehen.

Das Schulgrundstück liegt am Siedlungsrand der Sennestädter Nordstadt und wird über einen Stichweg in „zweiter Reihe“ über die Elbeallee erschlossen. Das städtebauliche Umfeld wird von unterschiedlichen Wohntypologien geprägt.

Der Gebäudebestand gliedert sich in Hauptgebäude, Sporthalle sowie Hausmeister-Wohnung. Die Sporthalle ist mit Ausnahme der Umkleidekabinen und Nasszellen in einen neuwertigen Zustand und ein wichtiger Bestandteil der Sennestädter Sportinfrastruktur. Von daher ist die Sporthalle in jedem Fall zu erhalten. Das Hauptgebäude sowie die Hausmeister-Wohnung werden als sanierungsbedürftig bewertet. Dementsprechend ist ein Erhalt für mögliche Nachnutzungen

aufgrund der zu erwartenden hohen Sanierungsaufwendungen nach Aussagen des Gutachters nicht wirtschaftlich.

Die grundsätzlichen Entwicklungsperspektiven für den Standort werden im Hinblick auf die Lage und Erreichbarkeit als gut eingeschätzt. Es werden folgende Nachfolgenutzungen für das Areal erwogen: Bildungseinrichtungen, Nutzungen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke und Wohnnutzungen.

Das Gutachterbüro empfiehlt an dem Standort eine kleinteilige und individuelle Wohnentwicklung. Die Sporthalle ist bei der Weiterentwicklung des Standortes in die Gesamtkonzeption zu integrieren. Des Weiteren sollte der bestehende Bolzplatz - als Bestandteil der Spielplatzplanung in Sennestadt - in seiner Funktion erhalten bleiben. Eine Neuordnung des Areals erfordert die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

Postgebäude

Das Anfang der 1960er Jahre errichtete Postgebäude wird derzeit im Erdgeschoss durch die Deutsche Post genutzt. Aufgrund des absehbar auslaufenden Pachtvertrages und dem damit drohenden vollständigen Leerstand wurde es mit in das beauftragte Nutzungskonzept aufgenommen. Mit dem erfolgten Eigentümerwechsel wird von dem jetzigen Eigentümer die Nutzung des Gebäudes als Kulturzentrum mit Moscheenutzung beabsichtigt.

Das Postgebäude liegt am Sennestadtring und somit im zentralen Versorgungsbereich der Sennestadt. Im Umfeld befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Das Gebäude ist nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Als grundsätzliche Nutzungen werden gesehen: Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzungen, Nutzungen für soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke, Büronutzungen, Praxisnutzungen, im Obergeschoss Wohnnutzung. Bei der Entwicklung des Areals sollte im Erdgeschoss ein Nachnutzer mit starker Besucherfrequenz etabliert werden.

Bei einer Entwicklung des Gebäudes empfiehlt das Gutachterbüro, die zum Sennestadtring gerichtete Gebäudefassade architektonisch aufzuwerten. Das derzeitige Erscheinungsbild des Postgebäudes stellt für die städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches ein Hemmnis dar, deren Entwicklung die Stabilisierung der Lage unterstützen würde.

Für die Entwicklung der Fläche ist, unabhängig von der Nachnutzung, eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes erforderlich.

Maiwiese

Die Fläche der Maiwiese wurde im Zuge der Zentrumsumgestaltung zwischen 1997 und 2002 aufgewertet. Im Rahmen der Suche nach einem temporären Kindertagesstätten-Standort wurde diese mit in die Konzeptentwicklung aufgenommen.

Die Fläche ist jedoch noch mit einer Zweckbindungsfrist im Rahmen ihrer Aufwertung belegt. Die Maiwiese ist ein wichtiger öffentlicher Freiraum mit einem attraktiven Kinderspielplatz im Zentrum der Sennestadt. Des Weiteren bildet die Maiwiese den Eingangsbereich zur Park- und

Spiellandschaft. Entsprechend wäre eine anderweitige Nutzung als die derzeitige mit einer Rückzahlung von Fördermitteln verbunden. Durch die neu entstehenden Kindertagesstätten im Matthias-Claudius-Haus sowie am Standort der Adolf-Reichwein-Schule ist der Bedarf in der nördlichen Sennestadt gedeckt. Eine Nutzungsänderung wird daher nicht empfohlen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage

Nutzungsperspektiven für vier Standorte in Sennestadt
Konzept