



# BILDUNGSCAMPUS BERLINER RING Nienburg/Weser

Dialogorientiertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Februar 2020

**Auftraggeber/Herausgeber**

Landkreis Nienburg/Weser

Der Landrat

# **BILDUNGSCAMPUS BERLINER RING**

## Nienburg/Weser

Dialogorientiertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Bericht zum Entwicklungskonzept Bildungscampus Berliner Ring auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

Die in diesem Bericht zum Entwicklungskonzept Bildungscampus Berliner Ring dargestellten Ergebnisse, basieren auf den Erkenntnissen der geführten Gespräche mit projektbezogenen Akteuren der Bildungseinrichtungen, Vertretern der Verwaltung und der Politik des Landkreises Nienburg/Weser. Die Ergebnisse des Dialogs finden ihren Niederschlag in der planerischen und gutachterlichen Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes.

Die Urheberrechte, der in diesem Bericht zum Entwicklungskonzept Bildungscampus Berliner Ring verwendeten Bilder, Karten, Pläne und Grafiken liegen beim Landkreis Nienburg/Weser sowie scheuven + wachen plus, soweit im Kapitel Abbildungsverzeichnis nicht anders angegeben.

# INHALT

<b>01 EINFÜHRUNG</b>	<b>6</b>	<b>03 KORRIDOR FÜR DIE ENTWICKLUNG</b>	<b>36</b>
Anlass	6	Eckpunkte	36
Lage im Stadtgebiet	12	Städtebauliche Setzungen	36
Fahrplan für die nächsten Jahre	14	Flächenbedarfe	38
Anforderungen an das Entwicklungskonzept	14	Naturschutzfachliche Aspekte	38
Dialogorientiertes Verfahren	16	<b>04 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b>	<b>40</b>
Dialogbeteiligte	16	Strukturkonzept	40
Verfahrensweg	17	Bausteine des Konzeptes	40
<b>02 BILDUNGSSTANDORT HEUTE</b>	<b>18</b>	Eingangsplatz Berliner Ring	42
Planungsrelevante städtebauliche Analyse	18	Campuspassage	44
Bausteine der Analyse	18	Campusplatz	46
Flurstücke des Landkreis Nienburg/Weser	20	Freiräume und grüne Wegeverbindungen	48
Weitere Eigentumsverhältnisse	21	ÖPNV und MIV Erreichbarkeit und ruhender Verkehr	50
Gebäudenutzungen	22	<b>05 UMSETZUNG</b>	<b>52</b>
Gebäudehöhen und Geschossigkeiten	23	Hinweise zur Umsetzung	52
Freiflächen	24	Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht	53
Topografie	25	Entwicklungsphasen und Baustelleneinrichtung	55
Hochwassergefährdung	26	Überschlägige Kosten	61
Verkehr und öffentlicher Raum	27	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>64</b>
Ruhender Verkehr	28	<b>IMPRESSUM</b>	<b>66</b>
Öffentlicher Personennahverkehr	29		
Bauplanungsrecht	30		
Gutachten zu hochbaulichen Entwicklungen und flankierende Bauvorhaben	31		
Entwicklungschancen und Entwicklungskonflikte	32		
Entwicklungschancen	32		
Entwicklungskonflikte	34		



# 01 EINFÜHRUNG

## Anlass

Auf den kreiseigenen Flächen am Berliner Ring in Nienburg/Weser befinden sich die Bildungsinstitutionen der Berufsbildenden Schulen (BBS) und der Integrierten Gesamtschule (IGS). Während es sich bei dem Gebäude der IGS um einen Neubau handelt, der 2015 fertig gestellt und 2019 um eine Sekundarstufe II erweitert wurde, besteht die BBS aus mehreren Trakten, die im Wesentlichen in den 1960er bis 1990er Jahren errichtet worden sind. Im Laufe der Zeit sind einzelne Gebäude und Funktionen, wie das Tiefbaugelände und die Metallwerkstatt, hinzugekommen. Heute sind in der Summe mehr als 3.000 Schüler aus dem ganzen Landkreis an dem Standort angesiedelt.

Im Hinblick auf den Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft und den damit verbundenen Anforderungen an Bildungsinstitutionen und ihr räumliches Umfeld, verfügen die Einrichtungen in der Stadt Nienburg/Weser prinzipiell über einen idealen Standort, um ihre Rolle als wichtige Bildungsinstitution zu erfüllen.



So handelt es sich um einen gut angebundenen und generell gut erreichbaren Standort, der in eine städtische Struktur eingebettet ist.

Derzeit sorgen jedoch viele Mängel dafür, dass der Standort Berliner Ring sein vorhandenes, hohes Potenzial nicht vollends nutzen kann und folglich nicht die gewünschte Funktion und Gestalt eines modernen, lebendigen Campus erfüllen kann. Die Gebäude der BBS weisen zum Teil einen erheblichen Sanierungsbedarf auf – ebenso werden vorhandene als auch langfristige räumliche Bedarfe nicht gedeckt. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist in die Jahre gekommen, der ruhende Verkehr beeinträchtigt die Qualität der Freiräume. Aus diesem Grund sind kurz- und mittelfristig umfangreiche Sanierungs-, Um-, und Neubaumaßnahmen vorgesehen. Im ersten Schritt ist der Abriss und Neubau des A-Traktes der BBS vorgesehen, da hier der Sanierungs- und Raumbedarf am dringendsten ist. Anders als für die übrigen Bereiche der BBS lassen sich für die hier angesiedelten Abteilungen die räumlichen Bedarfe zum jetzigen Zeitpunkt klar benennen. Aus diesem Grund





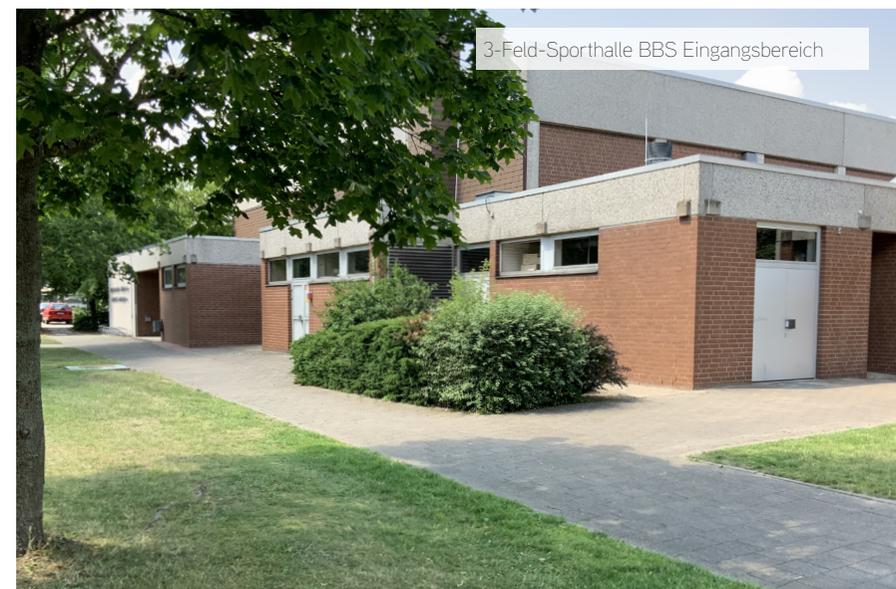
wurde auf Empfehlung des Arbeitskreises zur Schulentwicklungsplanung für das öffentliche berufsbildende Schulwesen im Landkreis Nienburg/Weser im Jahr 2016 zunächst ein Raumprogramm für den A-Trakt entwickelt. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht, ob das Raumprogramm mit oder ohne Anbau im Bestandsgebäude, das grundlegend saniert werden müsste, untergebracht werden kann. Die Studie bestätigte jedoch, dass ein vollständiger Abriss und Neubau die beste und wirtschaftlichste Lösung zur Unterbringung des Raumbedarfs für den A-Trakt der BBS darstellt.

Im Zusammenhang mit dem Abriss und Neubau des A-Traktes stellt sich auch die Frage nach Art und Größe eines Ersatzbaus für die im Bestandsgebäude vorhandene Versammlungsstätte, die insbesondere als Aula für die BBS dient. Auch die Cafeteria, die sich in direkter räumlicher Nähe zum A-Trakt befindetet, muss mit in die Überlegungen einbezogen werden. In beiden Fällen sind auch die durch den Neubau der IGS entstandenen Bedarfe zu berücksichtigen.



Dies gilt auch für den hierdurch zusätzlich erforderlich gewordenen Bedarf an Flächen für den Schulsport, der in der auf dem Gelände vorhandenen 3-Feld-Sporthalle der BBS nicht gedeckt werden kann. Das Gebäude aus dem Jahr 1978 weist ebenfalls erheblichen Sanierungsbedarf auf. Neben der BBS wird das Gebäude auch von Vereinen mit genutzt und stellt eine der größten Sportstätten mit Tribüne im Nienburger Stadtgebiet dar. Ein Teil der von der IGS benötigten Hallenzeiten wird derzeit ebenfalls hier gedeckt. Weitere Zeiten stehen in der in südöstlicher Richtung am Steinhuder Meerbach gelegenen Sporthalle des TKW-Nienburg zur Verfügung. Darüber hinaus besteht jedoch durch den Zuwachs der Oberstufe der IGS ein kurzfristiger Bedarf an zwei weiteren Hallenfeldern.

Auch die Verkehrssituation des Bildungsstandortes wird durch den Neubau der IGS beeinflusst. Die verkehrliche Erschließung und die Parksituation sind aus der Historie heraus nicht optimal. Da das Gelände zur Errichtungszeit im südlichen Bereich an eine Kaserne grenzte, erfolgte die Erschließung von zwei unterschiedlichen Straßen.



Über den Berliner Ring im Westen und die Ziegelkampstraße im Südosten wird das Gelände auch heute noch angefahren. Nach Aufgabe der Kaserne wurde die Ringstraße Im Meerbachbogen errichtet, von der aus seither ebenfalls Zugänge zum Gelände möglich sind. Um die Anbindung der IGS an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sicher zustellen, wurde im Zusammenhang mit dem Neubau der IGS ein zentraler Bushaltepunkt an der Straße Im Meerbachbogen errichtet. Die hierdurch entstehenden Verkehrsströme belasten die angespannte Situation zusätzlich.

Neben den Schulgebäuden befinden sich auf dem etwa zwölf Hektar großen Grundstück mehrerer Reihenhäuser, die der Landkreis vermietet. Aufgrund der Lage zwischen BBS und IGS schränken die Reihenhäuser die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes stark ein. Zudem birgt die Lage der Reihenhäuser zwischen der BBS und der IGS für die Verkehrssituation weiteres Konfliktpotenzial, da sich die Schülerströme und der motorisierte Individualverkehr (MIV), insbesondere im Bereich der internen Erschließungsstraße, mehrfach kreuzen und überlagern.



Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu schaffen, hat der Landkreis Nienburg/Weser 2019 ein weiteres Grundstück innerhalb des Verkehrsringes Im Meerbachbogen erworben. Die Fläche steht für die Entwicklung zusätzlicher Gebäude oder Parkplätze zur Verfügung.

In Folge der großen Sanierungsbedarfe an den Bestandsgebäuden der BBS und die bekannten sowie zukünftigen zusätzlichen Bedarfe wird eine große Zahl an baulichen Maßnahmen mit einem sehr hohen mittel- und langfristigen Investitionsbedarf erforderlich sein. Darüber hinaus bestehen weitere Bedarfe bezüglich der Erweiterung und Sanierung der kreiseigenen Volkshochschule (VHS), die sich derzeit in etwa 500 m Luftlinie in der Rühmkorfstraße befindet.

Auf Grund der skizzierten Problemlage beauftragte die Politik des Landkreises Nienburg/Weser die Verwaltung damit, zu prüfen, ob durch eine Zusammenführung von Maßnahmen auf den kreiseigenen Flächen am Standort Berliner Ring und eine



gemeinschaftliche Betrachtung der Bedarfe der BBS, der IGS und möglicherweise auch der Volkshochschule (VHS) Synergieeffekte generiert werden können, die das Angebot aller drei Schulen stärken und gegebenenfalls Zugang zu Fördermitteln eröffnen würden. In einem zu erarbeitenden Entwicklungskonzept sollen dabei insbesondere

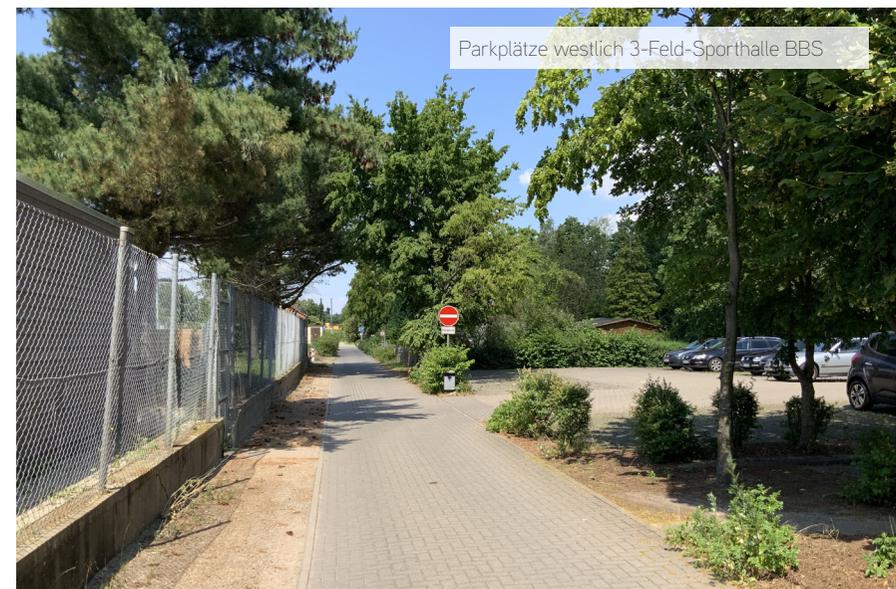
- der Neubau des BBS-A-Traktes,
- die Deckung des Sportstättenbedarfes der beiden Schulen,
- der Raumbedarf einer zukunftsfähigen VHS Nienburg,
- der Neubau einer Versammlungsstätte für die Schulen,
- die VHS und andere öffentliche Zwecke,
- eine Cafeteria zur gemeinsamen Nutzung am Standort – sowie –
- eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung beziehungsweise Parksituation

berücksichtigt werden.



Unter Einbindung der Stadt Nienburg/Weser sowie unter Berücksichtigung geeigneter Förderprogramme soll ein Entwicklungskonzept für einen „Bildungscampus“ am Standort Berliner Ring erarbeitet und zur Beratung vorgelegt werden (siehe Beschluss des Ausschusses für Liegenschaften vom 19.06.2018; Drucksache 2018/138)

Mit der dialogorientierten Erarbeitung des Entwicklungskonzept Bildungscampus Berliner Ring Nienburg/Weser sollen außerdem städtebauliche und funktionale Mängel behoben, vorhandene Flächen- und Entwicklungspotenziale lokalisiert und im Sinne der zukunftsorientierten Entwicklung eines vielfältigen und vitalen Bildungscampus aktiviert werden.



