

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	13.11.2024	öffentlich
Schul- u. Sportausschuss	13.11.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Berichterstattung zum Prüfauftrag des Gymnasiums am Waldhof

Sachverhalt:

Umstrukturierung und Erweiterung des Gymnasiums am Waldhof

Mit Beschluss des Rates vom 14.09.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Erweiterung und Sanierung des Gymnasiums am Waldhof zu einem 4-zügigen Gymnasium (Modell A) zunächst zwei Varianten der Umsetzung zu verfolgen.

Die weiterführende Prüfung (Modell B) erfolgt als Resultat der Ergebnisse zu den bisherigen Betrachtungen und stellt im Ergebnis Varianten dar, die die baulich machbaren Erweiterungsflächen auf den Grundstücken des Gymnasiums am Waldhof und des Haus des Handwerkes ohne Berücksichtigung des Bielefelder Modells (Raumprogramms) abbilden.

Die erste Variante je Modell beinhaltet den Erhalt des Haus des Handwerkes, die zweite Variante je Modell setzt den Rückbau dieses Gebäudes voraus.

Modell A Nachweis von **vier** Zügen Gymnasium nach Bielefelder Modell

Variante A1	Erhalt Haus des Handwerkes
Variante A2	Rückbau Haus des Handwerkes

Modell B Nachweis der baulichen Machbarkeit ohne Berücksichtigung des Bielefelder Modells

Variante B1	Erhalt Haus des Handwerkes
Variante B2	Rückbau Haus des Handwerkes

Die einzelnen Darstellungen der Modelle finden sich in der Anlage wieder und werden in der Sitzung präsentiert.

A Prüfung von zwei Varianten zur räumlichen Erweiterung des Gymnasiums am Waldhof zu einem 4-zügigen Gymnasium nach Bielefelder Modell

Die Variante A1 beinhaltet neben einer Erweiterung des Bestandes durch einen Ergänzungsbau an den Klassentrakt in Richtung Schulhof (Spange) sowie einer möglichen Aufstockung dieses Gebäudebereiches den Erhalt und die Umstrukturierung des Haus des Handwerkes und die Errichtung einer gestapelten Zweifachsporthalle.

Die Variante A2 beinhaltet den Rückbau des Haus des Handwerks und die Errichtung eines 4-geschossigen Neubaus auf dieser frei werdenden Fläche sowie den Neubau einer gestapelten Zweifachsporthalle.

Raumprogramm

Für beide Varianten wird das Raumprogramm als Ergebnis einer pädagogischen Schulraumberatung zugrunde gelegt. Dieses wurde auf der Basis der erforderlichen Flächen des Bielefelder Modells gemeinsam mit der Schulleitung für ein 4-zügiges Gymnasium am Standort Gymnasium am Waldhof entwickelt. Im Vergleich zu dem Nutzflächenbedarf eines 4-zügigen Gymnasiums von 7.888 qm liegt der Bedarf des Gymnasiums am Waldhof bei 7.340 qm Nutzfläche. Die Reduktion basiert hauptsächlich auf einem Minderbedarf der erforderlichen Flächen für den Ganzttag, da an diesem Standort mit einer nicht durchgehend hohen Ganztagsquote zu rechnen ist. Mit einer aktuellen Nutzfläche von 4.265 qm im Bestand des Gymnasiums ist für beide Varianten der Nachweis mit einem Defizit von 3.075 qm Nutzfläche zu führen. Sämtliche angegebenen Flächen verstehen sich ohne die Flächen der Sporthallen.

