Machbarkeitsstudie
zur Neuordnung beider Standorte der Realschule Luise

Vorstellung der Ergebnisse einer Konzepterstellung für eine
zukunftsfähige 4-zügige Luisenschule mit Quartiersflächen an
2 Standorten unter Mitberücksichtigung der Raumbedarfe der „Josefschule“

im Schul- und Sportausschuss
am 8. Juni 2021

in der Bezirksvertretung Mitte
am 17. Juni 2021

Stadt Bielefeld in Zusammenarbeit mit
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Bielefeld
www.dhp-sennestadt.de

Aufgabenstellung:

- Neuordnung beider Standorte der Realschule Luise
- Nachweis der entsprechenden Raumprogramme
- Berücksichtigung der OGS (Teilflächen) für die GS Josef auf dem Grundstück der RS Luise 2
- Berücksichtigung der Quartiersbelange
- Einfügung in das städtebauliche Umfeld
- Beitrag / Mehrwert für die jeweilige Quartiersentwicklung
- Ermittlung des Kostenrahmens

Lage beider Standorte und der GS Josef im Stadtraum

RS Luise 1
Standort Paulusstraße

Neuordnungskonzeption
9. + 10. Klasse

RS Luise 1 - Standort Paulusstraße – Luftbild

RS Luise 1 - Standort Paulusstraße - Neuordnungskonzeption

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

Untergeschoss

- Klasse
- Vorraum Klasse
- Diff.-Raum
- Fachraum
- Vorbereitung Fachraum
- OGS
- Ganztagsbereich Essen / Freizeit
- Gemeinschaft / Mehrzweckraum
- Lehrerbereich / Verwaltung
- Nebenraum / Technik
- WC / Du. / Umkl.
- Erschließung
- Foyer / Forum

RS Luise 2
Standort Josefstraße

Neuordnungskonzeption
5. - 8. Klasse

Integration der OGS-Räume für die GS Josef (zwei Gruppenräume à 60 m², eine Mensa à 80 m² und eine anteilige Ausgabeküche) in die Neuordnungskonzeption

RS Luise 2 - Standort Josefstraße - Luftbild

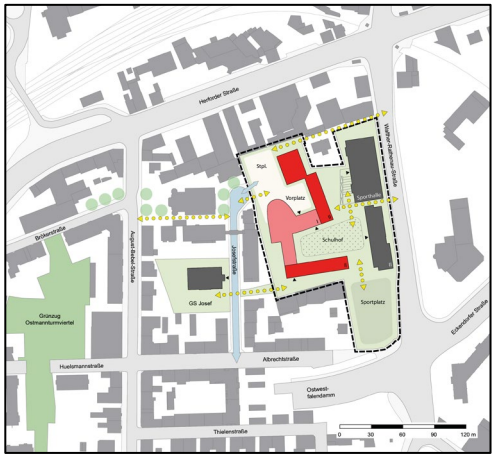
RS Luise 2 - Standort Josefstraße - Neuordnungskonzeption

Situation heute

Differenzierte und dezentrale Bebauungsstruktur mit Gebäuden aus unterschiedlichen Jahrzehnten

Variante A

Neuordnung und Erweiterung der RS Luise 2 unter stärkerer Berücksichtigung des Bestandes



Variante B

Neuordnung und Erweiterung der RS Luise 2 basierend auf einer interimsarmen Realisierung