### Zentrale Aufgaben gelten:

- der Lokalisierung eines Standortes für den Neubau des A-Traktes der BBS.
- der Entwicklung einer Mehrzweckhalle für BBS, IGS, gegebenenfalls VHS und andere kreiseigene Zwecke als eigenständigen Neubau oder in Kombination mit einem weiteren gegebenenfalls entstehenden Neubau.
- der Entwicklung einer neuen Cafeteria beziehungsweise Mensa zur gemeinsamen Nutzung am Standort oder die Sanierung der bestehenden Cafeteria oder gegebenenfalls Zusammenfassung mit einer neuen Mehrzweckhalle.
- der Möglichkeiten zur Deckung des Sportstättenbedarfes, gegebenenfalls in Kombination mit Bedarfen der VHS; dem Neu- beziehungsweise Anbau und/oder der Sanierung der bestehenden 3-Feld-Sporthalle oder dem Abriss der bestehenden Sporthalle und deren Neubau.

- der Unterbringung der VHS auf dem Campus und der Möglichkeiten der gemeinsamen Nutzung von vorhandenen und gegebenenfalls neu entstehenden Raumangeboten.
- den generell vorhandenen Flächenverfügbarkeiten, Flächenbedarfen und konkreten Raumprogrammen.
- der Ausbildung von Adressen sowie Gestaltung und Nutzung von Freiräumen.
- der Optimierung der verkehrlichen Erschließung, insbesondere Erreichbarkeit und Parkplatzsituation.
- der Entwicklung und Darstellung eines ganzheitlichen Konzeptes zur Akquise von Fördermitteln beziehungsweise, um den Zugang zu attraktiven Förderprogrammen zu eröffnen.



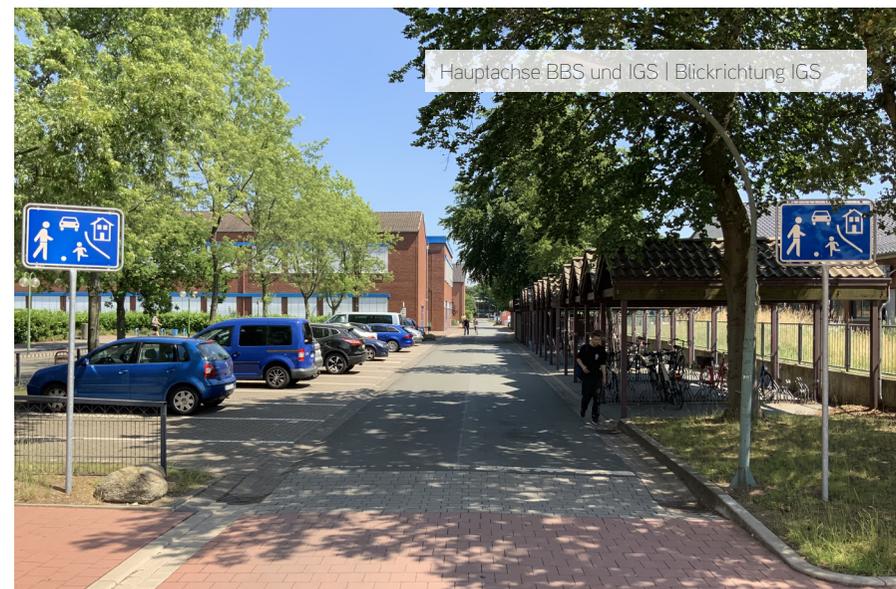
## Lage im Stadtgebiet

Der Bildungsstandort der BBS und der IGS des Landkreises Nienburg/Weser befindet sich stadträumlich östlich des Innenstadtbereichs und südlich des Bahnhofs. Das Gebiet liegt im Stadtraum zwischen dem Berliner Ring, der Ziegelkampstraße und dem Steinhuder Meerbach. Es spannt sich zwischen der Straße Im Meerbachbogen und dem Steinhuder Meerbach auf. Das so abgegrenzte Gebiet hat eine Fläche von etwa zwölf Hektar, eine Längenausdehnung am Berliner Ring von etwa 80 Meter und eine Längenausdehnung zur Ziegelkampstraße von etwa 600 Meter sowie eine Breite von etwa 600 Meter vom Berliner Ring bis zum Steinhuder Meerbach im Osten.

Zu der wichtigen, innerhalb liegenden „Straße“ des Gebiets gehört der Ost-West-verlaufende Fortsatz des Berliner Rings. Dieser Raum übernimmt für die Bildungseinrichtungen eine zentrale Verbindungsfunktion als Hauptachse für Radfahrer und Fußgänger ebenso für Anlieger- und Lieferverkehre. Der motorisierte Individualverkehr (Schüler und Besucher) wird über den Verkehrsring Im Meerbachbogen sowie über

die Zubringerstraße der Ziegelkampstraße zu den jeweiligen Parkplätzen geführt. Eine Durchquerung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vom Berliner Ring aus bis zum Kreuzungspunkt der östlichen Zubringerstraße mit der Ziegelkampstraße ist nur auf informeller Ebene von der Ringstraße Im Meerbachbogen über den sogenannten Schülerparkplatz und die Einbahnstraße in Richtung des Parkplatzes westlich der 3-Feld-Sporthalle möglich. Am Verkehrsring Im Meerbachbogen befindet sich der zentrale Bushaltepunkt für den Standort.

Es gibt räumliche Elemente und Funktionen, die den Bildungsstandort charakterisieren und wichtige Ankerpunkte kennzeichnen. Neben den Straßenräumen mit Verbindungsfunktion und den vielseitigen Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind es vor allem die Nutzungen und die Gebäude, die diesen Standort prägen. Insbesondere die verschiedenen parallel zueinander stehenden Trakte der BBS kennzeichnen die Bildungseinrichtung.





Steinhuder Meerbach

Luftbild (2018) mit Lageplanarstellung und Abgrenzung des Plangebietes (2019) ①

Berufsbildende Schule BBS Nienburg/Weser

A-Trakt

C-Trakt

D-Trakt

Reihenhäuser

Hausmeisterwohnung

Fortsatz Berliner Ring / Hauptachse

Integrierte Gesamtschule IGS Nienburg/Weser

Metallwerkstatt BBS

Im Meerbachbogen

3-Feld-Sporthalle

Bushaltepunkt Im Meerbachbogen

Zubringerstraße

Plangebiet

Ziegelkampstraße

Der Fokus der Betrachtung liegt aber nicht allein auf den im Umbruch befindlichen Gebäuden, sondern auch auf der künftigen Nutzung und Gestaltung von Freiflächen sowie auf den Verflechtungen über die innenliegenden vorhandenen Straßenräume hinaus. In diesem Zusammenhang gilt die Hauptachse als wichtige Verbindung und Aufenthaltsort innerhalb des künftig neuen Bildungscampus. Der Blick fällt daher ebenso auf die Anknüpfungspunkte zum Berliner Ring, zur Ziegelkampstraße und zum Steinhuder Meerbach.

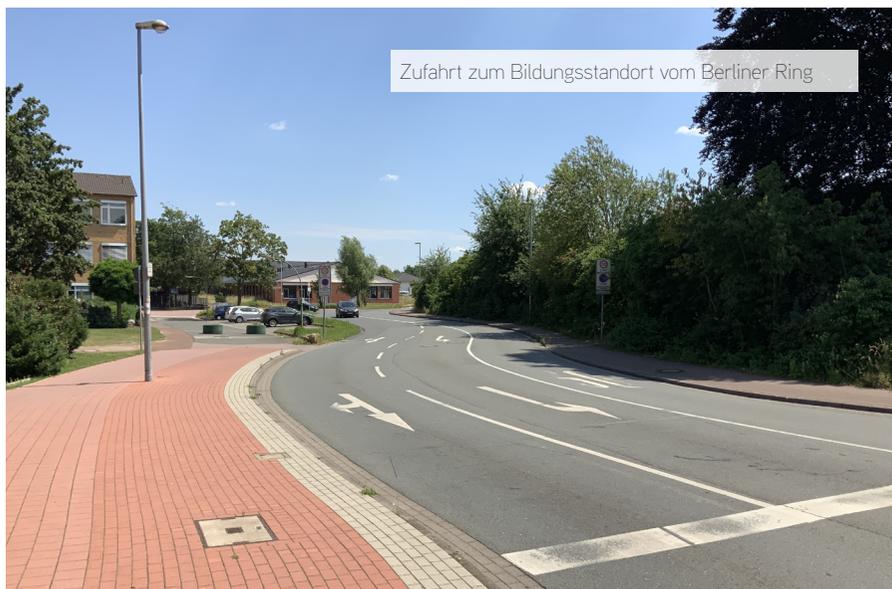
## Fahrplan für die nächsten Jahre

Der Landkreis Nienburg/Weser, vertreten durch den Fachdienst Liegenschaften, hat die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes in Auftrag gegeben, das von Beginn an im engen Dialog mit projektbezogenen Akteuren der Bildungseinrichtungen, Vertretern der Verwaltung und der Politik des Landkreises Nienburg/Weser entwickelt wird. Auf diese Weise kann eine Bündelung der Fachkenntnisse, der vielseitigen Interessen sowie der künftigen, tatsächlichen Bedarfe der Bildungseinrichtungen für die Erarbei-

tung eines umsetzungsorientierten Entwicklungskonzeptes erfolgen. Letztendlich dient das nun vorliegende Entwicklungskonzept allen Akteuren als Maßstab und belastbare Grundlage für anstehende Entscheidungen und Abwägungen der nächsten Jahre.

### Anforderungen an das Entwicklungskonzept

Mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Bildungscampus Berliner Ring ist beabsichtigt, ein nachvollziehbares Gesamtkonzept für weitere detaillierte Planungen zu erhalten. Es soll konkret dazu beitragen, alle bevorstehenden Planungs- und (Neu-) Bauvorhaben aufeinander abzustimmen und einen Rahmen vorzugeben, innerhalb dessen sich einzelne Bausteine zu einem „Großen Ganzen“ zusammenfügen lassen. Im Ergebnis steht eine konsensfähige und perspektivisch angelegte Handlungs- und Entscheidungsgrundlage – mit Eckpunkten, Leitbild, städtebaulichen Setzungen, Flächenbedarfen, Strukturkonzept, städtebaulichen Vertiefungen, Maßnahmen, überschlägigen Kosten – für weitere darauf aufbauende, detaillierte Planungen und die Akquise von Fördermitteln.



## Was soll das Entwicklungskonzept leisten?

### **Stadträumliche Qualitäten vor Ort erkennen und Kapazitäten klären**

Den ganzheitlichen Grundschatz an städtebaulichen und funktionalen Voraussetzungen und Stärken bestimmen und dabei Entwicklungschancen und Entwicklungskonflikte aufzeigen, die zur Entstehung eines lebendigen Bildungscampus führen.

### **Vertrauen in Entwicklungen schaffen**

Die verschiedenen, bereits vorhandenen Entwicklungen und möglichen Planungsvorhaben vor Ort vermitteln und sichtbar machen – dabei Zusammenhänge und Abhängigkeiten von (Neu-) Bauvorhaben und die Komplexität der Entscheidungsfindungsprozesse aufzeigen.

### **Räumlich-funktionales Zukunftsbild des Bildungscampus vermitteln**

Einen Orientierungsrahmen für die Entwicklungen zu einem Bildungscampus geben – das „Große Ganze“ in den Fokus rücken und einzelne Projekte, wie beispielsweise den Neubau des A-Traktes der BBS oder die Entwicklung einer neuen 2-Feld-Sporthalle, mit diesem stabilen Rahmen verknüpfen und gleichermaßen Flexibilität sichern.

### **Vernetzendes System öffentlicher Räume entwickeln**

Die Funktion der öffentlichen Räume im Bildungscampus verdeutlichen – dabei zeigen, wie Freiräume aufgewertet und der ruhende Verkehr funktional-gestalterisch organisiert werden kann.

### **Prioritäten setzen und Maßnahmen aufzeigen**

Einen umsetzungsorientierten Vorschlag zur phasenweisen Umsetzung von (Neu-) Bauvorhaben skizzieren – dabei einen Überblick über einzelne Projekte und Maßnahmen, über ihre Dringlichkeit und ihre überschlägigen Kosten geben.

## Dialogorientiertes Verfahren

Erfahrungen zeigen, dass Planungs- und Entscheidungsprozesse immer komplexer werden und gleichzeitig das Bewusstsein für planungsrelevante Anliegen als auch der Anspruch an Planungs- und Entscheidungsprozessen mitwirken zu können, steigt. Die Entwicklung eines neuen Bildungscampus auf bestehenden Strukturen, insbesondere im laufenden Schulbetrieb, ist zwangsläufig auch mit Konflikten beladen. Mehr denn je gilt es daher, die unterschiedlichen Interessen zu erfassen, offen auszutauschen, ein generelles Verständnis für unterschiedliche Belange und notwendige Bedarfe zu wecken und schließlich über eine sorgfältige Abwägung zu einem Ausgleich von Interessen zu kommen. Dies verlangt die Gestaltung eines Prozesses, in dem sich dieser Anspruch auch umsetzen lässt.

Deshalb wurde für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzept Bildungscampus Berliner Ring ein dialogorientiertes Verfahren gewählt, bei dem in unterschiedlich großen Dialogkreisen das „Know-how“ aller Seiten zielgerichtet gebündelt und die

Ansprüche an die Planung sowie Entwicklungsausrichtung frühzeitig übersetzt wurden.

## Dialogbeteiligte

Die Einbindung der projektbezogenen Akteure der Bildungseinrichtungen BBS, IGS und VHS – damit der wichtigsten Akteure vor Ort – den Vertretern der Verwaltung und der Politik des Landkreises Nienburg/Weser sowie den Vertretern der Stadt Nienburg/Weser diente dem laufendem Austausch von Interessen und Haltungen, ebenso der schrittweisen Ermittlung der konkreten Bedarfe der Einrichtungen.

In zwei Nutzerworkshops und einem Politikworkshop wurde gemeinsam gearbeitet und aus jeweils individueller Perspektive Chancen und Ansprüche an die Entwicklung des Gebietes, des näheren Umfeldes und der jeweiligen Einrichtungen formuliert. Dabei ging es auch darum, Verständnis für die jeweils ganz unterschiedlichen Interessen und Bedarfe zu wecken.



In den Nutzerworkshops wurden unterschiedliche Entwurfsvarianten entwickelt und deren Vor- und Nachteile abgewogen. Die Varianten unterschieden sich in der Anordnung der Nutzung(en), der Intensität der Bebauung, der Ausformulierung der Baukubaturen und Dichte, der Freiräume und der Erschließung. Insbesondere die Positionierung, Erreichbarkeit und Ausgestaltung des neuen A-Traktes der BBS wurden ergebnisorientiert diskutiert und festgelegt.

In den Veranstaltungen wurden die jeweiligen Positionen bewertet und zu konsensfähigen Eckpunkten für die Entwicklung des Bildungscampus verdichtet sowie die jeweiligen Flächenbedarfe konkretisiert. Eckpunkte und Flächenbedarfe sind die Grundlage der städtebaulichen Betrachtung und der Konzeptentwicklung – sie sind die Grundpfeiler des vorliegenden Entwicklungskonzeptes.

In den politischen Ausschüssen des Landkreis Nienburg/Weser konnten die jeweiligen Arbeitsstände des Entwicklungskonzepts kontinuierlich zur Diskussion gestellt und Empfehlungen ausgesprochen werden. So wurde das Entwicklungskonzept letztendlich auch für die notwendigen politischen Entscheidungen vorbereitet und politischer Rückhalt erzielt. Der Erarbeitungsprozess hat mit allen Etappen etwa ein dreiviertel Jahr Zeit beansprucht.

