

Amt, Datum, Telefon

230 Eigenbetriebsähnli. Einrichtung Immobilienservicebetrieb  
der Stadt Bielefeld, 11.09.2018, 51-2754  
230, Hr. Peter (Tel. 51-6939)

Drucksachen-Nr.

**7263/2014-2020**

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb</b>	02.10.2018 ggf. spätere Sondersitzung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung Schildesche</b>	04.10.2018	öffentlich
<b>Schul- u. Sportausschuss</b>	09.10.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	30.10.2018	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	08.11.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Baugrundstück des Ersatzneubaus der Martin-Niemöller-Gesamtschule**

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

Rat der Stadt Bielefeld, 29.9.2016, TOP 4.2, Drucksache 3710/2014-2020, Verwendung der Mittel des Landesprogramms "Gute Schule 2020"

BV Schildesche, 6.10.2016, TOP 12, Ersatzneubau „Martin-Niemöller-Gesamtschule“

Schul- und Sportausschuss, 15.5.2018, TOP 3.10, Drucksache 6591/2014-2020, Zügigkeit der Martin-Niemöller-Gesamtschule in der anstehenden Schulentwicklungs- und der Gebäudeplanung  
Schul- und Sportausschuss, 19.6.2018, TOP 3.8, Vorstellung des Ergebnisses der Planungsphase 0

Beschlussvorschlag:

Der Ersatzneubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule wird entsprechend der Machbarkeitsstudie des Beratungsunternehmens Drees & Sommer vom 31.07.2018 auf den Grundstücksflächen „A“ (jetziger Sportplatz und Park & Ride Flächen Westerfeldstraße / Apfelstraße) und teilweise „B“ (jetziger Standort der Schule) errichtet.

Begründung:

#### **Ausgangssituation**

Das Gebäude der aus dem Jahr 1976 stammenden Martin-Niemöller-Gesamtschule weist einen zum Teil erheblichen baulichen und technischen Sanierungsaufwand auf.

Eine Grundsaniierung des Schulgebäudes ist mittelfristig notwendig, aber unter Berücksichtigung von Lebenszykluskosten unwirtschaftlich.

Der Rat der Stadt hat deswegen am 29.09.2016 beschlossen, die Mittel aus dem Programm „Gute Schule 2020“ prioritär für den Neubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Standort zur Verfügung zu stellen. Hierzu gab es einen Begrüßungsbeschluss der BV Schildesche vom 06.10.2016, die Lehrerkonferenz hat am 13.12.2016 den Ersatzneubau ebenfalls begrüßt.

Als eines der ersten Bauvorhaben der Stadt Bielefeld wird der Ersatzneubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule nach Beschluss des BISB vom 28.03.2017 so nachhaltig geplant, dass eine Green-Building-Zertifizierung in Silber nach dem „Bewertungssystem nachhaltiges Bauen“ (BNB) erreicht wird.

### **Schulbauberatung**

Das Planungsbüro Hausmann Architekten hat in Zusammenarbeit mit der Schulbauberaterin Helga Boldt im Rahmen eines Schulbauberatungsprozesses die Anforderungen an eine zukünftige sechszügige Martin-Niemöller-Gesamtschule in einem partizipatorischen Prozess erarbeitet. Dafür erfolgte eine Bestandsaufnahme, die als Grundlage für das anschließend erarbeitete Konzept für die Schülerbereiche und gemeinschaftlichen Bereiche diente. Den von der Schule entwickelten pädagogischen Bedarfen und den sich daraus ergebenden Funktionszusammenhängen wurde besonderes Gewicht beigemessen. Dies geschah in interdisziplinärer Zusammenarbeit mit der Schulleitung / Inklusionskoordination, dem Lehrerkollegium, der Schulsozialarbeit, der Schülervertretung und der Elternvertretung der Martin-Niemöller-Gesamtschule sowie dem Amt für Schule und dem Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld in einem mehrstufigen Workshop-Verfahren.

Die Ergebnisse dieses Beratungs- und Arbeitsprozesses von Juni 2017 bis April 2018 in Form eines pädagogischen Nutzungskonzeptes dienen als sog. „Planungsphase 0“ nun als Grundlage für die weiteren Betrachtungen der baulichen Umsetzung des Neubaus der Martin-Niemöller-Gesamtschule und wurden dem Schul- und Sportausschuss in seiner Sitzung am 19.06.2018 vorgestellt. Ein zeitgemäßes pädagogisches Konzept, das Inklusion, Ganztage, Schule als Lernort und als Lebensraum berücksichtigt, ist aufgrund der vorhandenen Raumstruktur nur mit Hilfe eines Ersatzbaus zu realisieren.