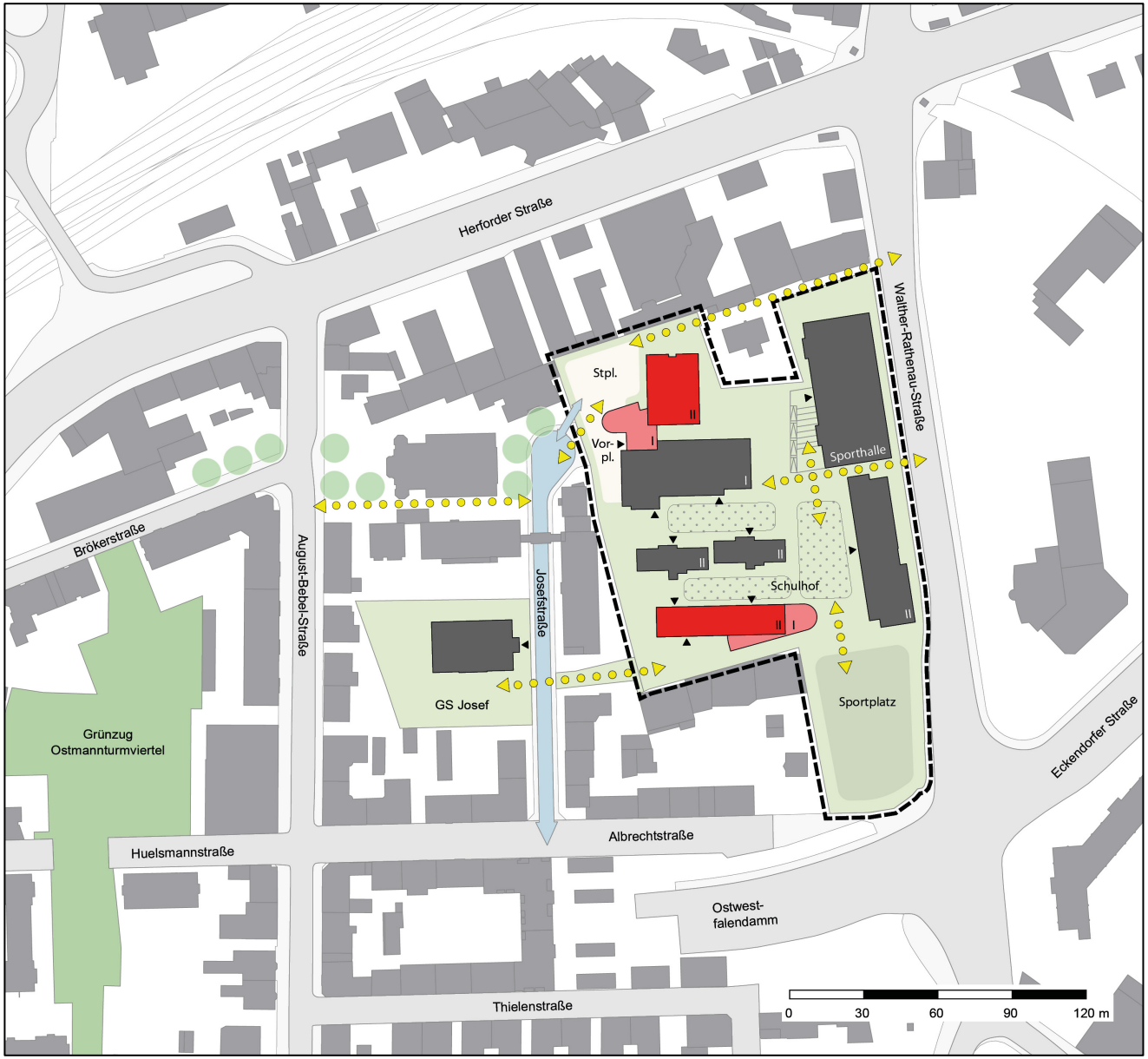
Variante C

Neuordnung und Erweiterung der RS Luise 2 in kompakter Bauweise auf kleinerer Grundstücksfläche

RS Luise 2 - Standort Josefstraße - Situation heute

- Differenzierte und dezentrale Bebauungsstruktur mit Gebäuden aus unterschiedlichen Jahrzehnten
- Unübersichtliche Schulhofstruktur
- Die bestehenden Raumangebote sind für den geplanten Raumbedarf des Schulbetriebes nicht ausreichend
- Raumgrößen und funktionale Zuordnung erlauben keine zeitgemäßen Unterrichts-formen entsprechend des pädagogischen Konzeptes
- Die baulichen Strukturen wie z. B. das Tragwerk der westlichen Gebäude aus den 60er Jahren ermöglichen keine wirtschaftlich vertretbaren Erweiterungen
- Insbesondere der niedrige energetische Standard, die mangelnde Raumakustik und das schlechte Raumklima entsprechen nicht den heutigen Gebäudeanforderungen
- Das ungünstige Verhältnis der Gebäude-hülle zur Nutzfläche lässt sehr hohe Lebenszykluskosten vermuten
- Mangelhafte städtebauliche Vernetzung und Orientierung
- Ausbau von ergänzenden Quartiers-nutzungen nicht möglich
- Ungeordneter Hol- und Bringverkehr
- Begrenzte Stellplatzangebote für PKW und Fahrräder im Eingangsbereich (Vorplatz)