### **Verfahrensweg**

Den Kern des Verfahrens bildet die moderierte Begleitung des Planungsprozesses, in dem Informationen und Dialog schrittweise Hand in Hand mit der konzeptionellen Arbeit gehen. Die Auflistung der Planungsphasen und der Workshops macht die Dialogformen und -zeiträume deutlich.

### **Workshops**

- 1. Nutzerworkshop 01. März 2019
- Politikworkshop 05. April 2019
- Ausschuss für Liegenschaften 04. Juni 2019
- 2. Nutzerworkshop 29. August 2019
- Ausschuss für Liegenschaften 12. September 2019
- Ausschuss für Liegenschaften 14. November 2019
- Ausschuss für die allgemeinbildenden Schulen/Ausschuss für die berufsbildenden Schulen 18. Februar 2020
- Volkshochschulbeirat 03. März 2020
- Kreistag 20. März 2020

### **Planungsphasen**

1

Positionsbestimmung: Bestandsaufnahme und -analyse, Entwicklungschancen und Entwicklungskonflikte

2

Konzeptentwicklung: Eckpunkte, Leitbild, städtebauliche Setzungen, Flächenbedarfe, Strukturkonzept, städtebauliche Vertiefungen, Maßnahmen, überschlägige Kosten

3

Zusammenfassung: Illustrierte Broschüre mit den Planungs- und Prozessergebnissen

## 02 BILDUNGSSTANDORT HEUTE

### Planungsrelevante städtebauliche Analyse

Bei allen Fragen, die die Entwicklung des neuen Bildungscampus aufwirft, ist eines sicher: Die Zukunft des Standortes am Berliner Ring wird mehr denn je von Fragen der Qualität und weniger von der Quantität bestimmt. Basis jeder Auseinandersetzung mit zukünftigen städtebaulichen, räumlich-funktionalen Entwicklungen ist die Betrachtung der vorhandenen Struktur sowie die Diskussion der bestehenden Planungsvorgaben.

Erst auf dieser Grundlage lässt sich ein zielorientiertes Entwicklungskonzept erstellen, welches künftige Herausforderungen annimmt und Entwicklungschancen sinnvoll nutzt.

Um gezielt auf die Erfordernisse eingehen zu können, erfolgt im nächsten Abschnitt die Auseinandersetzung mit den stadträumlichen Gegebenheiten, dem Bestand sowie den räumlichen Entwicklungschancen des Gebietes zwischen Berliner Ring, Ziegelkampstraße und Steinhuder Meerbach.

Aus dieser Vorgehensweise zeichnet sich letztendlich der städtebauliche Entwicklungskorridor ab, indem sich ein nachvollziehbares Gesamtkonzept für den Bildungscampus ableiten lässt. So werden einzelne sowie vielseitige Bausteine zusammenfassend dargestellt und für eine zukünftige Planungsabfolge zielführend strukturiert. Gleichzeitig lassen sich so Hinweise auf Entwicklungschancen sowie Entwicklungskonflikte für die zukünftige städtebauliche, räumlich-funktionale Entwicklung des Bildungscampus aufzeigen.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse basieren auf Karten und Planmaterialien des Landkreis Nienburg/Weser, den Erkenntnissen der geführten Dialoge mit den planungsbezogenen Akteuren sowie der Bestandsaufnahme vor Ort.

### Bausteine der Analyse

- Flurstücke des Landkreis Nienburg/Weser
- Weitere Eigentumsverhältnisse
- Gebäudenutzungen
- Gebäudehöhen und Geschossigkeiten
- Freiflächen
- Topografie
- Hochwassergefährdung
- Verkehr und öffentlicher Raum
- Ruhender Verkehr
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Bauplanungsrecht
- Gutachten zu hochbaulichen Entwicklungen und flankierende Bauvorhaben



Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes

## Flurstücke des Landkreis Nienburg/Weser

Der Bildungsstandort besteht aus einem direkten Zusammenschluss von insgesamt elf Flurstücken, die sich im Eigentum des Landkreis Nienburg/Weser befinden. Zuletzt sind die Flächen des heutigen Bushaltepunktes für die ÖPNV Anbindung (seit 2014) und die Erweiterungsfläche (seit 2019) innerhalb des Verkehrsringes Im Meerbachbogen hinzugekommen. In der Summe steht für die Entwicklung des Bildungscampus auf den Flächen des Landkreis Nienburg/Weser eine Gesamtfläche von etwa 12 Hektar zur Verfügung.

Zu den Flurstücken zählen:

- Flurstück 145/32 BBS A-, C-,D-Trakt, Bildung und Forschung 39.981 qm
- Flurstück 170/29 BBS Bildung, Forschung (Metallwerkstatt) 5.213 qm
- Flurstück 138/24 IGS 66.397 qm
- Flurstück 159/1 Parkplatz 693 qm
- Flurstück 170/10 Parkplatz 4.244 qm
- Flurstücke 62/12, 138/22, 10/17, 22/14, 62/26, 170/7 (Straßenverkehr und Wege) 3.548 qm
- Flurstück 170/ 55 Gebäude und Freifläche zu verkehrsanlagen, Straße 3.780 qm
- Flurstück 170/54 Erweiterungsfläche (Im Meerbachbogen) 5.232 qm



Die Flurstücke 145/32, 138/24, 159/1, 62/12, 138/22, 10/17, 22/14 und 62/26 sind mit einer Vereinigungsbaulast zusammengefasst und deshalb planungsrechtlich wie ein Grundstück zu behandeln.

Mitten im Planungsgebiet, westlich der 3-Feld-Sporthalle und eingeschlossen von kreiseigenen Flurstücken, befindet sich ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Privatgrundstück (Flurstück 159/2).

## Weitere Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Gebiet teilt sich neben den Flächen des Landkreises Nienburg/Weser in Flächen weiterer Eigentümer auf.

Zu den weiteren Eigentümern zählen:

- Stadt Nienburg/Weser
- Projektgesellschaften
- Privat
- Bundesrepublik Deutschland
- Kulturverein
- Immobiliengesellschaften
- Firmen/GmbHs
- Unterhaltungsverband Meerbach und Führse
- Mittelweser Kliniken
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Avacon



Landkreis Nienburg/Weser	Immobiliengesellschaften
Stadt Nienburg/Weser	Firmen/GmbHs
Projektgesellschaften	Unterhaltungsverband Meerbach und Führse
Privat	Mittelweser Kliniken
Bundesrepublik Deutschland	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
Kulturverein	Avacon

## Gebäudenutzungen

Im gesamten Gebiet besteht eine hohe Nutzungsvielfalt in unterschiedlichen Gebäudestrukturen. Zum Bildungsstandort gehören nicht nur die Schulgebäude der BBS und der IGS, sondern auch ein Mehrfamilienhaus (ehemaliges Hausmeisterwohnhaus), mehrere Reihenhäuser, eine Metallwerkstatt, eine Cafeteria, eine 3-Feld-Sporthalle, Garagen, Trafos und Überdachungen, beispielsweise für das Tiefbaugelände. Weitere prägende Gebäude am Berliner Ring und an der Ziegelkampstraße sind die heute von der Polizei und der Bundeswehr genutzten alten Kasernengebäude. An der Ziegelkampstraße befinden sich die HELIOS Kliniken Mittelweser. Bei dem Standort handelt es sich insgesamt um einen heterogen geprägten Standort.

Zu den Gebäudenutzungen im Umfeld zählen:

- Handel und Dienstleistungen
- Bildung
- Öffentliches und Soziales
- Gewerbe und Industrie
- Wohnen
- Sonstige Nebenanlagen



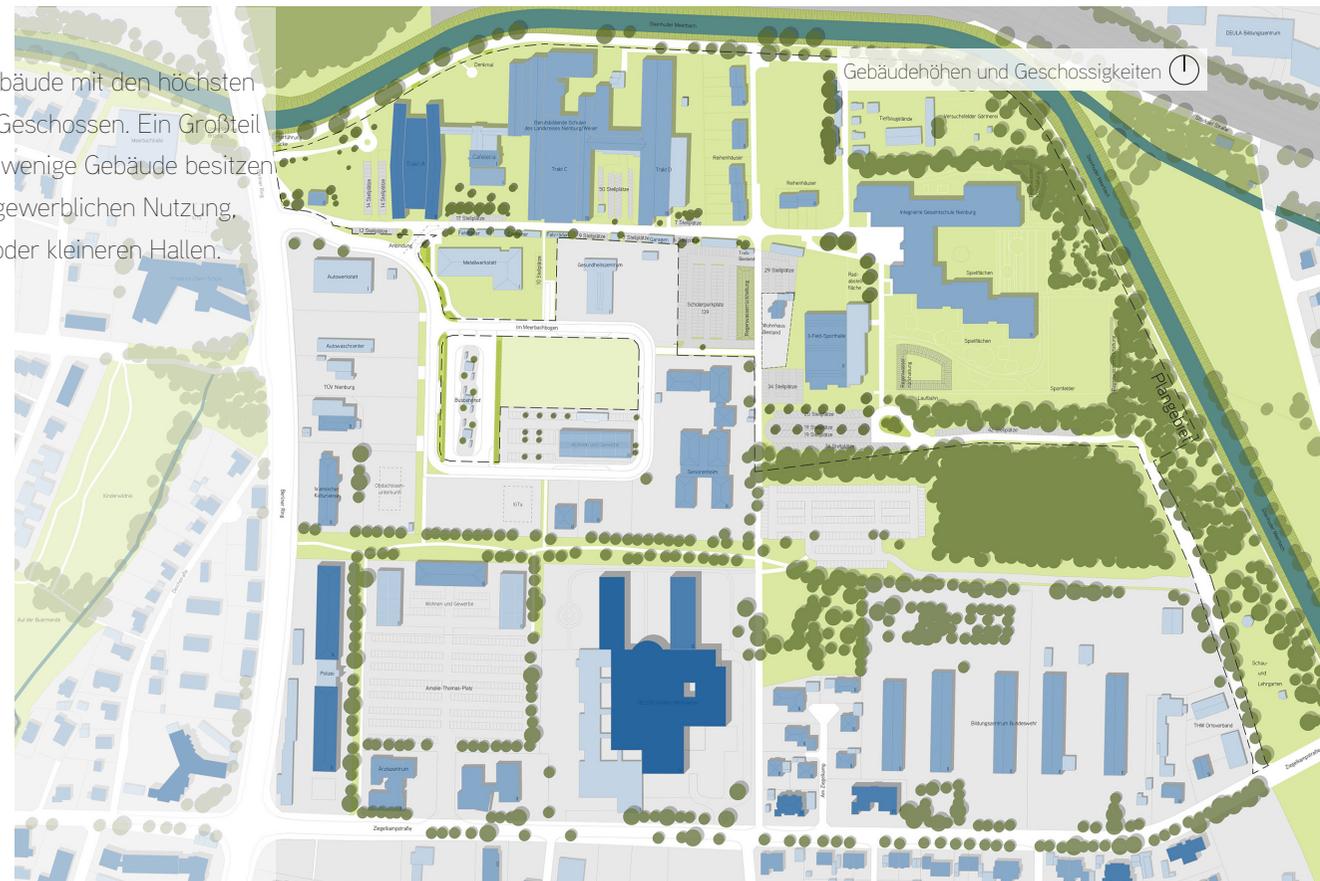
- Handel und Dienstleistungen
- Bildung
- Öffentliches und Soziales
- Gewerbe und Industrie
- Wohnen
- Nebenanlagen

## Gebäudehöhen und Geschossigkeiten

Zu den prägenden Bauwerken des Gebietes zählen die Gebäude mit den höchsten Gebäudehöhen, mit einer Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen. Ein Großteil der Gebäude weist eine Zweigeschossigkeit auf. Lediglich wenige Gebäude besitzen eine nur geringe Höhe. Dies liegt im Wesentlichen an der gewerblichen Nutzung, beispielsweise in Form von eingeschossigen Werkstätten oder kleineren Hallen.

Zu den Gebäuden mit den höchsten Höhen zählen:

- HELIOS Kliniken Mittelweser
- A-, C- und D-Trakt der BBS
- 3-Feld-Sporthalle der BBS
- Kasernengebäude der Polizei



- eingeschossige Gebäude
- zweigeschossige Gebäude
- dreigeschossige Gebäude
- viergeschossige Gebäude



## Topografie

Insgesamt ist das Gebiet von einer homogenen Topografie geprägt. Über die gesamte Fläche erstreckt sich in Teilbereichen ein Höhenunterschied von einem Meter. Der Steinhuder Meerbach liegt etwa um zwei bis drei Meter niedriger. Letztendlich wirkt sich die Topografie nicht einschränkend auf die städtebauliche Entwicklung aus.



- Höhenlinie
- 27 Angabe Höhenmeter

## Hochwassergefährdung

Im nördlichen Bereich des Gebietes ist durch den Steinhuder Meerbach eine Hochwassergefährdung von HQ 100 (mittlerer Wahrscheinlichkeit) und HQ Extrem (niedriger Wahrscheinlichkeit) gegeben. Die Bezeichnung HQ 100 beschreibt die Pegelhöhe eines Gewässers, die im statistischen Mittel einmal alle einhundert Jahre erreicht oder überschritten wird. Für eine Bebauung in diesem Bereich gelten strenge Anforderungen.

Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, wie hier HQ 100, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ Extrem), grundsätzlich möglich. Es sind allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten. Gebäude sind in diesem Bereich hochwasserangepasst zu planen und zu bauen. Dabei ist zum Beispiel auf eine besondere bauliche Gründung durch wasserdichte Wannenkonstruktionen zu setzen. Im Vorfeld der baulichen Entwicklung ist ein Baugrundvorgutachten zu erstellen.



## Verkehr und öffentlicher Raum

Berliner Ring und Ziegelkampstraße binden den Bildungsstandort an das weitere Verkehrsnetz des Landkreis Nienburg/Weser an. Gleichzeitig definieren die beiden Hauptstraßen die Eingänge zum Bildungsstandort. Für die innere Erschließung des Gebietes sind der Verkehrsring Im Meerbachbogen und die Zubringerstraße zur Ziegelkampstraße wichtige Haupterschließungsstraßen. Eine Durchquerung des Gebietes für den MIV vom Berliner Ring aus bis zum Kreuzungspunkt der östlichen Zubringerstraße mit der Ziegelkampstraße ist nur auf informeller Ebene von der Ringstraße Im Meerbachbogen über den sogenannten Schülerparkplatz und die Einbahnstraße in Richtung des Parkplatzes westlich des 3-Feld-Sporthalle möglich. Neben den beiden Haupterschließungsstraßen gibt es die Hauptachse (private Anliegerstraße) für die Andienung der Bildungseinrichtungen sowie eine Reihe kleinerer Anlieger- beziehungsweise Stichstraßen.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht ein Wegenetz mit geradliniger Prägung. Hierzu zählen der Weg entlang des Steinhuder Meerbachs, der Weg der Hauptachse der Bildungseinrichtungen, der Weg in den rückwärtigen Freiflächen der HELIOS Kliniken Mittelweser sowie der Weg von der Ziegelkampstraße Richtung Norden bis zum Weg entlang des Steinhuder Meerbachs. Darüber hinaus besteht ein weiteres, kleinteiliges Wegenetz.

Die Straßen und Wege besitzen unterschiedliche Profile, der öffentliche Raum ist in der Regel schlicht und funktional gestaltet.



