

Amt, Datum, Telefon

230 Eigenbetriebsäbnl. Einrichtung Immobilienservicebetrieb
der Stadt Bielefeld, 05.04.2023, 51-2754
230.0, Fr. Harodt (51-6939)

Drucksachen-Nr.

5924/2020-2025

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	18.04.2023	öffentlich
Schul- u. Sportausschuss	25.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	27.04.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Sachstandsbericht zu der Baumaßnahme Martin-Niemöller-Gesamtschule

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

BISB 02.10.2018, BV Schildesche 04.10.2018, SchA 09.10.2018, SteA 30.10.2018, Rat
08.11.2018, Drucksache 7263/2014-2020

Sachverhalt:

Allgemein

Die Martin-Niemöller-Gesamtschule (MNGES) befindet sich derzeit am Standort an der Apfelstr. 210. Die Schule soll aufgrund erheblicher baulicher und energetischer Mängel durch einen Neubau für ca. 1.209 Schüler*innen auf rd. 12.500 m² Nutzungsfläche ersetzt werden.

Durch die Veränderung der Bildungsstruktur der Stadt und der Zusammensetzung der Schülerschaft soll der Bedarf der Sekundarstufe I von 8-zügig auf 6-zügig angepasst werden. Die Oberstufe wird auf die 4-Zügigkeit ausgerichtet.

Die Neubaumaßnahme ist auf zwei Grundstücksteilen zu realisieren. Der nördliche Komplex (Grundstücksfläche A) befindet sich auf der jetzigen Fläche des Sportplatzes und den Park & Ride Flächen an der Westerfeldstraße / Ecke Apfelstraße und soll für die Sekundarstufe I (7-10 Klasse) und Sekundarstufe II (11-13 Klasse) errichtet werden. Das südlich angeordnete Schulgebäude (Grundstücksfläche B) liegt als Teilfläche auf dem jetzigen Bestandsschulgrundstück im Kreuzungspunkt der Apfelstraße und An der Reegt und dient als Standort für die Sekundarstufe I (5-6 Klasse) und einer Mensa.

Entwicklung

Mit dem Ratsbeschluss vom 08.11.2018 (Drucksache 7263/2014-2020) wurde der Ersatzneubau der MNGES entsprechend der Machbarkeitsstudie des Beratungsunternehmens Drees & Sommer vom 31.07.2018 auf den Grundstücksflächen A und B (siehe oben) beschlossen.

Der Beschluss beinhaltet des Weiteren die Ausschreibung für einen Architektenwettbewerb, welcher den vorzeitigen Rückbau eines Teilbereichs des Bestandgebäudes auf der Grundstücksfläche „B“ für die Errichtung eines Gebäudes für die Klassen 5 / 6 und die Mensa berücksichtigen soll.

Nach dem Ratsbeschluss wurde der Architekturwettbewerb zur MNGES ausgelobt. Die Preisgerichtssitzung zum Wettbewerb erfolgte im August 2019. Den Zuschlag zur Umsetzung erhielt das Büro „Staab Architekten GmbH“ aus Berlin.

Die Grundlagenermittlung, die Vorentwurfs- und Entwurfsphase sowie die Vorbereitung der Bauantragsunterlagen erfolgten nach Beauftragung des Architekturbüros und aller weiteren beteiligten Planungsteams und notwendigen Sachverständigen von September 2020 bis September 2022.

An diesem Planungsprozess zum Neubau der MNGES sind mehr als 20 externe Büros und mehrere Fachämter der Verwaltung laufend beteiligt. Dazu gehören neben den Gebäudeplanern zum Hochbau und der technischen Gebäudeausstattung unter anderen ein Statikbüro und Prüfstatikbüro, ein Planungsbüro für die Erstellung des Bebauungsplanes, ein Außenanlagenplaner, ein Projektsteuerer, ein Fachraumplaner, Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren, Brandschutzsachverständige, ein Akustiker, ein Bodengutachter etc. sowie neben dem Immobilienservicebetrieb (ISB) auch das Amt für Schule, das Bauamt, der Umweltbetrieb, das Umweltamt, das Amt für Verkehr und das Feuerwehramt. In regelmäßigen Planungsbesprechungen, Bauherrenbesprechungen, sonstigen Baubesprechungen und diversen Workshops insbesondere mit den Nutzern (Schule und Bibliothek) des zukünftigen Gebäudes sind Bedarfe, Inhalte und rechtliche Vorgaben abgestimmt worden. Weitere Abstimmungen mit anderen beteiligten Fachbereichen finden nach Bedarf statt.

Seit August 2022 wird die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) von allen beteiligten Fachplanern bearbeitet und die Ausschreibung der Baugewerke vorbereitet.

Schulnutzung während der Bauphase

Während der Errichtung der Neubauten ist geplant, das bestehende Gebäude als 6-zügige Schule weiter zu betreiben. Aufgrund der Entwicklung von einer 8-zügigen zu einer 6-zügigen Gesamtschule kann ein Teilbereich des bestehenden Gebäudes zurückgebaut werden, und es entsteht somit eine Baufeldfläche für einen Gebäudebereich des südlichen Schulneubaus. Die erforderlichen Interimsarbeiten im Bestandsgebäude sind in Arbeit, so dass die Teilabbruchmaßnahme nach entsprechender Ausschreibung, beginnend mit der Schadstoffsanierung im Sommer 2023, erfolgen kann. Aktuell werden die betreffenden Räumlichkeiten frei gezogen und die benötigten Fluchttreppenhäuser als Übergangslösung in Gerüstbauweise erstellt.