RS Luise 2 - Standort Josefstraße - Neuordnungskonzept Variante A



Konzeptidee der Variante A

- Größtmöglicher Erhalt der vorhandenen Gebäudestrukturen aus den 60er Jahren mit partiellen Ergänzungen durch neue Schulgebäude im westlichen Bereich

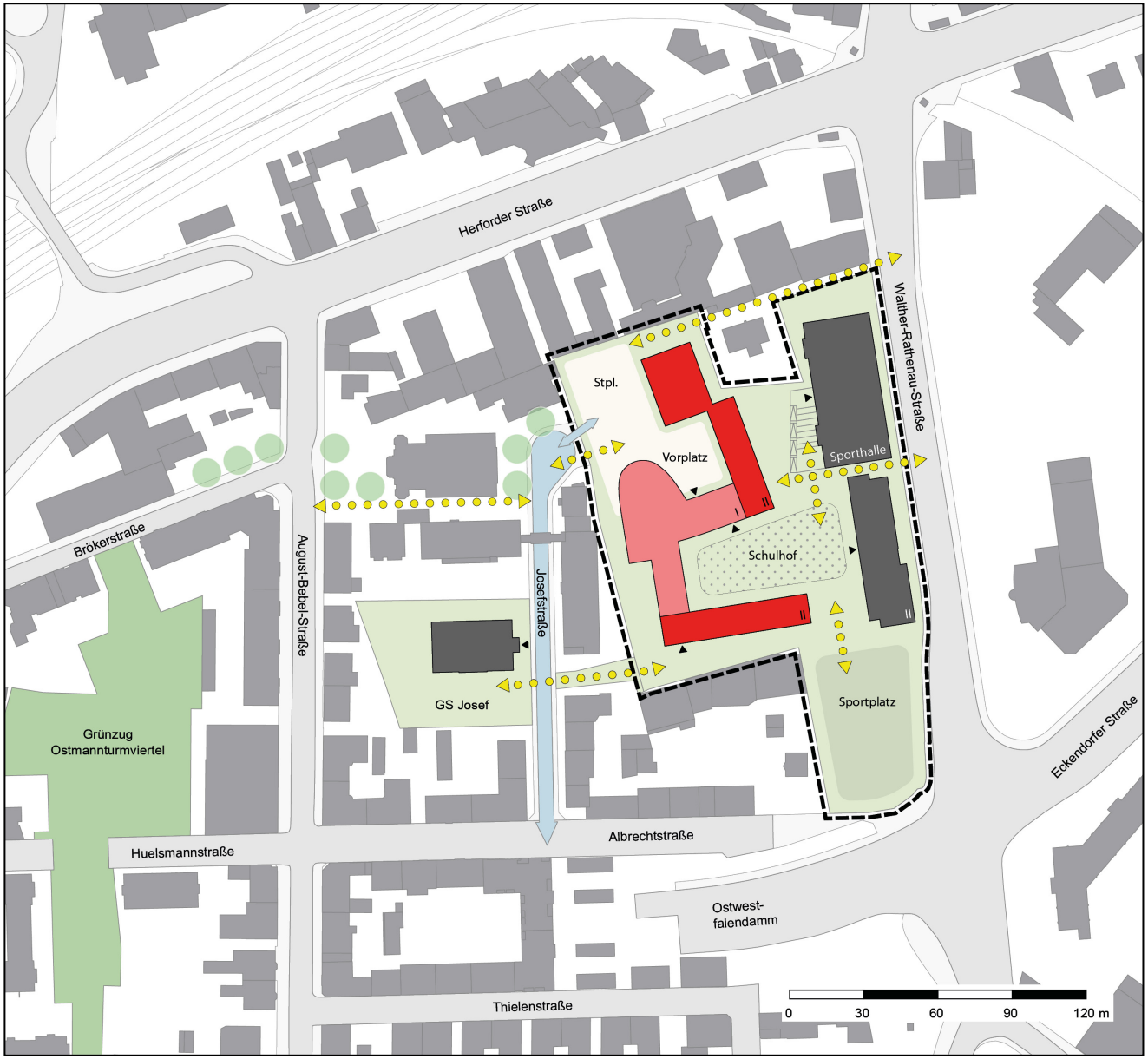
Resultierende Maßnahmen

- Neuordnung und Sanierung der Bestands-gebäude aus den 60er Jahren
- Punktuelle Umstrukturierung des östlichen Gebäudes entlang der Walther-Rathenau-Straße für eine zeitgemäße Schulnutzung
- Schaffung von neuen Fachräumen und ergänzenden Raumangeboten für die Quartiersnutzungen im nördlichen Neubau
- Unterbringung beider Mensen mit einer Gemeinschaftsküche und der übrigen OGS-Räume für die Grundschule Josef sowie von Klassenräumen für eine Jahrgangsstufe im südlichen Neubau
- Erhalt der dezentralen Schulhofstruktur
- Fußläufige Verknüpfung der RS Luise 2 mit der Grundschule Josef im Süden