- Hauptverkehrsstraße
- Quartiersstraße
- Private Anliegerstraße
- Fuß- und Radweg

## Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist insgesamt auf den jeweiligen Grundstücken geregelt. Der Bildungsstandort des Landkreises Nienburg/Weser verfügt über 482 Parkplätze verteilt auf mehreren Parkplatzanlagen, die der Öffentlichkeit – den Nutzern und Besuchern der Bildungseinrichtungen – zur Verfügung stehen. Überdachte Fahrradabstellplätze befinden sich entlang der Hauptachse. Mofas und Motorräder sind insbesondere auf den Parkplätzen bei der Metallwerkstatt und auf dem Schülerparkplatz der BBS zu finden. Alle Parkplätze sind über den Verkehrsring Im Meerbachbogen oder über die Zubringerstraße zur Ziegelkampstraße erreichbar.

Darüber hinaus befinden sich weitere große private Parkplatzanlagen in dem Gebiet. Vor allem die Parkplätze für die HELIOS Kliniken Mittelweser. Auch mit der Neuplanung im südlichen Abschnitt der Fläche innerhalb der Ringstraße Im Meerbachbogen wird eine private Parkplatzanlage für die Wohn- und Gewerbenutzung entstehen.

Zu den Parkplätzen des Bildungsstandortes zählen:

- Vorzone A-Trakt BBS für Lehrer und Besucher 28 Parkplätze
- Hauptachse der Bildungseinrichtungen für Lehrer und Anwohner 58 Parkplätze
- Metallwerkstatt BBS (auch Mofastellplätze) seitlich 10 Parkplätze
- Hof zwischen C- und D-Trakt BBS für Lehrer 50 Parkplätze
- Schülerparkplatz BBS 139 Parkplätze
- Parkplatzanlage im Vorfeld der IGS 29 Parkplätze
- 3-Feld-Sporthalle (westlich und südlich) 126 Parkplätze
- Zubringerstraße Ziegelkampstraße 42 Parkplätze



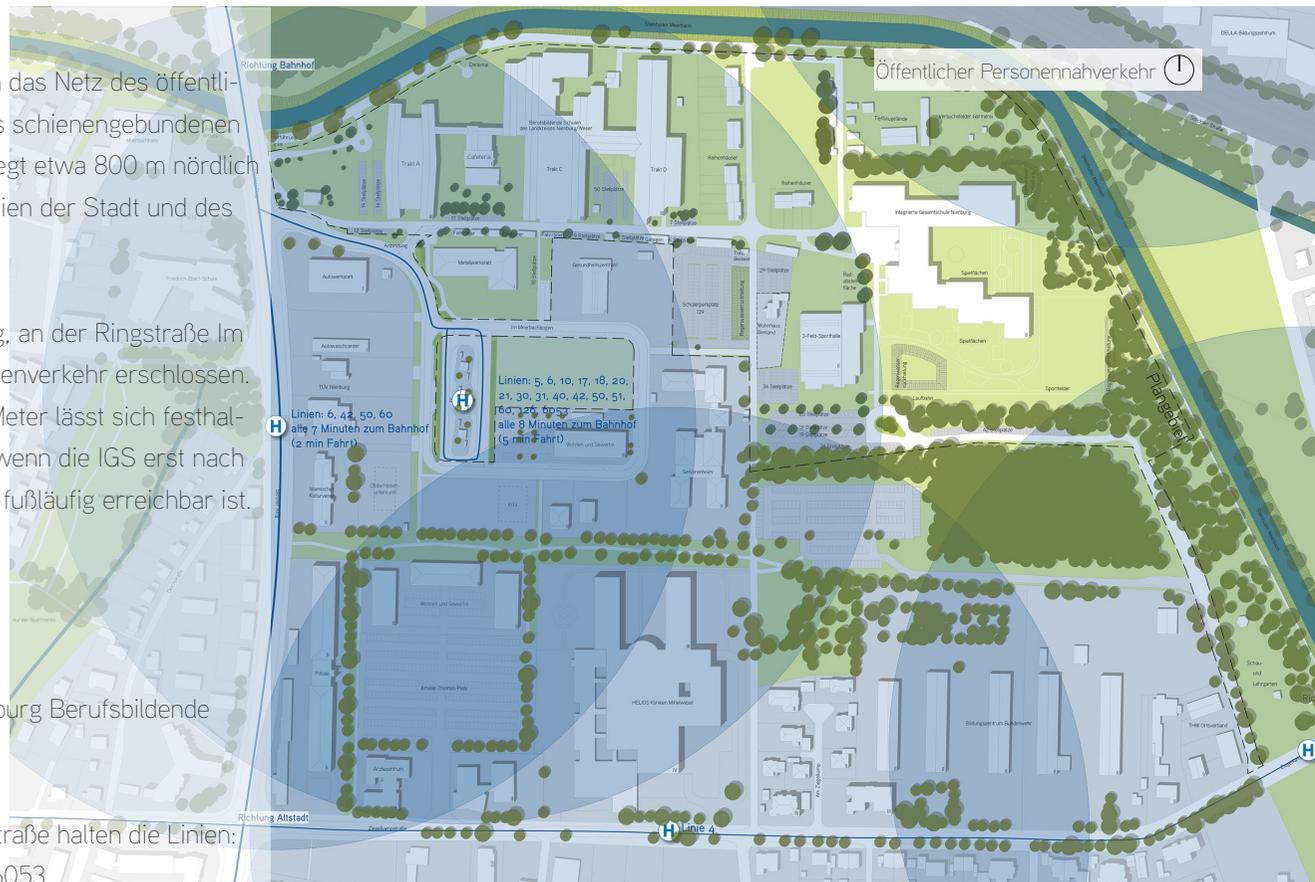
## Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch seine städtische Lage generell gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der Bahnhof des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs der Deutschen Bahn liegt etwa 800 m nördlich an der Bahnhofstraße. Hier ist ein Umsteigen in die Buslinien der Stadt und des Landkreises gewährleistet.

Das Gebiet wird über die Bushaltpunkte am Berliner Ring, an der Ringstraße Im Meerbachbogen und an der Ziegelkampstraße vom Buslinienverkehr erschlossen. Nach Überprüfung eines Erreichbarkeitsradius von 300 Meter lässt sich festhalten, dass keine unversorgte Bereiche bestehen. Auch, wenn die IGS erst nach etwa 350 Meter von dem Bushaltpunkt am Berliner Ring fußläufig erreichbar ist.

Zu dem Buslinienangebot zählt:

- Auf dem Berliner Ring halten am Bushaltpunkt „Nienburg Berufsbildende Schulen“ die Linien: 6, 42, 50, 51, 60  
(alle 7 Minuten zum Bahnhof, 2 Minuten Fahrtzeit)
- Am Bushaltpunkt „Im Meerbachbogen“ auf der Ringstraße halten die Linien: 5, 6, 10, 17, 18, 20, 21, 30, 31, 40, 42, 50, 51, 60, 126, 6053  
(alle 8 Minuten zum Bahnhof, 5 Minuten Fahrtzeit)
- Auf der Ziegelkampstraße hält an dem Bushaltpunkt „Mittelweser Kliniken“ die Linie 4  
(alle 30 Minuten)



- Buslinien
- Ⓜ Bushaltpunkt
- 300 Meter Einzugsradius

## Bauplanungsrecht

Für das Gebiet und seine Teilräume gelten vorliegende Bebauungspläne. Sie sind Bindungen für die städtebauliche Entwicklung. Insbesondere die Vorgaben zu Baulinien und Baugrenzen, zu Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zu Geschoss- und Höhenangaben sind für die Entwicklung von (Neu-) Bauvorhaben im Rahmen des Entwicklungskonzeptes relevant.

Zu den Bebauungsplänen zählen:

- Bebauungsplan Nr. 53 Im Meerbachbogen 2. Fassung (1978) von der Stadt Nienburg/Weser
- Bebauungsplan Nr. 115 Dienstleistungspark im Meerbachbogen (2003) und 1. Änderung (2012) von der Stadt Nienburg/Weser



## Gutachten zu hochbaulichen Entwicklungen und flankierende Bauvorhaben

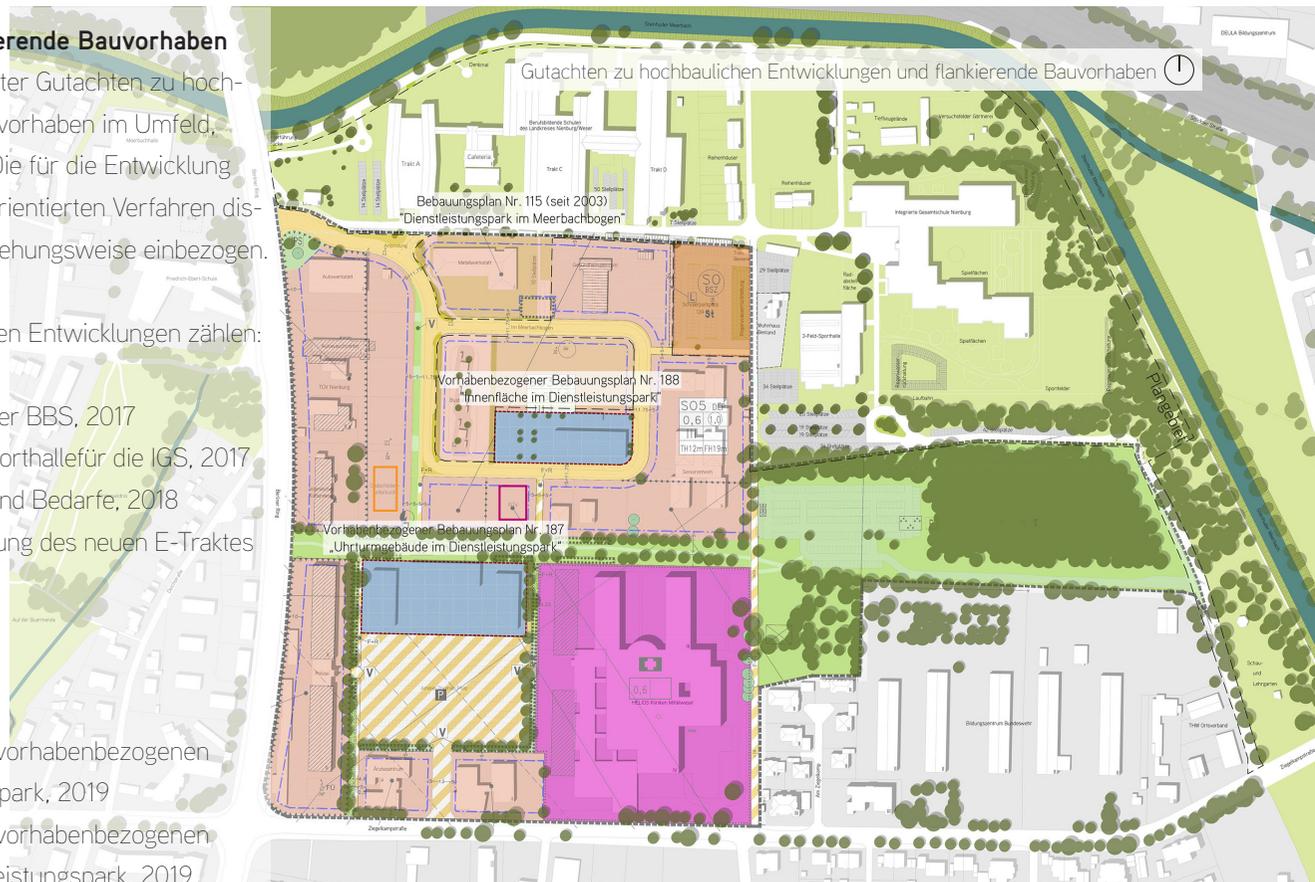
Die Ergebnisse bereits durchgeführter und aktuell erarbeiteter Gutachten zu hochbaulichen Entwicklungen sind ebenso wie flankierende Bauvorhaben im Umfeld, selbstverständlich Grundlage des Entwicklungskonzeptes. Die für die Entwicklung des Bildungscampus relevanten Inhalte sind in dem dialogorientierten Verfahren diskutiert und in der vorliegenden Planung berücksichtigt, beziehungsweise einbezogen.

Zu den vorhandenen, relevanten Gutachten zu hochbaulichen Entwicklungen zählen:

- Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des A-Traktes der BBS, 2017
- Machbarkeitsstudie für die Entwicklung einer 2-Feld-Sporthalle für die IGS, 2017
- Steckbriefe zu Gebäudezustand, Gebäudeoptimierung und Bedarfe, 2018
- Fortschreibung der Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des neuen E-Traktes (ehemals A-Trakt), 2019

Zu den flankierenden Projekten zählen:

- Entwicklung einer Wohn- und Gewerbenutzung, nach vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 Innenfläche im Dienstleistungspark, 2019
- Entwicklung einer Wohn- und Gewerbenutzung, nach vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187 Uhrenturmgebäude im Dienstleistungspark, 2019
- Auf Grundlage der im Verfahren geführten Gespräche sind die Entwicklung einer KiTa und die Entwicklung einer Obdachlosenunterkunft auf Flächen südlich der Ringstraße im Meerbachbogen festzuhalten. Deren Entwicklung ist derzeit (noch) nicht gesichert.



- Flächen für flankierende Bauvorhaben entsprechend vorhabenbezogener Bebauungspläne
- Fläche für Obdachlosenunterkunft
- Fläche für KiTa

## Entwicklungschancen und Entwicklungskonflikte

Die im Dialog geführte Betrachtung und Einbeziehung der vorhandenen Struktur und bestehenden Planungsvorgaben ermöglicht im nächsten Schritt ein Aufzeigen von Entwicklungschancen sowie Entwicklungskonflikten. Dabei geht es nicht um eine im Detail ausgearbeitete Beschreibung der planungsrechtlichen Vorgaben oder eines planerischen Endzustandes, sondern vielmehr um die Formulierung von Vorstellungen, die sich auf lange Sicht entwickeln können.

Letztendlich stehen die Chancen gut, einen Bildungscampus zu etablieren, lebendig, mit vielfältigen Nutzungen und Nutzern, gestaltet durch spannungsvolle Räume, hochwertige neue Architektur und mit anregenden und vielfältig nutzbaren öffentlichen Freiräumen.

In den folgenden Abbildungen sind die wesentlichen räumlichen Entwicklungschancen sowie Entwicklungskonflikte zusammengefasst und nach Themen grafisch dargestellt. Sie gründen auf den Ergebnissen der Workshops und der städtebaulichen Analyse.

### Entwicklungschancen

Als „Chancen“ werden Aspekte verstanden, die zur Umsetzung eines Bildungscampus führen und im Rahmen der städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden können.

#### Flächen:

- Durch den Rückbau des sanierungsbedürftigen A-Traktes der BBS entstehen neue Entwicklungsflächen mit Adresswirkung am Berliner Ring.
- Durch den Rückbau der Reihenhäuser entstehen notwendige Entwicklungsflächen in zentraler Lage auf dem Bildungsstandort.

- Durch den Rückbau der Garagen und unattraktiven Überdachungen entstehen neue Gestaltungsmöglichkeiten für die Hauptachse.
- Durch die Aufwertung der Hauptachse zu einer autofreien Zone gelingt eine Steigerung der Erreichbarkeit und Attraktivität des Standortes für Fußgänger und Radfahrer.
- Durch die Entwicklung eines zentralen Platzes als Treffpunktes für alle Nutzer und Besucher des Bildungsstandortes erfolgt eine Belebung des Standortes.
- Durch die Orientierung der Haupteingänge der BBS, der IGS und der 2-Feld-Sporthalle (bei einem eventuellen Neubau auch der 3-Feld-Sporthalle) zu diesem zentralen Platz erfolgt die Adressbildung für die Bildungseinrichtungen.
- Durch die Ansiedelung der Außenflächen der Cafeteria/Mensa kann eine weitere Belebung des zentralen Treffpunktes im Bildungsstandort erfolgen.
- Durch die Entwicklung von Parkplätzen oder einem Parkhaus in der Fläche an der Ringstraße Im Meerbachbogen wird dem Verlust an Parkplätzen entgegen gewirkt.