Grundstücksangelegenheiten

In der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld vom 23.06.2022 wurde die Einführung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld (Baumschutzsatzung) beschlossen. Die Baumschutzsatzung ist zum 01.10.2022 in Kraft getreten und regelt als kommunales Satzungsrecht den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich der Satzung. Gem. § 1 Abs. 1 gilt die Satzung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Dies bedeutet, dass bei der Beurteilung von (auch städtischen) Bauvorhaben die Baumschutzsatzung im Zuge der Planung und Genehmigung Berücksichtigung findet.

Am 12.01.2023 wurde in einer Besprechung aller beteiligten Fachbereiche durch das Umweltamt eine neue Planskizze zur bisher erarbeiteten Neubauplanung inklusive Außenanlagenplanung übergeben, in der zu schützende Bäume markiert und darum gebeten wurde, einen weiteren möglichen Baumerhalt auf dem verbleibenden Grundstück durch mögliche Planungsänderungen und Anpassungen zu prüfen.

Die beteiligten Planerteams, insbesondere die Außenanlagenplaner, haben unmittelbar im Anschluss an diese Besprechung die Prüfung hierzu vorgenommen. Das Ergebnis wird derzeit ausgewertet.

Zeitliche Aussicht Bebauungsplan-Verfahren und Baubeginn

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.07 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Schulneubau (nördlicher Standort) geschaffen werden. Nachdem der Aufstellungsbeschluss am 18.05.2021 gefasst wurde, erfolgten die frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Bebauungsplan-Vorentwurf von Juli bis September 2021. In diesem Rahmen sind diverse Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Aktuell stehen noch wesentliche Entscheidungen - insbesondere hinsichtlich des möglichen Baumerhalts und der verkehrlichen Auswirkungen - aus. Zudem sind entsprechende Fachgutachten als zwingend erforderliche Abwägungsgrundlage anzupassen. Sobald entsprechend abgestimmte Ergebnisse vorliegen, kann damit der finale Bebauungsplan-Entwurf erstellt werden. Aufgrund der noch zu erbringenden Leistungen ist eine Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan-Entwurf in den politischen Gremien vor der Sommerpause 2023 nicht realistisch.

Für das südliche Grundstück liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits vor.

Der Baubeginn für den Neubauabschnitt Nord ist bisher für Herbst 2024, der Baubeginn für den Neubauabschnitt Süd für Ende 2024 vorgesehen. Bei einer Bauzeit von ca. 3 Jahren für den nördlichen Gebäudeteil und ca. 2,5 Jahren für den südlichen Gebäudeteil ist mit einer Fertigstellung der Gebäude in 2027 zu rechnen. Eine Planungsanpassung sowie verbindliche Projektzeiten werden durch die entsprechenden Fachplaner erst nach finaler Festlegung und Entscheidung, welche Bäume zu erhalten sind, genannt werden können.

Kosten

Im Bauprogramm sind für die Maßnahme MNGES 90.5 Mio. € brutto veranschlagt. Diese Kosten verstehen sich inkl. Rückbau der bestehenden Schule, ohne Aufschläge für Risiken und Preissteigerungen.

Die Kostenberechnung nach DIN 276 auf Grundlage des Entwurfes aus Oktober 2022 endet mit einer Summe von 132.4 Mio. € brutto. Diese Kosten verstehen sich inkl. Rückbau der bestehenden Schule, inkl. Aufschlägen von Risiken und Preissteigerungen bis 2024 und inkl. der Berücksichtigung der Belange der Nutzer sowie der Grundlagenplanungen zum Brandschutz, Energiekonzept, Bodengutachten, Vorstatik etc..

Die Differenz von 41.9 Mio. € ergibt sich anteilig aus Risikozulagen und Sicherheiten (21.8 Mio. €) und anteilig aus Preissteigerungen und Zusatzmaßnahmen infolge der Konkretisierung der Entwurfsplanung (ca. 20 Mio. €). Die Kosten, die sich aus der Überprüfung zum Baumerhalt ergeben, sind in den bisherigen Zahlen nicht enthalten.

Kostenfortschreibung des Sanierungskonzeptes der MNGES

Im Zuge der Erarbeitung der Kostenberechnung für den Neubau der MNGES wurde die Kostenfortschreibung des Sanierungskonzeptes aus Oktober 2013, das die Sanierung und Umstrukturierung des gesamten Bestandgebäudes vorsah, beauftragt. Das Ergebnis dieser Fortschreibung liegt seit Januar 2023 vor und endet für die Sanierung des Bestandsgebäudes inkl. Risikozulagen, Sicherheiten und der Errichtung eines entsprechenden Interims für die gesamte Schule bei 132.1 Mio. € brutto. Zu bedenken ist, dass bei der Sanierung und Umstrukturierung des Bestandsgebäudes durch statisch vorhandene Notwendigkeiten und Raumhöhen sowohl die Belegung der Flächen mit einem neuen Raumprogramm als auch die Konzipierung neuer energetischer Konzepte eingeschränkt wird. Nach einer Sanierung ist damit zu rechnen, dass die Schule mit vielen Kompromissen leben müsste, die bei einem Neubau nicht in Betracht gezogen werden müssen.

Beigeordneter

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

Moss