Negative Aspekte

- Städtebauliche Dichte / Maß der baulichen Nutzung nicht zeitgemäß
- Bauliche Strukturen bleiben größtenteils unverändert und nicht zielorientiert
- Trotz umfassender Sanierung bleibt eine 50 - 60 Jahre alte Bausubstanz

RS Luise 2 - Standort Josefstraße - Neuordnungskonzept Variante B



Konzeptidee der Variante B

- Weitgehende Neuordnung / Überplanung und Erweiterung des Bestandes basierend auf einer interimsarmen Realisierung in einzelnen Baustufen

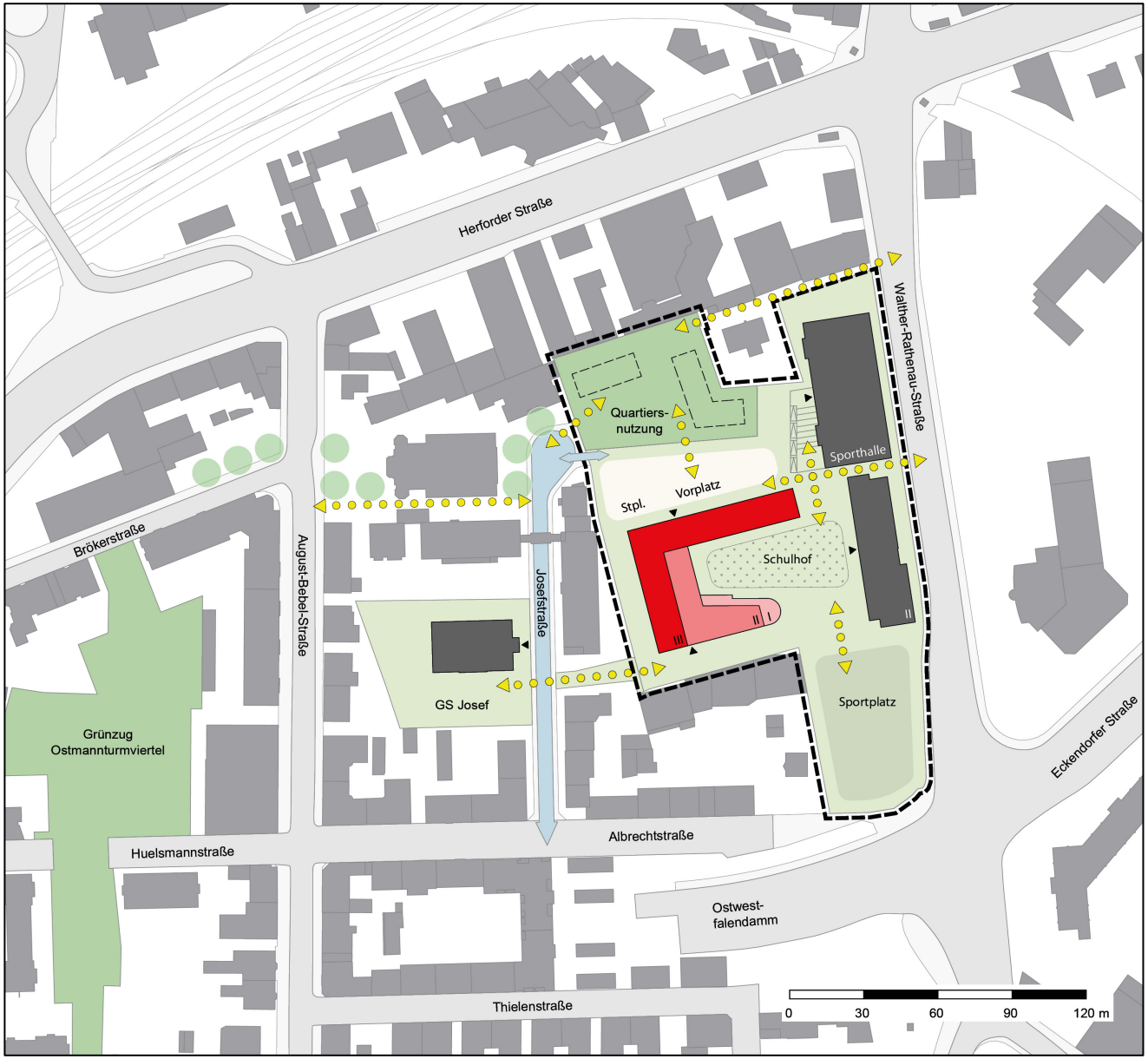
Resultierende Maßnahmen

- Abbruch der alten und nicht zeitgemäßen Bestandsgebäude aus den 60er Jahren und Neubau eines Ersatzgebäudes
- Schaffung eines zentralen Eingangsbereiches mit Quartiersnutzungen und beiden Mensen mit einer Gem.-Küche sowie der übrigen OGS-Räume für die GS Josef im eingeschossigen Neubauteil
- Unterbringung der Klassenräume und der übrigen Nutzungen in den anschließenden zweigeschossigen Gebäudeteilen
- Punktuelle Umstrukturierung des östlichen Gebäudes entlang der Walther-Rathenau-Straße für eine zeitgemäße Schulnutzung
- Zentraler Schulhof (ca. 3.200 m²)
- Fußläufige Verknüpfung der RS Luise 2 mit der Grundschule Josef im Süden

Negative Aspekte

- Städtebauliche Dichte / Maß der baulichen Nutzung nicht zeitgemäß
- Weitläufige Gebäude- und Wegstrukturen
- Unwirtschaftliche vertikale Erschließung
- Störung des Schulbetriebes durch einen sehr langen Realisierungszeitraum

RS Luise 2 - Standort Josefstraße - Neuordnungskonzept Variante C



Konzeptidee der Variante C

- Zeitgemäße Neuordnung durch weitgehende Überplanung und Erweiterung des Bestandes in kompakter Bauweise

Resultierende Maßnahmen