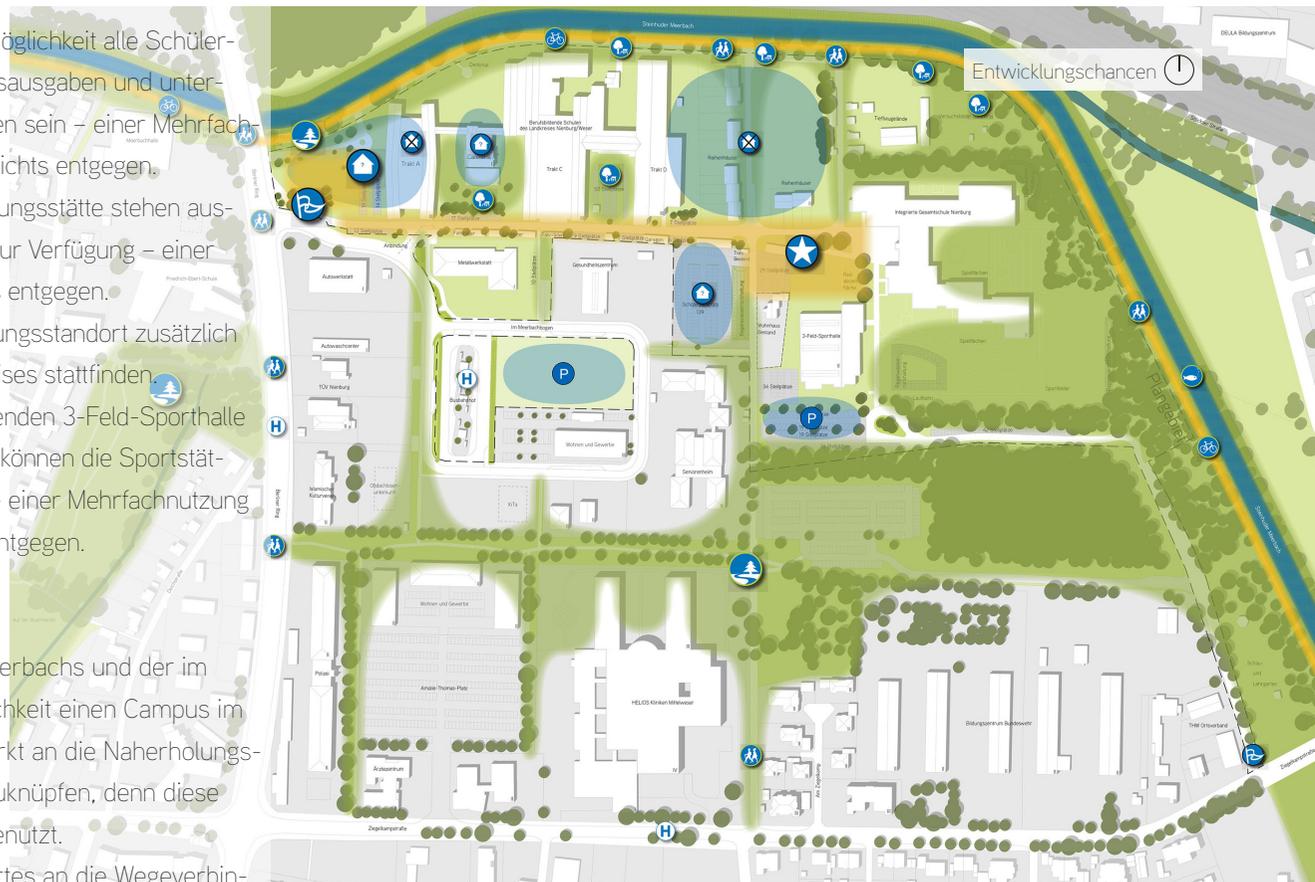
#### Gebäude und Nutzungen:

- Durch den Rückbau des A-Traktes der BBS und mit einer Neubebauung an dem Standort wird die Sichtbarkeit und Wahrnehmung des Bildungsstandortes erhöht.
- Durch den Neubau des A-Traktes der BBS und den Neubau der VHS und der Mehrzweckhalle besteht die Möglichkeit, sowohl den Eingang über den Berliner Ring als auch zentrale Lagen im Bildungsstandort besonders zu akzentuieren.
- Durch die Integration der VHS in den Bildungsstandort können Kooperationen und Synergien mit der BBS und der IGS eingegangen werden – dazu gehören beispielsweise die gemeinsame Nutzung von Räumen, Freiflächen, Parkplätzen sowie einer Cafeteria/Mensa.
- Durch einen Rückbau, beziehungsweise Neubau der bestehenden Cafeteria entstehen vielseitige Optionen für die Versorgung der Nutzer und Besucher des Bildungsstandortes.

- Durch den Neubau einer Cafeteria/Mensa besteht die Möglichkeit alle Schülergruppen zu versorgen, dabei werden individuelle Essensausgaben und unterschiedliche Aufenthaltsräume zum Essen zu organisieren sein – einer Mehrfachnutzung durch BBS, IGS und VHS steht grundsätzlich nichts entgegen.
- Durch den Neubau einer Mehrzweckhalle als Versammlungsstätte stehen ausreichend Flächen für die Veranstaltungen der Schulen zur Verfügung – einer Mehrfachnutzung durch BBS, IGS und VHS steht nichts entgegen.
- Durch den Neubau einer Mehrzweckhalle wird der Bildungsstandort zusätzlich belebt – hier können auch Veranstaltungen des Landkreises stattfinden.
- Durch die Sanierung und/oder Erweiterung der bestehenden 3-Feld-Sporthalle der BBS und/oder den Neubau einer 2-Feld-Sporthalle können die Sportstättenbedarfe auf dem Bildungsstandort gedeckt werden – einer Mehrfachnutzung durch BBS, IGS und VHS sowie Vereinen steht nichts entgegen.

#### Grün- und Freiflächen:

- Durch die Nähe zu den Freiflächen des Steinhuder Meerbachs und der im Gebiet liegenden Freiraumqualitäten besteht die Möglichkeit einen Campus im Grünen zu etablieren und den Bildungsstandort verstärkt an die Naherholungsflächen über die vorhandenen Wegeverbindungen anzuknüpfen, denn diese Freiflächen werden auch außerhalb der Schulzeiten genutzt.
- Durch die verbesserte Anbindung des Bildungsstandortes an die Wegeverbindung entlang des Steinhuder Meerbachs wird der Standort stärker mit seinem Umfeld verknüpft.
- Durch eine Aufwertung der Wege für Fußgänger und Radfahrer wird die Erreichbarkeit der Einrichtungen sowie der vorhandenen Bushaltestellen verbessert und ein einheitlich abgestimmtes Erscheinungsbild des Bildungsstandortes generiert.
- Durch die Optimierung oder Verlegung von Parkplätzen entstehen neue attraktive Freiflächen mit Aufenthaltsqualität.



- ★ Neue Mitte gestalten
- 📍 Adresse und Zufahrt aufwerten
- 🏠 Rückbauen
- 🏠 Rückbau, Umbau oder Neubau
- 🌳 Grünräume und Wege vernetzen
- 🌳 Aufenthaltsflächen aufwerten

- 🐟 Steinhuder Meerbach ranaturieren
- 🚲 Radweg einbinden
- 🚶 Fußläufige Anknüpfungspunkte erhöhen
- 🚰 Bushaltestellen Erreichbarkeit verbessern

- Durch die Aufwertung der Freiflächen entstehen neue attraktive Aufenthaltsbereiche.
- Durch eine Aufwertung der Freiräume können nicht nur ästhetische und funktionale Anforderungen erfüllt werden sondern auch naturschutzfachliche, ökologische und nachhaltige Aspekte. Hierdurch kann auch das Profil der IGS als Schule im Grünen aufgenommen und weiterentwickelt werden.
- Durch die Überplanung des Standortes können aktuelle klimapolitische Entwicklungen berücksichtigt und zeitnah umgesetzt werden.

#### Verkehr:

- Durch die vorhandenen Bushaltepunkte ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben – mit einer Aufwertung der Erreichbarkeit der Haltepunkte und attraktiver Wegeverbindungen innerhalb des Bildungsstandortes werden Anreize geschaffen, verstärkt auf den ÖPNV umzusteigen, um den Verkehr durch den MIV zu reduzieren
- Durch die gezielte Positionierung von Parkplätzen wird die Dominanz des ruhenden Verkehrs gemindert.

#### Entwicklungskonflikte

Als „Konflikte“ werden Schwächen verstanden, denen mit gezielten Maßnahmen in der Umsetzung zum Bildungscampus entgegen gewirkt werden sollte. Letztendlich besteht hier Handlungsbedarf.

#### Flächen:

- Durch eine disperse Verteilung der solitären Gebäude auf dem Standort entsteht kein räumlich zusammenhängendes Gefüge – derzeit ist das Bild eines Bildungscampus nicht erkennbar.

- Durch die derzeitige räumliche Situation, Ausnutzung sowie Ausgestaltung der Flächen ist eine Bildungslandschaft moderner Art abseits der IGS nicht vorhanden.
- Durch unterschiedliche zeitliche Flächenverfügbarkeiten müssen einzelne bauliche Entwicklungsphasen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden.

#### Gebäude und Nutzungen:

- Durch unzureichende bauliche Kanten, unter anderem zu den Haupteinfahrstraßen, fehlt es dem Bildungsstandort zur angemessenen Raumwirkung.
- Durch die Reihenhäuser wird die Erweiterung der BBS im rückwärtigen Bereich blockiert, sie stehen der Weiterentwicklung des gesamten Standortes im Weg.
- Die gemeinsame Nutzung von Gebäuden unterschiedlicher Schulen birgt beim Fehlen eindeutiger Regelungen Konfliktpotential.

#### Grün- und Freiflächen:

- Durch nicht wahrnehmbare Anknüpfungspunkte in die Umgebung kann der Bildungsstandort seine Rolle als stadträumliches Bindeglied nur eingeschränkt wahrnehmen.
- Durch eine unattraktive Gestaltung der öffentlichen Räume fehlt es an Orientierungs- und Leitpunkten – insbesondere die Wahrnehmung des Bildungsstandortes als auch die Erreichbarkeiten der Einrichtungen sind unübersichtlich und kaum einsehbar.
- Durch schlicht und funktional gestaltete Wege fehlt es dem Bildungsstandort an spannenden und interessanten öffentlichen Räumen.
- Durch wenige, attraktive und nutzbare Freiflächen wird der Bildungsstandort außerhalb der Schulzeiten nur wenig genutzt.
- Durch die Lage am Steinhuder Meerbach besteht eine Hochwassergefährdung, mögliches Hochwasser sowie möglicherweise aufsteigendes Grundwasser stellen Konfliktpunkte für Bestands- und Neuentwicklungen dar.

## Verkehr:

- Durch unzureichende Qualitäten im öffentlichen Wegenetz im direkten Umfeld bestehen Nutzungskonflikte zwischen MIV, Fußgängern und Radfahrern – die Anbindung an ein überörtliches Radnetz ist nicht wahrnehmbar.
- Durch eine unzureichende Verkehrsführung/-lenkung, insbesondere durch Anlieger- und Parksuchverkehr, zu den Parkplätzen und Eingängen der Bildungseinrichtungen bestehen Nutzungskonflikte zwischen MIV, Fußgängern und Radfahrern.
- Durch eine hohe Auslastung des ÖPNVs und MIVs zu Unterrichtsbeginn und Unterrichtsende (in Stoßzeiten) bestehen verkehrliche Konflikte im Einfahrtsbereich am Berliner Ring.
- Durch weitere Entwicklungen auf dem Bildungscampus und damit verbunden voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen, darf die Erreichbarkeit der angrenzenden Nutzungen nicht eingeschränkt werden.
- Auf Grund der aktuellen Eigentumsverhältnisse kann keine optimale Quer Verbindung für den MIV zwischen Berliner Ring und Ziegelkampstraße durch das Quartier hindurch hergestellt werden.



- |   |                        |   |                                    |
|---|------------------------|---|------------------------------------|
|  | Private Eigentümer     |  | Naherholungsfläche                 |
|  | Potenzielle Bauflächen |  | Zu beachtende Verkehrskonflikte    |
|  | Potenzieller Rückbau   |  | Einzubindende Bushaltepunkte       |
|  | Freiraumpotenzial      |  | Parkplatzpotenzial in der Umgebung |
|  | HQ Extrem              |   |                                    |
|  | HQ 100                 |   |                                    |

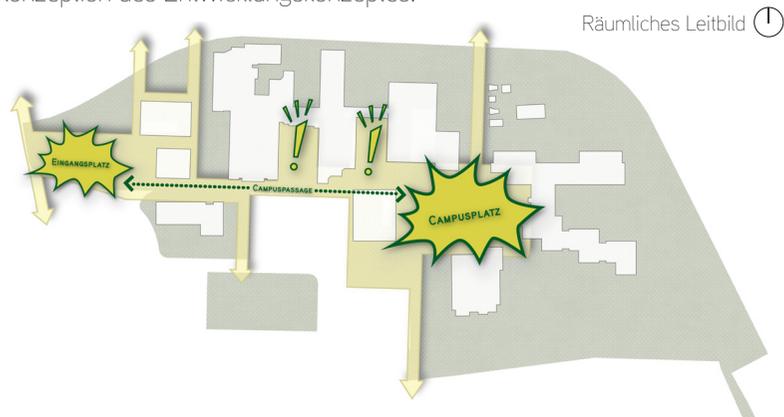
# 03 KORRIDOR FÜR DIE ENTWICKLUNG

## Eckpunkte

Mit welchem Bild, mit welchen Erwartungen und Vorstellungen lässt sich der Bildungscampus Berliner Ring verknüpfen – aktuell und in Zukunft? Welche Vorstellungen von „Campus“ sollen hier gelten?

Über die einzelnen Phasen des dialogorientierten Verfahrens, der durchgeführten städtebaulichen Analyse und dem Aufzeigen von Entwicklungschancen sowie Entwicklungskonflikten hat sich ein Bündel an städtebaulichen Setzungen für die Entwicklung des Bildungscampus ergeben, mit denen die unterschiedlichen Interessen in Einklang gebracht werden können. Im Ergebnis der geführten Gespräche stehen ebenso erste tragfähige Flächenbedarfe zu Größenordnungen und Raumprogrammen für die weitere Entwicklung der drei Schulen und deren Einrichtungen. Darüber hinaus werden Hinweise zu naturschutzfachlichen Aspekten aufgeführt.

Städtebauliche Setzungen und Flächenbedarfe bilden den Korridor für die anstehende Entwicklung, um künftige (Neu-) Bauvorhaben aufeinander abstimmen zu können. Diese werden nachfolgend übersichtlich wiedergegeben. Darauf basierend entwickelt sich das räumliche Leitbild eines Bildungscampus mit „Eingangszplatz, Campuspassage und Campusplatz“. Dieses Motiv ist Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Entwicklungskonzeptes.