### **Größe der Schule**

Bisher wird die Martin-Niemöller-Gesamtschule achtzünftig geführt, eine Reduzierung auf eine Sechszügigkeit wurde seitens der schulischen Gremien und der Funktionsträger der Martin-Niemöller-Gesamtschule bereits in der Vergangenheit gewünscht. Der Schul- und Sportausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 den einstimmigen Beschluss gefasst, die Martin-Niemöller-Gesamtschule zukünftig auf die Größe von sechs Zügen zu reduzieren und den Neubau entsprechend zu planen. Es wird angestrebt, die schulorganisatorische Veränderung zum Schuljahr 2020/21 umzusetzen, so dass mit Ablauf des Schuljahres 2024/25 der letzte achtzügige Jahrgang die Schule verlässt. Die aus der Achtzügigkeit resultierenden Raumbedarfe können bis dahin im Altgebäude abgedeckt werden.

### **Die Machbarkeitsstudie zur Grundstücksentscheidung**

Das Ergebnis des Schulbauberatungsprozesses ist die Grundlage für eine Machbarkeitsstudie, mit der das Planungsbüro Drees & Sommer beauftragt wurde, um die Entscheidung über die Grundstücksfrage vorzubereiten. Es wurden drei grundsätzliche Varianten (siehe Anlage) untersucht, die jeweils auch die im Flächennutzungsplan vorgesehene Stadtbahntrasse nach Norden als auch die Nutzung eines Grundstücks, das bisher nicht im Eigentum der Stadt Bielefeld ist, betrachten.

### **Zusammenfassung und Bewertung der Varianten**

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen hinsichtlich

- Art und Maß der baulichen Nutzung (sofern in Bebauungsplänen nicht vorgegeben),
- der Geschossigkeit,
- der nachzuweisenden Nutzflächen und funktionalen Anforderungen
- und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stadtbahntrasse mit einer Breite von 15 Metern

ist der Neubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule auf allen untersuchten Grundstücksvarianten umsetzbar.

Die Varianten unterscheiden sich einerseits durch unterschiedliche Wegebeziehungen zwischen den Funktionsbereichen („Stufenhäuser“, Sporthalle und Stadtbahn) und andererseits aufgrund ihrer Grundstücksgrößen, vor allem in der Ausprägung der Außenflächen; die notwendigen Frei-/Pausenbereiche werden in allen Varianten nachgewiesen.

Potenzielle Flächen für die Unterbringung notwendiger Stellplätze für den Schulbetrieb sind bei allen Varianten auskömmlich vorhanden. Die vorhandenen Sporthallen werden weiterhin genutzt.

**Variante 1: Neubau auf dem nördlichen Grundstück „A“ (Flurstück 2717, Apfelstraße / Westerfeldstraße)**

Obwohl das Grundstück „A“ die im Vergleich geringste Gesamtfläche aufweist, sind die städtebaulichen Kennwerte der Variante 1 (in Bezug auf die Grundflächen- und Geschossflächenzahl) im Vergleich zu innerstädtischen Bebauungsbereichen durchschnittlich und üblich. Eine kompakte Bauweise kann die städtebaulichen Kennwerte weiter begünstigen. Auch die für die Schildescher Bevölkerung bedeutsame Stadtteilbibliothek kann großzügig in das Schulgebäude mit einem erkennbaren und städtebaulich hochwertigen Zugang abgebildet werden. Vorausgesetzt wird,

- dass die vorgesehene Trasse der Stadtbahnlinie nicht überbaut wird und diese Fläche die Qualität des Außenbereichs verbessert.
- dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des nördlichen Grundstücks „A“ angepasst werden, um die notwendige viergeschossige Bebaubarkeit des Grundstücks zu ermöglichen. Die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsportfläche“ wird gemäß dem Bauamt Bielefeld voraussichtlich Gemeinbedarfsfläche i. S. des § 9 (1) Nr. 5 BauGB bleiben; die Zweckbestimmung wird entsprechend in „Schule“ geändert. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. II/2/19.03 erforderlich.
- dass die im Bebauungsplan Nr. II/2/19.03 festgesetzte „Park & Ride-Fläche“ im Norden des Grundstücks „A“ überplant wird. Diese Fläche muss an anderer Stelle auf dem Grundstück oder durch Auslagerung auf den nördlichen Teil des Grundstücks „B“ ausgeglichen werden. Die Variante „A“ besteht in erster Linie durch eine kompakte Zuordnung aller Funktionsflächen auf einem Grundstück. Nachteilig ist vor allem die räumliche Trennung von der Sporthalle und der Stadtbahnhaltestelle. Unabhängig des Stadtbahnkorridors werden die Frei- und Pausenflächen vollständig nachgewiesen.

