

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 07.10.2025 Nr. 11.1.1 der TO	öffentlich
	Vorlagen-Nr.: FB 6/112/2025/1
Dez. I FB 6: Technische Dienste	Datum: 01.10.2025
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsgegenstand:

Marienschule, Alter Berg 5,, 59348 Lüdinghausen; -Erweiterungsgebäude-; hier: Mitteilung zum aktuellen Bearbeitungsstand-

I. Rechtsgrundlage:

§ 41 GO NW, Zuständigkeitsregelung des Rates

II. Sachverhalt:

1. Die assmann GmbH wurde mit der Generalplanung für die Errichtung eines Erweiterungsgebäudes auf dem Gelände der Marienschule in Seppenrade beauftragt. Nach ersten intensiven Untersuchungen stellte sich heraus, dass die in der Machbarkeitsstudie favorisierten Standorte (in direkter Anbindung an das Bestandsgebäude oder als Solitärgebäude neben der vorhandenen Sporthalle) für die Umsetzung der Maßnahme nicht geeignet waren.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 12.06.2025 wurde den Ausschussmitgliedern ein alternativer Standort parallel zum dem vorhandenen Bestandsgebäude mit offenem Verbindungsgang zur Freigabe vorgestellt. Nach Beschluss zur Umsetzung der Maßnahme am neuen Standort konnte das beauftragte Planungsbüro sodann mit der Vorplanung (Leistungsphase LP 2, HOAI) beginnen.

2. Aktuell befindet sich die Maßnahme noch in der LP2. Die Überarbeitung der Vorplanung wird deshalb erforderlich, da die vorgezogene Kostenschätzung eine deutliche Überschreitung des in der Machbarkeitsstudie vorgesehenen Finanzierungsbedarfs erkennen lässt. Diese Kostenschätzung wurde von der Verwaltung nicht akzeptiert und aktuell wird weiter an Kosteneinsparungen gearbeitet. Aus Sicht der Verwaltung steht der planmäßigen Fertigstellung allerdings nichts im Wege.
3. Folgende Fragestellungen haben Einfluss auf die Kosten und werden nicht in der Machbarkeitsstudie, sondern erst in späteren Planungsphasen beantwortet. Sie haben mitunter Einfluss auf die Entwicklung der erwarteten Baukosten Dazu zählen im vorliegenden Fall u.a nachfolgende Punkte:
 - die Erschließung des Grundstücks,
 - Anforderungen an Rettungszufahrten
 - die Anbindung an bestehende Versorgungsleitungen,
 - die Medienversorgung und zusätzliche Hausanschlüsse,
 - die detaillierte Dimensionierung von Technikflächen,
 - Baugrunduntersuchungen,
 - Schadstoffprüfungen,

- die Überprüfung auf Altlasten.

Die Verwaltung wird den politischen Gremien alsbald eine tragfähige Kostenschätzung vorlegen.

4. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Punkte wurde nachfolgendes Konzept (Vorplanung LP2) für den Erweiterungsbau entwickelt:
 - a) Die neue Mensa verfolgt das architektonische Konzept eines eigenständigen Baukörpers. Es handelt sich um ein funktional eigenständiges, jedoch inhaltlich eng verbundenes Nebengebäude zur bestehenden Schule.
 Das Gebäude ist in Ost-West-Richtung parallel zum Bestandsbau ausgerichtet, was nicht nur eine klare räumliche Beziehung zwischen Bestand und Neubau herstellt, sondern auch eine schmale, zurückhaltende Ansicht zur Straße „Alter Berg“ ermöglicht. Die Ausbildung eines klassischen Satteldaches greift die Dachform der umgebenden Bebauung auf und fügt den Neubau harmonisch in das örtliche Bild ein.
 - b) Durch die Positionierung des Baukörpers entsteht auf dem Grundstück eine hofartige Situation – eine neue Platzwand bildet dabei den Schulhof räumlich und atmosphärisch. Der zentrale (Schul-)Hof erhält eine klare neue Adresse und wird zum identitätsstiftenden Ort für die gesamte Schulgemeinschaft.
 - c) Ein verbindender Gang schafft eine direkte Verbindung vom Haupteingang der Bestandsschule zur neuen Mensa und stärkt die funktionale Einheit beider Baukörper. Gleichzeitig bleibt der Schulhof durch die offene Konstruktion gut durchlüftet und frei zugänglich. Gezielte Blickachsen ermöglichen den Bezug zur umgebenden Landschaft und erweitern den Aktionsraum visuell ins Grüne.
 - d) Die Konstruktion folgt dem Prinzip der Ressourcenschonung: Durch eine leichte, effiziente Bauweise werden Materialeinsatz, Baukosten und CO₂-Fußabdruck signifikant reduziert.
 - e) Das Gebäude ist klar und funktional in drei Hauptbereiche gegliedert: Küche, Mensa/Veranstaltungsbereich sowie Technik- und Nebenräume. Flexible Nutzungsmöglichkeiten werden durch mobile Trennwände ermöglicht, wodurch unterschiedliche Szenarien – vom regulären Mensabetrieb bis zur Großveranstaltung – problemlos abgebildet werden können. Die Küche mit zugehöriger Anlieferung ist im Nordosten des Gebäudes verortet. Diese Positionierung stellt sicher, dass die betrieblichen Abläufe den Schulhofbetrieb nicht beeinträchtigen. Ein Technikraum mit separatem Außenzugang ist effizient integriert. Ein großzügiges Vordach schafft einen witterungsgeschützten Pausenbereich und fördert die Nutzung des Außenraums bei jedem Wetter. Die dezentrale Lüftungstechnik der Küche ist platzsparend im Dachraum untergebracht und trägt zur Reduktion der bebauten Grundfläche bei.
 - f) Die Mensa ist grundsätzlich als ressourcenschonender Holz-Hybridbau konzipiert: Tragende Stützen, Bodenplatte und Decken bestehen aus Stahlbeton, während die Außenwände in Kalksandstein ausgeführt werden. Die Dachkonstruktion mit Fachwerkträgern sowie weitere tragende Elemente im Dachbereich bestehen aus Holz. Diese Materialkombination nutzt die jeweiligen materialspezifischen Vorteile und verbindet Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Robustheit. Durch die konstruktive Trennung von Tragwerk und Fassade können die Materialien auf dem Dach und der Fassade frei gewählt werden.

Mit dem Abschluss des aktuell laufenden Kosteneinsparprozesses und der Entscheidung zu allen noch offenen Potenzialen wird ein wichtiger Meilenstein erreicht sein. Darauf aufbauend kann die Leistungsphase 2 (Vorplanung) erfolgreich abgeschlossen werden. Im nächsten Schritt wird nun die zügige Ausarbeitung der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) erfolgen, um das Projekt weiter voranzubringen und zeitnah eine Vorlage zum Baubeschluss zu erstellen.