## Städtebauliche Setzungen

Grundidee ist es, an den vorhandenen Lagequalitäten, insbesondere den Flächenverfügbarkeiten und Entwicklungschancen anzuknüpfen, um dem Konglomerat der vielseitigen Bildungseinrichtungen einen städtebaulich-robusten und räumlich-funktionalen Zusammenhalt zu bieten.

Folgende städtebauliche Setzungen gelten:

### Adressen ausbilden und Verknüpfungen herstellen

Der Bildungscampus bedarf einer eigenen Identität – einer besonderen Adresse mit attraktiven, vernetzenden öffentlichen Räumen. Rückgrat der städtebaulichen Struktur des neuen Bildungscampus bilden Eingangszplatz am Berliner Ring, Campuspassage und Campusplatz. Die vorhandenen öffentlichen Räume werden aufgenommen, in Wert und in Verbindung miteinander gesetzt. Dies gilt gleichermaßen auch für die Höfe der BBS und der IGS. Es ist davon auszugehen, dass so die Wahrnehmbarkeit und Auffindbarkeit der Bildungseinrichtungen erleichtert und erhöht werden und somit letztendlich auch eine Steigerung der Attraktivität für (mögliche) Schüler erzielt wird.

### Räumlich-funktionale Zusammenhänge bewahren und steigern

Der Campusgedanke gründet auf einem Miteinander und gegenseitigen Austausch der dort ansässigen Einrichtungen. Der Bildungscampus ist so angelegt, dass für die Einrichtungen, mit ihren vielseitigen Funktionen, Abhängigkeiten, Erreichbarkeiten und Flächenbedarfen, Kooperationen möglich sind und generell Synergieeffekte entstehen. Durch die gezielte Anordnung von Gebäuden und Räumen mit Ensemblewirkung werden die räumlich-funktionalen Zusammenhänge optimiert. Einrichtungen wie eine neue Mehrzweckhalle ermöglichen es zudem, den Bildungscampus auch für die Bedarfe des Landkreises zu öffnen.

Für die Entwicklung des Bildungscampus ist folgende Anordnung von Einrichtungen vorgesehen:

- Entwicklung eines Ersatzbaus für den A-Trakt der BBS (als E-Trakt) im rückwärtigen Bereich auf den derzeitigen Flächen der Reihenhäuser mit Bezug zum Campusplatz. Es kommt aus städtebaulicher, gutachterlicher Sicht nur dieser Standort für den Neubau in Frage, da nur hier ausreichend Fläche für das Bauvorhaben zur Verfügung steht und nur so eine räumliche und funktionale Verbindung mit dem Versorgungsgang der anderen Trakte der BBS gewährleistet ist. Durch die Maßnahme wird zudem eine unattraktive und wirtschaftlich nicht tragfähige „Containerlösung“ als Übergangslösung für den Schulbetrieb vermieden.
- Entwicklung einer Cafeteria beziehungsweise Mensa in Verbindung mit dem neuen E-Trakt, die gleichzeitig die Fläche des Campusplatzes mitnutzt. Der Standort am Campusplatz eignet sich besonders, da die Cafeteria beziehungsweise Mensa so auf kurzem Wege von BBS und IGS gemeinsam genutzt werden kann.
- Entwicklung einer neuen 2-Feld-Sporthalle als freistehendes Gebäude im rückwärtigen Bereich auf dem ehemaligen Schülerparkplatz der BBS mit Bezug zur Campuspassage und zum Campusplatz. Die neue Sporthalle ergänzt den Bedarf der IGS an Sportflächen. Sie kann zudem den Bewegungsraum der VHS mit Nebenräumen aufnehmen und steht grundsätzlich für eine gemeinsame Nutzung der BBS, IGS und VHS zu Verfügung.
- Sanierung der vorhandenen 3-Feld-Sporthalle. Die Sporthalle der BBS bleibt am Standort erhalten und steht künftig für eine gemeinsame Nutzung zur Verfügung. Auch der Vereinssport aus dem Landkreis Nienburg/Weser soll darin weiterhin stattfinden. Darüber hinaus ist die Sporthalle der BBS ein wichtiger Anker des Campusplatzes. Sie bildet einen Teil der räumlichen Kontur. Sollte sich im Rahmen der weiteren Planung herausstellen, dass eine Sanierung

unwirtschaftlich ist, wäre ein Neubau an gleicher Stelle vorzusehen. Dieser Neubau sollte durch eine klare Kubatur gekennzeichnet sein, die Eingänge sind zwingend zum Campusplatz auszurichten. Eine Erweiterung zu einer 4- oder 5-Feld-Sporthalle ist vor allem aus Kosten- und Zeitgründen sowie aus städtebaulicher, gutachterlicher Sicht nicht vorgesehen. Die Erweiterung der Gebäudegrundfläche nach Norden würde den beabsichtigten Campusplatz in Form sowie funktionaler und gestalterischer Qualität einschränken – ebenso die Vorzone der IGS verbauen und somit Sichtbezüge erheblich einschränken. Die Erweiterung der Gebäudegrundfläche nach Süden hätte eine Einschränkung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung zur Folge, da der Raum für einen fachgerechten Ausbau einer neuen Straße an dieser Stelle nicht ausreicht. Hinzu käme ein erheblicher Verlust an Parkplätzen für den Bildungscampus.

- Entwicklung einer neuen Mehrzweckhalle am vorderen Eingangszentrum zum Berliner Ring. Die Mehrzweckhalle markiert gemeinsam mit dem Neubau der VHS den prominenten Eingang des Bildungscampus. Neben der gemeinsamen Nutzung durch BBS, IGS und VHS können hier auch die Bedarfe des Landkreises gedeckt werden. Sie soll mit einem Höchstmaß an Flexibilität die unterschiedlichsten Arten von Nutzung ermöglichen.
- Entwicklung eines Neubaus der VHS am Eingangszentrum. Als ein, vom Berliner Ring aus sichtbarer, baulicher Akzent markiert der Neubau frühzeitig den Bildungscampus und stellt die Anbindung an die Campuspassage her.

#### **Parkplätze funktional verbessern und Anzahl erhöhen**

Die Entwicklung der Campuspassage ist mit dem Verlust an ebenerdigen Parkplätzen verbunden. Mit der Schaffung neuer Parkplätze auf der Fläche Im Meerbachbogen wird der Parkplatzbedarf ausgeglichen. Von der Errichtung eines Parkhauses auf dieser Fläche wird aus Kostengründen (zunächst) Abstand genommen. Im weiteren Planungsverlauf soll jedoch geprüft werden, ob durch entsprechende Vorkehrungen bei der Errichtung des Parkplatzes zu einem späteren Zeitpunkt weitere

Kapazitäten durch die Errichtung einer Parkpalette geschaffen werden können. Die durch weitere (Neu-) Bauvorhaben verlorengehende Parkplätze werden auf den jeweiligen, dem Gebäude zugeordneten, Flächen umstrukturiert und funktional verbessert. So wird generell die Beschickung und der Abfluss von Parkplätzen sowie die Qualität und (Aus-) Nutzbarkeit der Parkplätze für die Nutzer und Besucher der Einrichtungen erhöht. Vorgesehen ist es, sowohl Parkplätze als auch Fahrradabstellflächen nicht an einer Stelle zu bündeln, sondern in angemessenen Paketen gezielt über den Campus, im funktionalen Zusammenhang mit den Einrichtungen, verträglich zu verteilen und gestalterisch in das Bild des Bildungscampus einzubinden.

### Entwicklung des Standortes in unabhängigen Bauphasen

Der Bildungscampus nimmt die vorhandene Struktur und Erschließung auf, minimiert daher notwendige Vorleistungen und optimiert das Erschließungssystem. Die Berücksichtigung der bestehenden Struktur ermöglicht einen frühzeitigen Start für die Entwicklung der (Neu-) Bauvorhaben (inklusive Baustelleneinrichtung) in weitestgehend unabhängigen Bauphasen ohne den funktionalen und betrieblichen Ablauf der Schulen zu sehr einzuschränken. Die beabsichtigte frühzeitige Entwicklung des neuen E-Traktes der BBS ist gewährleistet.

### Flächenbedarfe

Mit der dialogorientierten Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes werden erste tragfähige Flächenbedarfe mit den Nutzern abgestimmt. In den anschließenden Planungen wird es Aufgabe sein, weiterhin mit den projektbezogenen Akteuren der Bildungseinrichtungen BBS, IGS und VHS ein tragfähiges und umsetzungsorientiertes Flächen- und Raumprogramm weiter zu festigen. Die ermittelten und nachfolgend dargestellten Flächenbedarfe spiegeln sich in der städtebaulichen Konzeption des Entwicklungskonzeptes wider.

Folgende Flächenbedarfe gelten:

• Neubau E-Trakt	8.250 qm BGF
• Neubau Cafeteria/Mensa	700 qm BGF
• Neubau VHS	2.350 qm BGF
• Neubau Mehrzweckhalle	1.300 qm BGF
• Neubau 2-Feld-Sporthalle (inkl. Bewegungsraum VHS)	1.700 qm BGF
• ebenerdige Parkplätze (ruhender Verkehr)	min. 1:1 (482 Parkplätze)
• Fahrradabstellplätze	min. 1:1

### Naturschutzfachliche Aspekte

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz müssen „wiederkehrend bewohnte Habitate“ frühzeitig in der jeweiligen anstehenden Planung Berücksichtigung finden. Daher sind die an den Altbauten der BBS und den Reihenhäusern vorhandenen Nester und Bruthöhlen für Schwalben und Mauersegler sowie Nischenhabitate von Fledermäusen in die Neuplanung einzubeziehen. So früh wie möglich gilt es, Ersatzhabitate an längerfristig verbleibenden geeigneten Gebäuden anzubringen. Von den zehn 2017 angebrachten Mauerseglerkästen an den Reihenhäusern sollten die bisher noch nicht besetzten Nistkästen frühzeitig an geeignete verbleibende Gebäude umgehängt werden. Mit dem ersten Abschnitt dieser Umsiedlung ist in Abstimmung mit dem NABU und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser Anfang 2020 begonnen worden. Gleichzeitig wird eine professionelle Habitatefassung durchgeführt, um weitergehende Entscheidungsgrundlagen zu erhalten.

Darüber hinaus gilt es, bei der konkreten Planung der Außenanlagen auch weitere ökologische Aspekte, wie ausreichende Flächen mit einheimischer insektenfreundlicher Bepflanzung oder die Reduzierung von versiegelten Flächen zu berücksichtigen.



# 04 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

## Strukturkonzept

Die städtebauliche Konzeption steckt ein grundsätzliches Layout ab, in dem die räumlich-funktionale Entwicklung des zwölf Hektar großen Bildungscampus vorangetrieben werden soll. Dabei ist die Festlegung auf das städtebauliche Rückgrat, bestehend aus der Entwicklungseinheit Eingangsplatz am Berliner Ring, Campuspassage und Campusplatz, von besonderer Bedeutung – denn daran orientieren sich alle (Neu-) Bauvorhaben, Projekte und Maßnahmen. Das Strukturkonzept definiert ein städtebaulich stabiles, ebenso flexibles Layout, das Maßnahmen bündelt, Gestaltungsvorschläge und Qualitätsstandards formuliert.

Neben der räumlich-funktionalen Umsetzung der städtebaulichen Setzungen stellt die städtebauliche Konzeption zudem weitergehende Vorschläge – anhand von Vertiefungsbereichen – für eine städtebauliche Gestaltung dar.

## Bausteine des Konzeptes

- Eingangsplatz Berliner Ring
- Campuspassage
- Campusplatz
- Freiräume und Grüne Wegeverbindungen
- ÖPNV und MIV Erreichbarkeit und ruhender Verkehr



## Eingangsbereich Berliner Ring

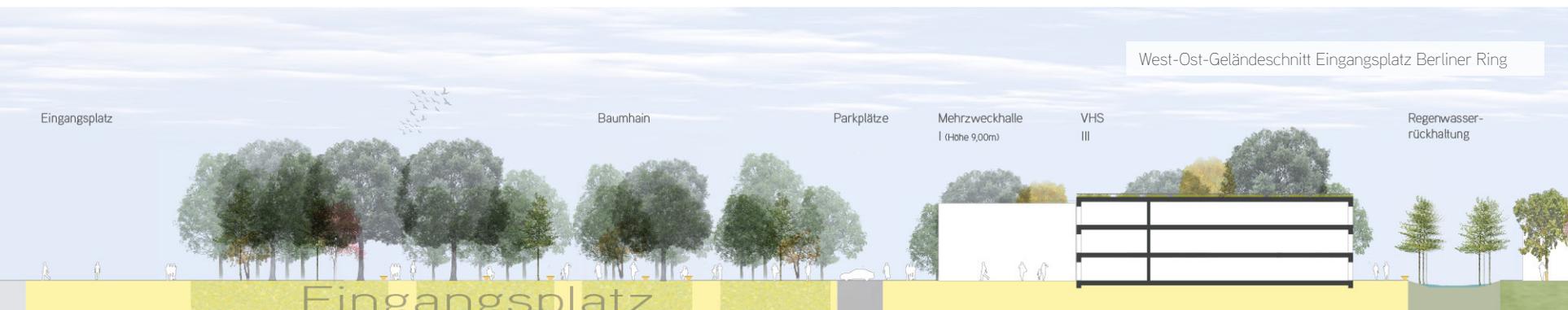
Mit der Entwicklung des Bildungscampus erfährt der Eingangsbereich am Berliner Ring eine besondere Ausprägung und Gestaltung. Die Mehrzweckhalle und das Gebäude der VHS formulieren einen neuen, zusammenhängenden und einladenden Eingang zum Bildungscampus. Die Zugänge der beiden Gebäude sind zum Platz hin orientiert. Für die Gebäude wird eine Höhenentwicklung von drei Geschossen vorgeschlagen. Eine höhere Pointierung der VHS gegenüber der Mehrzweckhalle ist städtebaulich vertretbar.