- Abbruch aller Bestandsgebäude aus den 60er Jahren
- Gliederung der heutigen Grundstücksfläche in zwei Bereiche: im Norden für Quartiersnutzung und im Süden für einen Schulbetrieb
- Neubau eines zukunftsfähigen und nachhaltigen Schulgebäudes, das ein zukunftsorientiertes pädagogisches Konzept ermöglicht
- Unterbringung der entsprechenden Schulräume und der OGS-Nutzungen für die GS Josef im zentralen Neubau
- Punktuelle Umstrukturierung des östlichen Gebäudes entlang der Walther-Rathenau-Straße für eine zeitgemäße Schulnutzung
- Zentraler Schulhof (ca. 2.800 m²)
- Fußläufige Verknüpfung der RS Luise 2 mit der Grundschule Josef im Süden

Positive Aspekte

- Städtebauliche Dichte / Maß der baulichen Nutzung zeitgemäß
- Eröffnung neuer Potenziale für die Quartiersentwicklung
- Entzerrung Hol- und Bringverkehr

RS Luise 1 + 2
Kostenrahmen

RS Luise 1 + 2 - Kostenrahmen - Übersicht

Kostenrahmen RS Luise 1 + 2 (in Anlehnung an die Kostengruppen der 1. Ebene DIN 276)

Gesamtkosten RS Luise 1 (KG: 300, 400, 700) inkl. 19% MwSt.	**ca. 5.000.000 €**	**ca. 5.000.000 €**	**ca. 5.000.000 €**
Gesamtkosten RS Luise 2 (KG: 200, 300, 400, 500, 700) inkl. 19% MwSt.	**Variante A**	**Variante B**	**Variante C**
	ca. 21.240.000 €	**ca. 23.620.000 €**	**ca. 23.300.000 €**
Kosten **Interimslösung RS Luise 2** inkl. 19% MwSt.	**ca. 2.000.000 €** Für 12 Klassen und zwei Jahre	**ca. 500.000 €** Reservebetrag	**ca. 2.000.000 €** Für 12 Klassen und zwei Jahre
Gesamtkosten RS Luise 1 + 2 inkl. 19% MwSt.	**ca. 28.240.000 €** davon ca. 1.070.000 € OGS	**ca. 29.120.000 €** davon ca. 1.040.000 € OGS	**ca. 30.300.000 €** davon ca. 1.040.000 € OGS