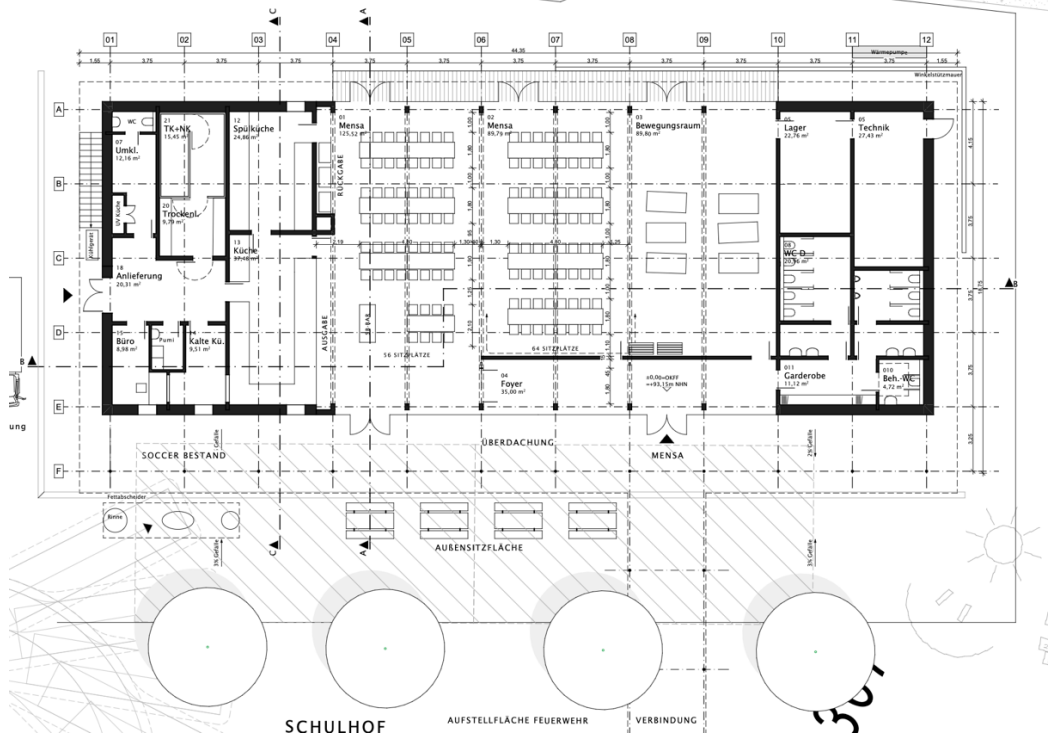


Abb 1: Grundriss Mehrzweckgebäude Marienschule Seppenrade. Quelle: HMW Architekten

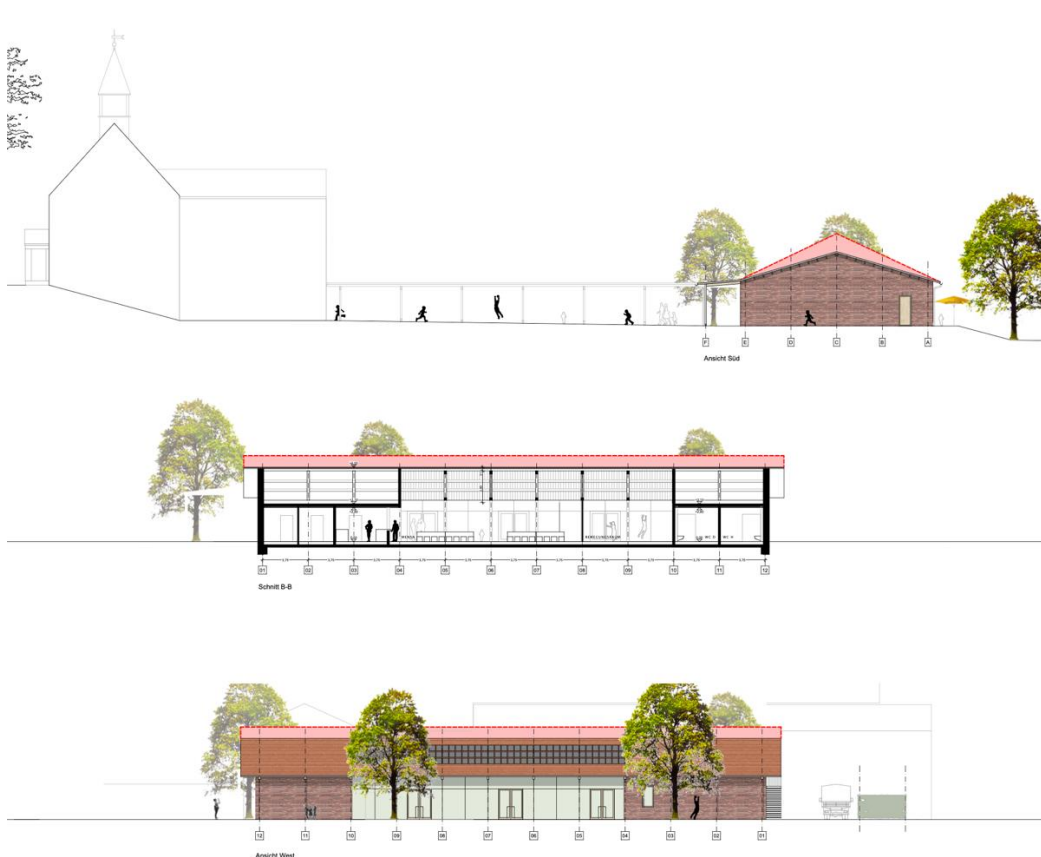


Abb. 2: Visualisierung des aktuellen Planungsstandes. Quelle: HMW Architekten.