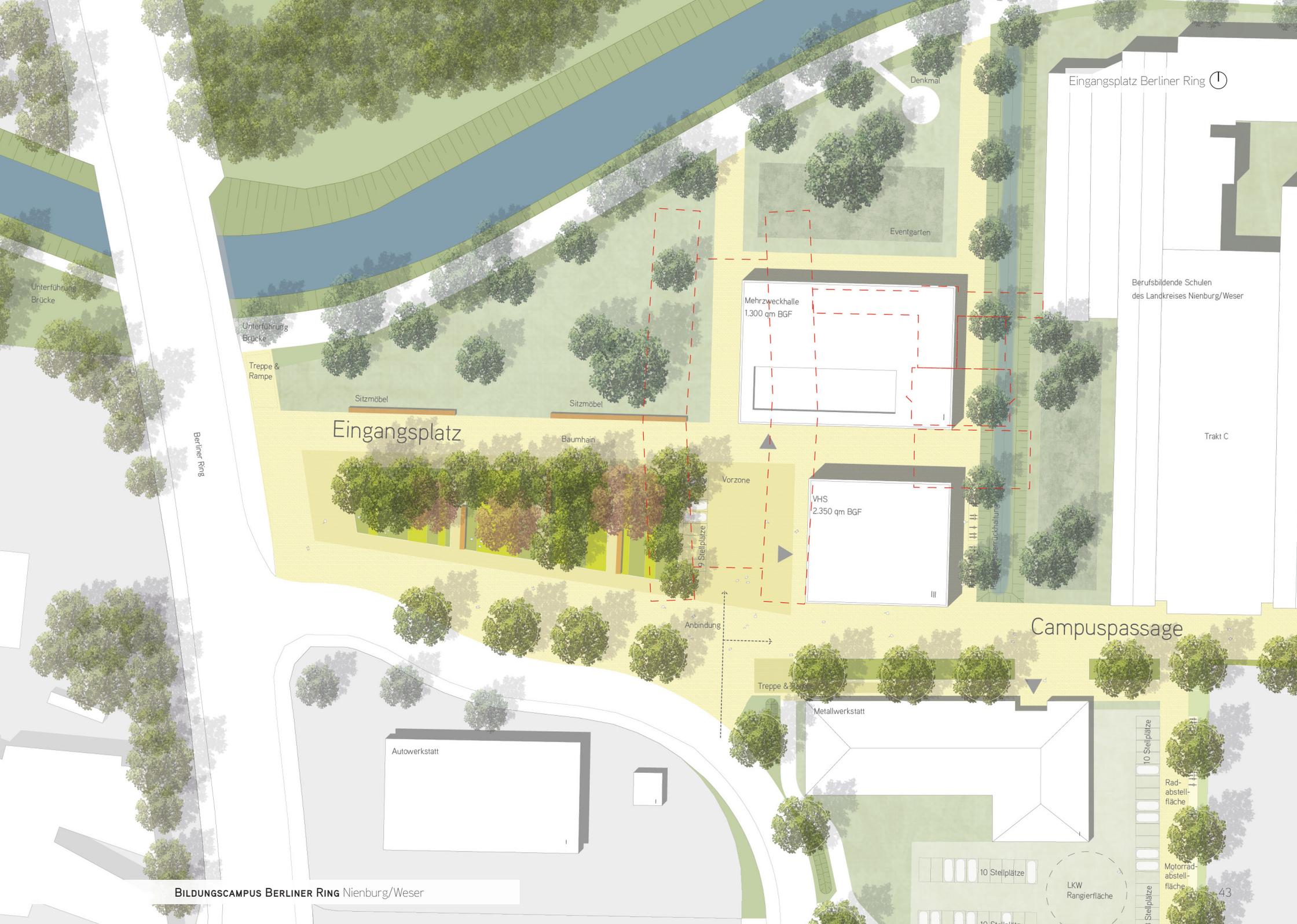
Funktionalität, Grün und Offenheit im öffentlichen Raum sind wesentliche Gestaltungsmerkmale. Eine großzügige, in Streifen angelegte Rasenfläche als „grüner Teppich“ mit Baumhain sowie Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten macht die einladende Wirkung des Platzes deutlich. Bestandsbäume können in die Gestaltung integriert werden. Die weiteren Flächen des Platzes sind eben und ohne Barrieren und Hindernisse, wie Bordsteine gestaltet. Ein einheitlicher, durchgehender Bodenbelag schafft Ordnung und verbindet alle Einrichtungen des weiteren Bildungscampus miteinander. Ein Leit- und Beschilderungssystem auf dem gesamten Bildungscampus soll in der späteren Umsetzung Beachtung finden. Nördlich der Mehrzweckhalle könnte ein Eventgarten für Veranstaltungen im Außenraum entstehen. Eine stärkere Verknüpfung der Halle mit dem Steinhuder Meerbach wäre

so möglich. Bestehende Rasenflächen werden aufgewertet und in die Platzgestaltung eingebunden. Hierfür bedarf es eines sorgsamsten Umgangs mit den vorhandenen Baum- und Vegetationsstrukturen, beispielsweise durch Pflege, Aufasten oder Versetzen der Vegetation. Das bestehende Denkmal auf der Rasenfläche im rückseitigen Bereich der BBS wird in die offene Freiraumgestaltung auch weiterhin eingebunden.

Generell ist der Eingangsbereich vom ruhenden Verkehr freigehalten. Bis zu neuen Behinderten- beziehungsweise Kurzzeitparkplätze in der Vorzone der VHS sowie der Mehrzweckhalle sind jedoch verträglich. Fahrradabstellplätze befinden sich im rückwärtigen Bereich der VHS und sind über die Campuspassage erreichbar. Die Andienung der Gebäude erfolgt über die bisherige Zufahrt am Verkehrsring im Mehrbachbogen. Dimension und Gestaltung des Platzes gewährleisten die Zufahrtsnotwendigkeiten für mobilitätseingeschränkte Menschen, Rettungsdienste, Liefer- und Müllfahrzeuge.

In der Gesamtheit ist der Platz so angelegt, dass er als räumliches Gelenk wirkt und eine direkte, attraktive Anbindung über die Campuspassage zu den Einrichtungen der BBS und IGS sicherstellt.





Eingangszplatz Berliner Ring

Denkmal

Eventgarten

Mehrzweckhalle  
1.300 qm BGF

VHS  
2.350 qm BGF

Berufsbildende Schulen  
des Landkreises Nienburg/Weser

Trakt C

Eingangszplatz

Sitzmöbel

Sitzmöbel

Baumhain

Vorzone

Anbindung

Campuspassage

Autowerkstatt

Treppe & Rampe

Metallwerkstatt

10 Stellplätze

Rad-abstellfläche

Motorrad-abstellfläche

LKW Rangierfläche

10 Stellplätze

10 Stellplätze

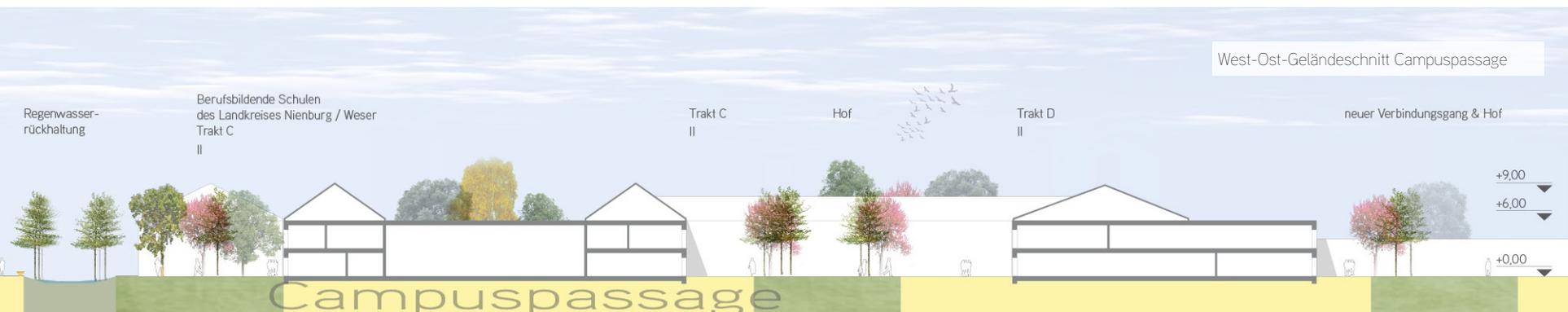
## Campuspassage

Die Campuspassage übernimmt für alle Bildungseinrichtungen die zentrale Verbindungsfunktion in Ost-West-verlaufender Richtung. Sie verknüpft die Einrichtungen am Eingangsplatz am Berliner Ring mit den Einrichtungen am Campusplatz im Inneren des Standortes. Über diesen zentralen öffentlichen Raum sind C-Trakt und D-Trakt der BBS über begrünte Höfe sowie die Metallwerkstatt der BBS erreichbar. Hier liegen die aufgewerteten Zugänge der Bildungseinrichtung.

Die Passage mit den Höfen der BBS soll – wie Eingangsplatz und Campusplatz – einen unverkennbaren Charakter, der in seiner Gestalt die Wahrnehmung und den Wiedererkennungswert des Bildungscampus steigert, einnehmen. Dafür ist die Umgestaltung des bestehenden Straßenraumes zu einer autofreien Zone vorgesehen. Zwingende Zufahrtsnotwendigkeiten sind gewährleistet, Parkplätze für den MIV und Lagerflächen sind in diesem Raum nicht vorgesehen. Trafos sind gestalterisch eingebunden. Fahrradabstellplätze sind in den begrünten Höfen der BBS integriert.

Einheitlichkeit und Barrierefreiheit zählen zu den Merkmalen der Gestaltung. Die Passage versteht sich als zusammenhängender Raum und soll daher auch gestalterisch, insbesondere durch den wiederkehrenden Bodenbelag, in einem einheitlichen Bild erscheinen.

Die Passage ist als Kommunikationszone mit linearen, flächigen und grünen Elementen gestaltet, beispielsweise als Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten oder Lerninseln. Auch das Freiraumsystem soll über Baumreihen und Pflanzflächen vermitteln und die Aufenthaltsqualität stärken. Auf Stadtmobiliar auf dem gesamten Bildungscampus mit Wiedererkennungswert soll in der späteren Umsetzung Wert gelegt werden.





Berufsbildende Schulen  
des Landkreises Nienburg/Weser

Trakt C

Trakt D

neuer Verbindungsgang

Campuspassage

Cafeteria/Mensa  
700 qm BGF

VHS  
2.350 qm BGF

Regenwasser-rückhaltung

Hof

Rad-  
abstell-  
fläche

Hof

Rad-  
abstell-  
fläche

Außenbereich Cafeteria

Campuspassage

2-Feld-Sporthalle  
mit Bewegungsraum VHS  
1.700 qm

Trafo  
Bestand

Gesundheitszentrum

Metallwerkstatt

10 Stellplätze

Rad-  
abstell-  
fläche

Motorrad-  
abstell-  
fläche

10 Stellplätze

LKW  
Rangierfläche

10 Stellplätze

8 Stellplätze

Radabstellfläche

Wohnhaus  
Bestand

Im Meerbachbogen

Trafo  
verlagert

Regenwasser-rückhaltung

Straße neu

55 Stellplätze

BILDUNGSCAMPUS BERLINER RING Nienburg/Weser

111 Stellplätze

45

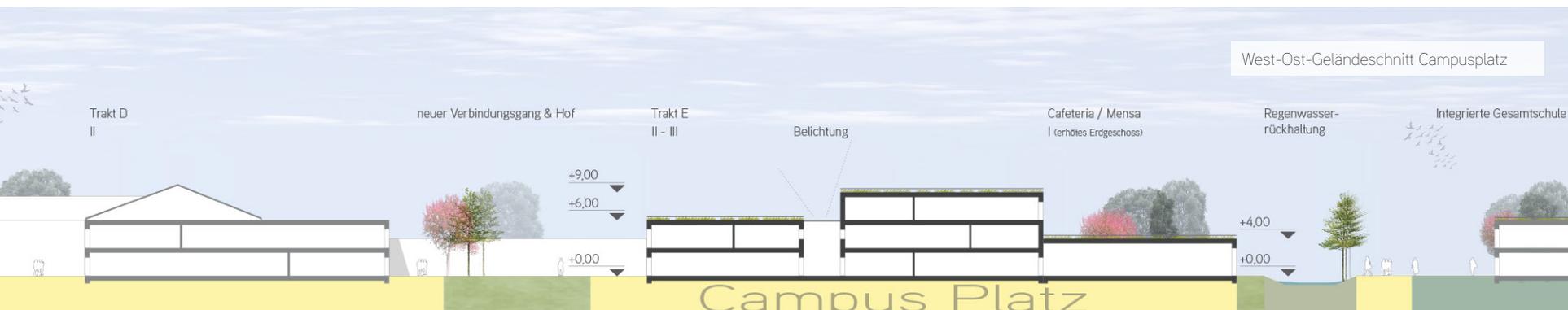
## Campusplatz

Mit dem Neubau des E-Traktes der BBS, inklusive Cafeteria beziehungsweise Mensa, der neuen 2-Feld-Sporthalle auf dem ehemaligen Schülerparkplatz der BBS, sowie der bestehenden 3-Feld-Sporthalle und dem bestehenden Neubau der IGS entsteht ein Ensemble, welches dem neuen Campusplatz eine Fassung und der Campuspassage einen entsprechenden Abschluss verleiht. Für den Neubau des E-Traktes inklusive Cafeteria/Mensa wird eine Höhenentwicklung von bis zu drei Geschossen vorgeschlagen, beziehungsweise benötigt, um die notwendigen Flächenbedarfe zu realisieren. Aus städtebaulicher Sicht ist eine höhere Pointierung gegenüber den bestehenden Gebäude im Umfeld vertretbar. Der E-Trakt ist mit einem neuen Verbindungsgang mit dem D-Trakt der BBS verbunden.

An diesem Platz befinden sich die Hauptzugänge der beiden Schulen. Der Haupteingang der BBS befindet sich daher künftig im Neubau des E-Traktes. Die Zugänge der Cafeteria/Mensa und der neuen 2-Feld-Sporthalle orientieren sich ebenso zum Platz. Die bestehende 3-Feld-Sporthalle ist über den östlichen Zugang weiterhin erreichbar. Die IGS ist mit direkter Anbindung an den Platz künftig stärker in das System des Bildungscampus integriert. Die bestehende Platzgestaltung der IGS dient zugleich als Vorbild der künftigen, erweiterten Gestaltung des gesamten Raums. Das gestalterische Bild des Campusplatzes gleicht dem Charakter des Eingangsplatzes und

der Campuspassage. Funktionalität, Grün und Offenheit sind auch hier wesentliche Gestaltungsmerkmale. Eine großzügige Rasenfläche mit Baumhain, Außenbereiche für die Cafeteria/Mensa, eine Fläche für Fun Sport, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten unter Bäumen sowie Fahrradabstellplätze prägen die Platzgestaltung.

Zwingende Zufahrtsnotwendigkeiten sind auch hier gewährleistet, Parkplätze für den MIV und Lagerflächen sind in diesem Platzraum ebenso nicht vorgesehen. Der bestehende Trafo ist in der Planung berücksichtigt. Die Anbindung an das Tiefbaugelände und die Versuchsfelder der Gärtnerei nördlich der IGS sind gegeben, ebenso wie die Feuerwehrezufahrt für die nördlichen Trakte der BBS. Die Parkplätze südlich der neuen 2-Feld-Sporthalle sind über die neue Zufahrtsstraße von der Ringstraße Im Meerbachbogen erreichbar. Der an dieser Stelle vorhandene Trafo soll bis zum Beginn der weiteren Planung versetzt werden, um eine ausreichend breite Durchfahrt zu den neuen Parkplätzen herstellen zu können. Hiermit soll auch langfristig die Option gewahrt sein, eine befahrbare Verbindung zu den Parkplätzen südlich der bestehenden 3-Feld-Sporthalle zu realisieren. Die Parkplätze der 3-Feld-Sporthalle sind weiterhin über die Zubringerstraße von der Ziegelkampstraße erreichbar. Der Campusplatz mit seinen angrenzenden Einrichtungen wird zum „pulsierenden“ Mittelpunkt des Bildungscampus. Er ist Bindeglied aller Einrichtungen, Kommunikationszone und Schulhof zu gleich.