**Variante 2: Teilneubau auf Grundstück „A“ und Teilneubau auf Bestandsgrundstück „B“ (Apfelstraße, An der Reegt), betrifft die Flurstücke 2717, 2637 und 1589 und optional Flurstück 2027**

Die räumliche Anordnung von Funktionseinheiten (z. B. Stadtteilbibliothek und Oberstufe oder Jahrgangsstufen 5, 6 und Mensa) auf das südliche Grundstück „B“ ist grundsätzlich möglich. Mit dieser Variante könnte die Bebauung auf dem Grundstück „A“ deutlich gelockert und die Außenflächen für den Schulhof vergrößert werden.

Auch für diese Variante gelten die Änderungen im Bebauungsplan wie in Variante 1.

Ein Erwerb des Flurstücks 2027 konnte bisher nicht erreicht werden. Sollten die noch laufenden Bemühungen, das Nachbargrundstück zu erwerben, erfolgreich sein, das Nachbargrundstück (Flurstück 2027) zu erwerben, könnte eine Teilbebauung vielgestaltiger auf dem Grundstück „B“ als Variante 2.2 angeordnet werden.

Die Variante 2.1 (ohne Flurstück 2027) wird es voraussichtlich erforderlich machen, einen Teilbereich des Bestandsgebäudes vorzeitig rückzubauen, ohne den Schulbetrieb zu beeinträchtigen oder kostenintensive Zwischenlösungen erstellen zu müssen.

Hierzu würde zuerst der Teilneubau auf Grundstück „A“ erfolgen, in den dann ein Großteil der Schule umziehen würde. Vom Bestandsgebäude würde dann erst nur ein, zur Straße An der Reegt liegender, Teil rückgebaut werden, um den Teilneubau auf dem Grundstück „B“ zu ermöglichen. Nach dessen Fertigstellung und Bezug durch die Schule erfolgt erst der Rückbau des Großteils des jetzigen Schulgebäudes.

**Variante 3: Rückbau des Bestandsgebäudes der Gesamtschule und Neubau auf dem Bestandsgrundstück „B“ (Apfelstraße, An der Reegt), betrifft Flurstücke 2637, 1589**

Ein Umbau des Bestandsgebäudes wird als nicht wirtschaftlich eingeschätzt, weil der erhebliche Anteil an Verkehrsflächen des jetzigen Schulgebäudes einer grundsätzlichen Neugestaltung der Grundflächen im Sinne der zukünftigen pädagogischen Ausrichtung entgegensteht und damit einen vollständigen Abbruch erforderlich machen würde. Weiterhin befindet sich das Gebäude unter Denkmalschutz, sodass zwar ein Abbruch aber keine wesentlichen Änderungen am Gebäude zulässig sind.

Um den Schulbetrieb aufrechtzuerhalten zu können, muss mit dieser Variante zumindest die Hälfte des Raumbedarfs in einer Zwischenlösung (Container oder Modulbauten) untergebracht werden. Als Fläche hierfür würde sich das Grundstück „A“ anbieten. Nach aktuellen Erfahrungen des ISB sind allein für diese zusätzliche Zwischenunterbringung erheblich mehr als 10 Mio. € an Vorbereitungs- und Mietkosten anzusetzen. Dieses auf wenige Jahre ausgelegte Interimsgebäude wäre im selben Ausmaß wie der auf Dauer zu erstellende Neubau mit baulicher Infrastruktur für Heizung, Strom, Be- und Entwässerung etc. mit hohem Aufwand auszustatten. Hinzu kommen erhebliche Aufwendungen für zusätzliche Umzüge und die Sicherstellung des weiteren Betriebs der Restflächen (Wärme-, Ver- und Entsorgung, Elektroverteilung, Pufferzonen). Auch die notwendige Schadstoffentsorgung würde im laufenden Schulbetrieb erheblich zeitaufwändiger und damit kostenintensiver. Der Bauablauf dieser Variante wird zu einer erheblichen Belastung des Schulbetriebs über mehrere Jahre führen.

Der Vorteil dieser Variante liegt in der räumlichen Zuordnung aller Funktionsflächen einschließlich Sporthalle und Stadtbahnhaltestelle auf einem Grundstück.

### **Resümee**

Mit Inanspruchnahme des Grundstückes „B“ im nördlichen Bereich ergibt sich dort die Möglichkeit einer Anordnung der Jahrgangsstufen 5 und 6 sowie der Mensa. Ein wesentlicher Vorteil dieser Lösung ergibt sich aus pädagogischer Sicht aus dem Schulbauberatungsprozess mit der Schule. Den Jahrgangsstufen 5 und 6 kann hier in einem eigenen Stufenhaus eine behütete Lernatmosphäre mit direktem Bezug zum eigenen Pausenbereich geboten werden. In der Abwägung sind diese Vorteile vorrangig gegenüber einer baulichen Lösung auf einem Grundstück.

Dem Rat der Stadt wird die Realisierung der Variante 2 auf den Grundstücken „A“ und „B“ empfohlen.

Anlage

Beigeordneter

Beigeordneter

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Moss

Dr. Witthaus