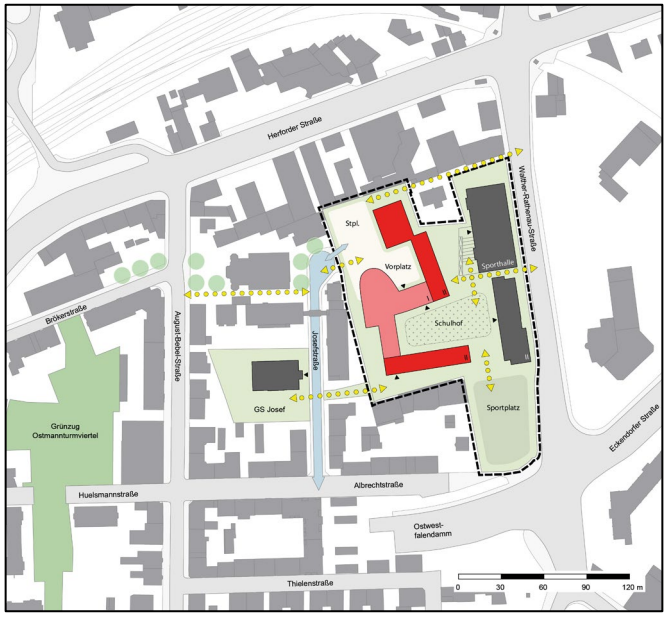
Neuordnung der Grundstücksfläche RS Luise 2

Grundstücksfläche RS Luise 2 Bestand	ca. 19.550 m²	ca. 19.550 m²	ca. 19.550 m²
Grundstücksfläche RS Luise 2 Planung	Variante A ca. 19.550 m²	Variante B ca. 19.550 m²	Variante C ca. 16.550 m²
Für zukünftige Nutzungen generierte Grundstücksfläche	0	0	ca. 3.000 m²
Bodenwert der generierten Grundstücksfläche (auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes - BORIS.NRW)	0	0	**ca. 1.320.000 €** (ca. 3.000 m² x 440 € /m²)

RS Luise 2 - Standort Josefstraße – Neuordnungskonzeption - Empfehlung

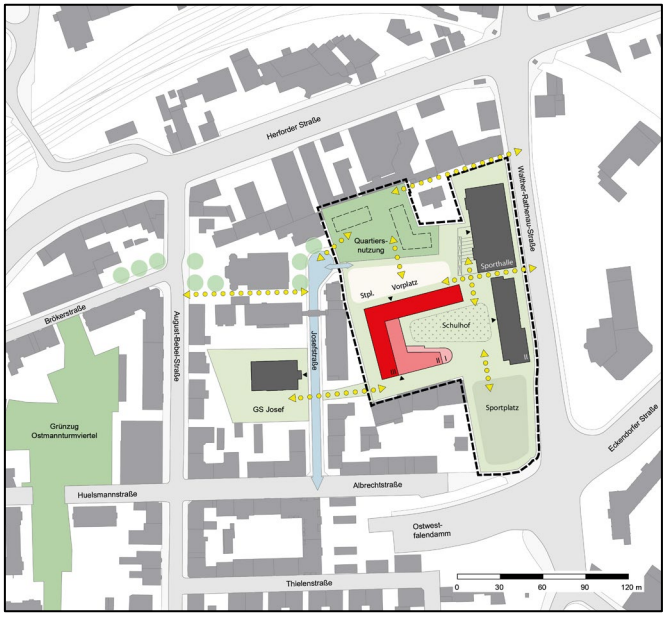
Variante A

Aufgrund der begrenzten Potenziale für einen zukunftsorientierten Schulbetrieb der RS Luise 2 und die Quartiersentwicklung wird die Neuordnungskonzeption der Variante A nur **eingeschränkt** für die weiteren Planungs-schritte und die Realisierung empfohlen



Variante B

Aufgrund der begrenzten Potenziale für einen zukunftsorientierten Schulbetrieb der RS Luise 2 und die Quartiersentwicklung wird die Neuordnungskonzeption der Variante B nur **eingeschränkt** für die weiteren Planungs-schritte und die Realisierung empfohlen



Variante C

Aufgrund der größten Potenziale für einen zukunftsorientierten Schulbetrieb der RS Luise 2 und die Quartiersentwicklung wird die Neuordnungskonzeption der Variante C **uneingeschränkt** für die weiteren Planungs-schritte und die Realisierung empfohlen

Anmerkung:
Als weitere Entscheidungsgrundlage wird die Betrachtung der Lebenszykluskosten empfohlen