4 Sporthalleneinheiten

Für beide Varianten (A1 und A2) gilt es die Flächen von 4 Sporthalleneinheiten nachzuweisen. Zu diesem Zweck wurde der Flächenbedarf einer gestapelten Zweifachsporthalle zugrunde gelegt und für den Standort geprüft. Im Ergebnis scheint diese Variante möglich, ist jedoch in der Örtlichkeit nur sehr beengt einzupassen. Sowohl die Lage zur unmittelbar benachbarten und an dieser Stelle verrohrten Lutter, als auch die Nähe zu dem schützenswerten Baumbestand auf der Schulhofseite sind als kritisch einzustufen. Um Geräteräume für die unteren Hallen anbieten zu können, werden diese südlich im Erdreich verortet. Die Umkleiden, Sanitärräume und weiteren Nebenräume der Sporthallen sind Richtung Schulhof orientiert. Es ist davon auszugehen, dass die Tiefbauarbeiten für die Sporthallen Bohrpfahlgründungen und zahlreiche Verbaue beinhalten werden. Weitere mögliche Risiken im Zuge des umfangreichen Baugrubenaushubs und der beengten Situation vor Ort können in diesem Stadium der Bearbeitung nicht abgesehen werden. Auf dem Sporthallendach müssen Flächen für die Gebäudetechnik vorgesehen werden. Von möglichen weiteren Flächen, die auf dem Sporthallendach verortet werden könnten, wird aufgrund der dann zusätzlich steigenden Anforderungen an Statik und Gründung der Hallen abgesehen. Die Zuwegung zum Sporthallenbereich während der Bauphase oder auch für die weiteren umfänglicheren Bautätigkeiten kann lediglich über den Papenmarkt, d.h. der Fläche zwischen dem Haus des Handwerks und dem Park der Menschenrechte erfolgen. Diese Fläche wäre Bestandteil des Ankaufs. Von einer Baustellenerschließung zwischen den beiden Schulen von Ratsgymnasium und Gymnasium am Waldhof und somit über den Schulhof beider Schulen sollte abgesehen werden.

Variante A1

In der Variante A1 werden die Sporthallen mit der Erweiterung der Schule als Ergänzung des Klassentraktes verbunden, um auf bauordnungsrechtlich notwendige Abstandsflächen zwischen diesen Baukörpern verzichten zu können. Die Geschosshöhen von Sporthallengebäude und Ergänzungsbau stimmen dabei nicht überein. Die Flächen, die sich als Verbindungsräume zwischen Sporthalle und Ergänzung ergeben, können aufgrund ihres Zuschnittes, der Lage und Anzahl der möglichen Fenster nicht als Klassenräume genutzt werden.

Die Erweiterung des Klassentraktes Richtung Schulhof schließt mit der kurzen Seite unmittelbar an die Fassade des bestehenden Treppenraumes des Bestandes an und nimmt so dem repräsentativen Eingangs- und Foyerbereich annähernd die gesamte natürliche Belichtung. Die Geschosshöhen für den Ergänzungsbau werden von dem Klassentrakt übernommen und sind mit 3,52m als sehr niedrig zu bewerten.

Eine Aufstockung des bestehenden Klassentraktes als 5. Geschoss bedingt neben dem Rückbau des Daches die Fortführung der bestehenden Treppen. Die Prüfung der Statik und des Brandschutzes für diese Erweiterung als oberstes Geschoss ist nicht Bestandteil der Studie.

Das Haus des Handwerks kann durch Umstrukturierung im Erdgeschoss zwei Fachklassenräume aufnehmen. Des Weiteren kann das Gebäude mit Berücksichtigung des möglichen Denkmalwertes des Saales, der Treppenhäuser und der Fassade zum Park der Menschenrechte weitere Räume des Ganztages, des Mensabetriebes und unter anderem das Selbstlernzentrum aufnehmen. Klassenraumflächen bietet das Haus des Handwerks auf dieser Grundlage durch eine zu geringe natürliche Belichtung der Räume und den entsprechenden Raumzuschnitten nicht.

Mit diesen beschriebenen Erweiterungen und Umstrukturierungen kann der Nutzflächenbedarf des erarbeiteten Raumprogramms annähernd erfüllt werden, jedoch beinhaltet dieser Nachweis die Flächen der großen repräsentativen Aula im Bestand und des ebenso großen Saales im Haus des Handwerks mit jeweils ca. 500 qm zu Ungunsten von Klassenraumflächen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass mit Erhalt des Haus des Handwerks und einem damit verbundenen zu schützenden Saal der Umbau der bestehenden Aula in Klassenräume grundsätzlich einhergeht. In der bestehenden Aula würde dabei eine Geschossebene eingezogen, so dass über zwei Geschosse in der Aula Klassenräume nachgewiesen werden könnten. Das vorhandene Treppenhaus der Aula ist als notwendiges Treppenhaus für die entstehenden Klassenräume an dieser Stelle nicht geeignet und wäre anzupassen.

Für die Variante A1 ist davon auszugehen, dass der Klassen- und Fachklassentrakt zu ertüchtigen und umzustrukturieren ist. Vorhandene Klassenräume sind zu klein und entsprechen nicht den aktuellen Kennwerten des Bielefelder Modells.

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Arbeiten für diese Variante ist mit einer Interimslösung für die gesamte Schule zu rechnen. Mögliche Varianten zur Verortung eines Ausweichquartiers sind nicht ersichtlich. Weitere Alternativen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Sämtliche zuvor beschriebenen Maßnahmen der Variante A1 enden derzeit mit einem groben Kostenrahmen von 75 Mio €.

Variante A2

Der Rückbau des Haus des Handwerks der zu prüfenden Variante A2 ist die Grundlage für die Errichtung eines 4-geschossigen Neubaus an dieser Stelle. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen und weiterer Rahmenbedingungen könnte sich ein Baukörper ergeben, der sowohl barrierefrei errichtet werden, als auch Flächen in Form von Clustern (Schulfamilien je Jahrgang) anbieten könnte.

Der Klassen- und Fachklassentrakt ist für diese Variante ebenfalls als Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahme berücksichtigt. Inwieweit auf ein Interim für diese Variante verzichtet werden kann, sollte bei entsprechender Weiterverfolgung der Variante gemeinsam mit der Schulleitung abgestimmt werden. Mit den beschriebenen Maßnahmen für die Variante A2 kann das erforderliche Raumprogramm mit einem Flächendefizit von annähernd 880 qm nicht nachgewiesen werden.

Sämtliche für diese Variante beschriebenen Maßnahmen enden mit einem groben Kostenrahmen von 65 Mio €.

Kostenrahmen

Die Ermittlung der Kostenrahmen basiert auf den Werten des Baukostenindex. Mögliche Schadstoffthemen und verkehrliche Themen aufgrund der Zugerweiterung an dem Standort sind nicht berücksichtigt, ebenso wie neue Anforderungen und eine Überarbeitung der Außenanlagen. Die Untersuchungen zu Statik und Brandschutz sind nicht abgeschlossen und sind bei einer weiterführenden Bearbeitung fortzuführen und entsprechend in den weiteren Bearbeitungsphasen mit Kosten zu hinterlegen.

Fazit der Prüfungen zu Modell A und Einschätzung der Schulen

1. Als Erkenntnis aus diesen Flächenuntersuchungen zur 4-Zügigkeit mit Berücksichtigung des Bielefelder Modells wird aufgrund der beschriebenen Herausforderungen und Unwägbarkeiten bei dem Neubau einer gestapelten Zweifachhalle eine Sanierung der bestehenden Sporthallen empfohlen. Die bestehenden Sporthallen werden gemeinsam vom Ratsgymnasium und dem Gymnasium am Waldhof genutzt. Das Ratsgymnasium belegt dabei einen Hallenteil (größer als eine normgerechte Einfeldsporthalle) im Obergeschoss und das Gymnasium am Waldhof zwei kleinere Hallenteile im Erdgeschoss. Nach Rücksprache mit den Schulleitungen der beiden nutzenden Schulen (Ratsgymnasium und Gymnasium am Waldhof) erklären sich beide Schulleitungen mit dieser Variante einverstanden. Beide Schulleitungen zeigen sich mit einer Sanierung der bestehenden Hallen einverstanden. Das Ratsgymnasium würde in diesem Zuge gerne die Prüfung einer Mensafläche auf dem Sporthallendach berücksichtigt wissen.

Die Prüfungen verwaltungsintern, ob baulich eine Sanierung möglich ist und auch einer Verortung von Mensaflächen auf dem Dach, halten an. Eine Sanierung scheint jedoch nach ersten Einschätzungen von Sachverständigen für Statik und Brandschutz möglich.

2. Die Reduzierung erforderlicher Flächen ist eine weitere Erkenntnis der Prüfungen zu Modell A, um in Variante A1 mindestens auf den Umbau der Aula verzichten zu können und in Variante A2 das Flächendefizit zu reduzieren.

Auf dieser Grundlage aufbauend dient die ergänzende Überprüfung unter B dem Nachweis der baulichen Machbarkeit auf den Grundstücken des Haus des Handwerkes und des Gymnasiums am Waldhof.

B Prüfung einer baulich mach- und vertretbaren Variante als Fortschreibung der bisherigen Untersuchungen

Für die Varianten B1 und B2 wird das Bestandsgebäude der Schule nicht weiter berücksichtigt. Eine Sanierung insbesondere des bestehenden Sporthallengebäudes wird aus bautechnischer Sicht auch für diese Varianten empfohlen.

Die Variante B1 beinhaltet eine Erweiterung des Bestandes durch einen Ergänzungsbau an den Klassentrakt in Richtung Schulhof. Die Variante B2 beinhaltet den Rückbau des Haus des Handwerkes und die Errichtung eines 3-geschossigen Neubaus auf dieser frei werdenden Fläche. Im Vergleich zur Variante A2 wird hier bei der machbaren und vertretbaren Variante von einem 3-geschossigen Neubau ausgegangen, da sonst eine Befreiung von der mit bestehendem Planungsrecht festgesetzten Dreigeschossigkeit erforderlich wäre.

Variante B1

In der Variante B1 wird der Fachklassentrakt um einen dreigeschossigen Anbau erweitert. Über eine reduzierte Anbindung an das Bestandsgebäude bleibt die Fassade des bestehenden Treppenraumes annähernd unberührt, so dass die natürliche Belichtung des repräsentativen Eingangs- und Foyerbereiches weiterhin gegeben wäre.

Der Anbau würde die bestehenden Geschosshöhen des Bestandes aufnehmen müssen und würde je Geschoss zwei große Klassenräume und einen möglichen Fachklassenraum abbilden können. Insgesamt entstünden 9 Klassenräume mit 735 qm Nutzfläche, zuzüglich der Möglichkeit Aufenthaltsflächen wie die „offenen Mitten“ im Bereich des Überganges vom Bestandsgebäude zum Anbau abbilden zu können. Für diese Variante wäre davon auszugehen, dass eine Interimslösung geschaffen werden müsste. Die Errichtung eines Anbaus an den bestehenden Klassentrakt im laufenden Schulbetrieb ist auch in dieser Variante ausgeschlossen.

Variante B2

Der Rückbau des Haus des Handwerks der zu prüfenden Variante B2 ist die Grundlage für die Errichtung eines 3-geschossigen Neubaus an dieser Stelle. Entsprechend der Variante A2 und gleichermaßen unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen und weiterer Rahmenbedingungen könnte sich ein Baukörper ergeben, der sowohl barrierefrei errichtet werden, als auch Flächen in Form von Clustern (Schulfamilien je Jahrgang) anbieten könnte. Ein dreigeschossiger Neubau mit einer reduzierten Abstandsfläche von 0,25 würde eine Nutzfläche von ca. 1.800 qm ergeben. 3 Jahrgangskluster mit jeweils 4 Klassenräumen, drei Differenzierungsräumen und einer offenen Mitte sowie zwei Fachräumen je Geschoss zuzüglich der erforderlichen Nebenräume könnten in diesem Gebäude abgebildet werden.

Fazit der Prüfungen zu Modell B und Einschätzung der Schule

1. Aufgrund einer notwendigen Auslagerung von Teilen der Schule bietet die Variante B1 für die Schulleitung des Gymnasiums am Waldhof keine Lösung.
2. Nach Prüfung der Variante B2 durch die Schulleitung ist diese mit den entstehenden Flächen einverstanden und könnte mit der Errichtung eines Ersatzneubaus und den daraus resultierenden zusätzlichen Nutzflächen von ca. 1.800 qm ein 4-zügiges Gymnasium ohne Berücksichtigung des Bielefelder Modells abbilden.

Zusammenfassung aller bisherigen Untersuchungen

- Nach Auswertung aller untersuchten Varianten ist der Rückbau des Haus des Handwerks Voraussetzung für die Schaffung der benötigten Flächen des Gymnasiums am Waldhof.
- Das Grundstück des Haus des Handwerks dient alternativlos als Erschließungsfläche für Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Gymnasiums am Waldhof.
- Eine Umsetzungsvariante, die ohne ein Interim für die Schule auskommt, ergibt sich ohne die Grundstücksflächen des Haus des Handwerkes nicht.

Fazit

- Der Ankauf des Haus des Handwerks inkl. der Grundstücksflächen zwischen dem HdH und dem Park der Menschenrechte wird entsprechend vorliegendem Ratsbeschluss vollzogen.
- Es wird von der Stadt Bielefeld beabsichtigt das HdH nicht in die Denkmalliste einzutragen.

Beigeordneter
i.V.

Kaschel

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