Trakt D

700 qm BGF

Integrierte Gesamtschule Nienburg

Campusplatz

Rad-abstell-fläche

Rad-abstell-fläche

Hof

Außenbereich Cafeteria

Campusplatz

2-Feld-Sporthalle mit Bewegungsraum VHS 1.700 qm

Trafo Bestand

Fun Sport

undheitszentrum

Spielflä

Radabstellfläche

Rad-abstell-fläche

55 Stellplätze

Wohnhaus Bestand

3-Feld-Sporthalle

Trafo verlagert

Straße neu

Regenwasser-rückhaltung

Laufbahn

127 Stellplätze

BILDUNGSCAMPUS BERLINER RING Nienburg/Weser

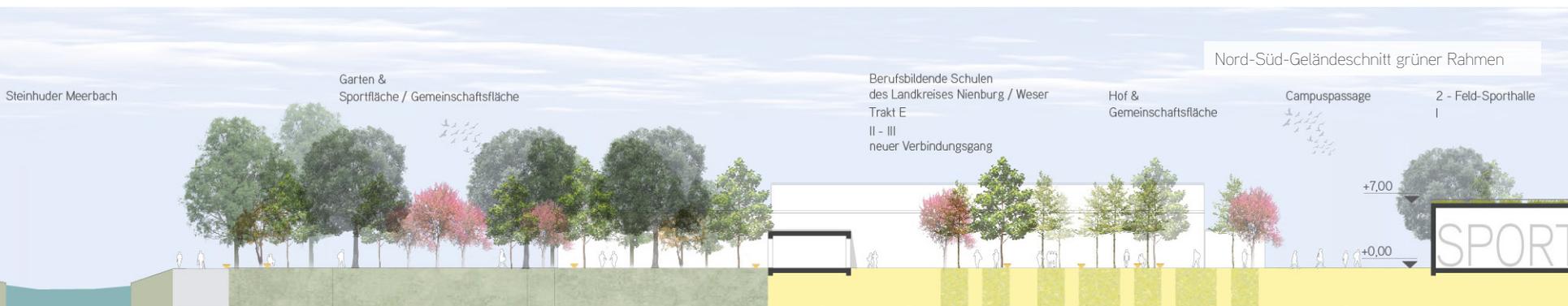
47

## Freiräume und grüne Wegeverbindungen

Am nördlichen und östlichen Rand, parallel verlaufend zum Steinhuder Meerbach, erstreckt sich ein Freiraum, der als „Grüner Rahmen“ eine campusbezogene Freiraumversorgung übernimmt. Vom Eingangsplatz am Berliner Ring bis zur Zubringerstraße Ziegelkampstraße weist dieser Rahmen unterschiedliche Nutzungen und Qualitäten auf. Der Freiraum am Eingangsplatz wird durch offene Rasenflächen geprägt, im rückwertigen Bereich der BBS könnten künftig weitere Außensportflächen ergänzt werden. Darüber hinaus nimmt der Freiraum die Freiflächen des Tiefbaugeländes, die Versuchsfelder der Gärtnerei und die Spiel- und Sportflächen der IGS auf. Der Freiraum des Bildungscampus grenzt an den Freiraum mit einem waldartigen Baumbestand der Stadt Nienburg/Weser an. Im Abschnitt zur Ziegelkampstraße befindet sich ein Schau- und Lehrgarten des Bundes. Entlang des Steinhuder Meerbachs befindet sich ein öffentlich nutzbarer Weg.

Prinzipiell münden alle Wegeverbindungen am Eingangsplatz, in der Campuspassage oder am Campusplatz. Für die Erschließung des Bildungscampus sind die Verbindungen von dem Bushaltpunkt an der Ringstraße Im Meerbachbogen sowie von dem Bushaltpunkt Ziegelkampstraße zur Campuspassage besonders wichtig. Daher wird das gesamte vorhandene, lineare Wegenetz für die Nutzer und Besucher funktional und gestalterisch aufgewertet.

Die Aufnahme des wiederkehrenden Bodenbelages des Bildungscampus und eine Begrünung durch Vegetation, wie wegebegleitende Bäume und Flächen für die Regenwasserrückhaltung, zählen zu diesen Aufwertungsmaßnahmen. So wird letztendlich auch die Wichtigkeit der fußläufigen Erschließung betont.





## ÖPNV und MIV Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Der Bildungscampus weist eine hohe Lagegunst durch seine städtische Lage mit einer hervorragenden Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel sowie der Einbindung in das Hauptverkehrsstraßennetz auf. Der für die Erreichbarkeit des Standortes wichtige Bushaltepunkt liegt an der Ringstraße Im Meerbachbogen.

Zu empfehlen ist eine Überprüfung, inwieweit die Taktung der Busse (An- und Abfahrtszeiten) auf Beginn und Ende der Unterrichtszeiten noch weiter optimiert werden kann. So besteht die Chance, zu hohe Verkehrsaufkommen in den bisherigen Stoßzeiten zu verringern. Zudem sollte überprüft werden, ob ergänzende Hol- und Bringdienste für die Nutzer und Besucher das private MIV-Aufkommen reduzieren können. Es gilt, entsprechende Betreiberkonzepte, in Abstimmung mit den projektbezogenen Akteuren, zu entwickeln und zu prüfen.

Um einen autofreien Campus im Inneren des Bildungsstandortes zu ermöglichen, ist der ruhende Verkehr auf ebenerdigen Parkplatzanlagen in den Randbereichen zu organisieren. Auf der Fläche Im Meerbachbogen entsteht ein neuer Parkplatz. Möglich sind auf dieser Fläche bis zu 211 Parkplätze. Südlich der neuen 2-Feld-Sporthalle entstehen etwa 55 Parkplätze und südlich der bestehenden 3-Feld-Sporthalle sowie entlang der vorhandenen Zubringerstraße entstehen nach Optimierung der

Flächen etwa 204 Parkplätze. Um weitere Parkplätze zu erhalten, wird die südliche Fläche der Metallwerkstatt der BBS an der Ringstraße neu strukturiert. Unter Beibehaltung der LKW-Rangierfläche entstehen hier etwa 38 Parkplätze. Entlang der Wegeverbindung zur Campuspassage werden neben Fahrradabstellmöglichkeiten Parkplätze für Mofas und Motorräder angeboten. Am Eingangsplatz Berliner Ring entstehen etwa neun Behindertenparkplätze sowie Kurzzeitparkplätze. Im Ergebnis steht so ein Plus von etwa 35 Parkplätzen gegenüber der bestehenden Situation.

Fahrradabstellplätze befinden sich generell entlang der linearen Wegeverbindungen zur Campuspassage oder in den begrünten Höfen der BBS. Die bestehenden Fahrradabstellplätze der IGS am Campusplatz bleiben bestehen.

Zu den Parkplätzen des Bildungscampus zählen:

• Eingangsplatz Berliner Ring, Vorzone VHS	9 Parkplätze
• Metallwerkstatt BBS (östlich und südlich)	38 Parkplätze
• Parkplatz Im Meerbachbogen	211 Parkplätze
• Parkplatz 2-Feld-Sporthalle	55 Parkplätze
• 3-Feld-Sporthalle (westlich und südlich)	162 Parkplätze
• Zubringerstraße Ziegelkampstraße	42 Parkplätze





# 05 UMSETZUNG

## Hinweise zur Umsetzung

Das Entwicklungskonzept zeigt einen Weg auf, wie sich die Ansprüche an die Entwicklung des Bildungscampus Berliner Ring, die im wesentlichen Ergebnis des Dialogs mit den projektbezogenen Akteuren sind, räumlich und funktional im Zusammenspiel städtebaulicher, freiraum- und verkehrsplanerischer Aspekte umsetzen lassen.

Dass dieser Korridor im weiteren Prozess zu füllen und zu konkretisieren ist und dabei gegebenenfalls auch Veränderungen – wie beispielsweise Größenordnungen, Raumprogramme und Kubaturen der (Neu-) Bauvorhaben oder auch der Entwicklungsphasen – unterworfen wird, ist selbstverständlich. Bei allen Veränderungen bedarf es jedoch stets einer Vereinbarkeit mit dem bestehenden Bauplanungsrecht.

Insofern gilt es, das begonnene dialogorientierte Verfahren auch in den nächsten Arbeitsphasen fortzusetzen. Eine Abstimmung mit der Bauordnung der Stadt Nienburg/Weser wird ebenso empfohlen.



### Flächen zur Berechnung GRZ/GFZ

- Gebäude / versiegelte Fläche Parkplätze
- Gesamtfläche / Flurstücke

### Flächen zur Berechnung GRZ/GFZ ehem. Schülerparkplatz

- Gebäude
- Gesamtfläche / Flurstücke

### **Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht**

Im Rahmen der Untersuchung der überbaubaren Grundflächen ist die grundsätzliche Vereinbarkeit der städtebaulichen Ideen und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes mit dem Bauplanungsrecht überprüft worden. Dies betrifft insbesondere die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung und den Abgleich der ermittelten Zahlen mit den Vorgaben der geltenden B-Pläne. Die planungsrechtlichen Vorgaben sind generell berücksichtigt, bedürfen in den weiteren Planungen/Ausführungsplanungen einer Verfestigung.

Folgende Nachweise sind erbracht:

#### **Berechnung nach Bebauungsplan Nr. 53 Im Meerbachbogen 2. Fassung (1978) von der Stadt Nienburg Weser**

Für die Flurstücke BBS, IGS und VHS sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 zulässig. Die Gesamtfläche der Flurstücke beträgt 106.378 qm. Die Grundfläche aller Gebäude (baulichen Anlagen) auf dem Grundstück beträgt 25.274 qm und die Geschossfläche aller Gebäude beträgt 45.710 qm. Mit den städtebaulichen Maßnahmen sind eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 nachgewiesen.

Der Nachweis bezieht sich auf die Flurstücke der Vereinigungsbauart. Die Flurstücke 145/32, 138/24, 159/1, 62/12, 138/22, 10/17, 22/14 und 62/26 gelten planungsrechtlich als ein Grundstück.

#### **Berechnung nach Bebauungsplan Nr. 115 Dienstleistungspark im Meerbachbogen (2003) und 1. Änderung (2012) von der Stadt Nienburg/Weser**

Im B-Plan ist die Fläche SO Bildungszentrum nach § 11 BauNVO dargestellt und enthält keine Angaben zu GRZ und GFZ. Auch der B-Plan Nr. 53, der vorher für dieses Grundstück galt, trifft keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. In

den textlichen Festsetzungen von B-Plan Nr. 115 wird unter 5. bestimmt, dass für das SO Bildungszentrum nur Stellplätze für die BBS zulässig sind.

Um die 2-Feld-Sporthalle entwickeln zu können, bedarf es einer B-Plan-Änderung. Es wird vorgeschlagen ein Vereinfachtes Verfahren durchzuführen oder einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Nach der Erarbeitung und einer anschließenden Auslegung des Bebauungsplans von vier Wochen könnte dieser nach zwei bis drei Monaten rechtskräftig sein. Da es sich um öffentliche Investitionen handelt, die auch von öffentlichem Interesse sind, ist von einer zügigen Durchführung der Maßnahme auszugehen. Die Auswirkungen auf den bisher beabsichtigten Zeitplan für die Entwicklung des Standortes sind als gering einzuschätzen.

Im Falle einer B-Plan Änderung gelten gemäß BauNVO § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten, Industriegebieten und sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4.

Die Gesamtfläche des Flurstückes beträgt 3.943 qm. Die Grundfläche der neuen 2-Feld-Sporthalle auf dem Grundstück beträgt 1.391 qm ebenso die Geschossfläche, da es sich um ein eingeschossiges Gebäude handelt. Bei der Berechnung ist berücksichtigt, dass der nördliche Teil der 2-Feld-Sporthalle auf dem Flurstück 145/32 der BBS steht. Die weiteren baulichen Anlagen wie Parkplätze mit ihren Zufahrten nehmen 1.748,87 qm ein. Der für die GRZ/GFZ anzunehmende Wert liegt daher bei 3.139,87 qm. Mit der Entwicklung der 2-Feld-Sporthalle inklusive Parkplätze und Zufahrten werden diese Werte auf dem Grundstück eingehalten. Nachgewiesen sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 0,8.

Die im bisherigen Bebauungsplan vorgeschriebenen Stellplätze sind in der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtfläche des Bildungscampus verteilt eins zu eins ausgeglichen.

**Berechnung nach Bebauungsplan Nr. 115 Dienstleistungspark im Meerbachbogen (2003) und 1. Änderung (2012) von der Stadt Nienburg/Weser**

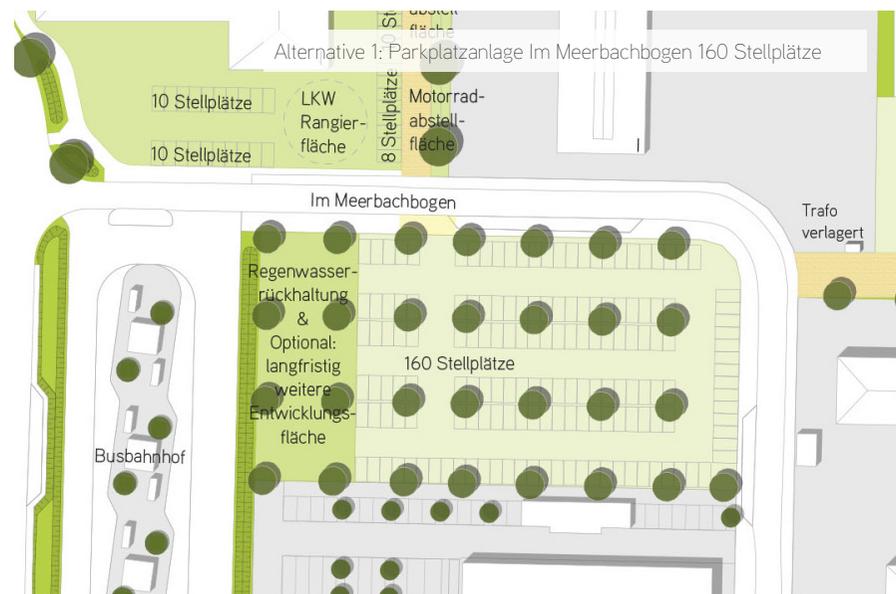
Für das Flurstück Im Meerbachbogen mit einer Fläche von 4.925 qm ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 zulässig. In diesem Bereich ist im Entwicklungskonzept die Entwicklung von Parkplätzen vorgesehen. Bei der Berechnung der GRZ sind Parkplätze und die Zufahrten miteinzurechnen, dadurch kann die GRZ um 50 % bis max. 0,8 überschritten werden.

Um eine möglichst hohe Anzahl an Parkplätzen für den Bildungscampus zu erzielen, schlägt das Entwicklungskonzept eine möglichst vollständige Ausnutzung des Flurstückes zugunsten von Parkplätzen vor. So könnten bis zu 211 Parkplätze entstehen. Die vorgeschlagene Ausnutzung geht jedoch mit einer GRZ von 0,9 einher. Gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan ist dies jedoch nicht zulässig. Zu überprüfen wäre, inwieweit eine Ausnahmebegründung erreicht werden kann, um die GRZ auf 0,9 oder 1,0 zu erhöhen. Hierfür bedarf es einer B-Plan-Änderung.

Mögliche Auswirkungen auf den bisher beabsichtigten Zeitplan können zum jetzigen Stand nicht benannt werden.

Im Falle der Einhaltung der GRZ von 0,8 sind auf der Fläche im Meerbachbogen bis zu 160 Parkplätze möglich. In den weiteren Planungen und späteren Entwicklungsphasen gilt es zu prüfen, inwieweit die Parkplatzanzahl für den Bildungscampus gesteigert werden muss. Generell besteht die Möglichkeit auf der Fläche Im Meerbachbogen Parkplätze zu „stapeln“ – in einer schichten Parkpalette oder einem Parkhaus.

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist in Mulden vorgesehen. Gemäß B-Plan gilt es, je angefangene acht Stellplätze, einen Baum anzupflanzen.



### Berechnung nach Bebauungsplan Nr. 115 Dienstleistungspark im Meerbachbogen (2003) und 1. Änderung (2012) von der Stadt Nienburg/Weser

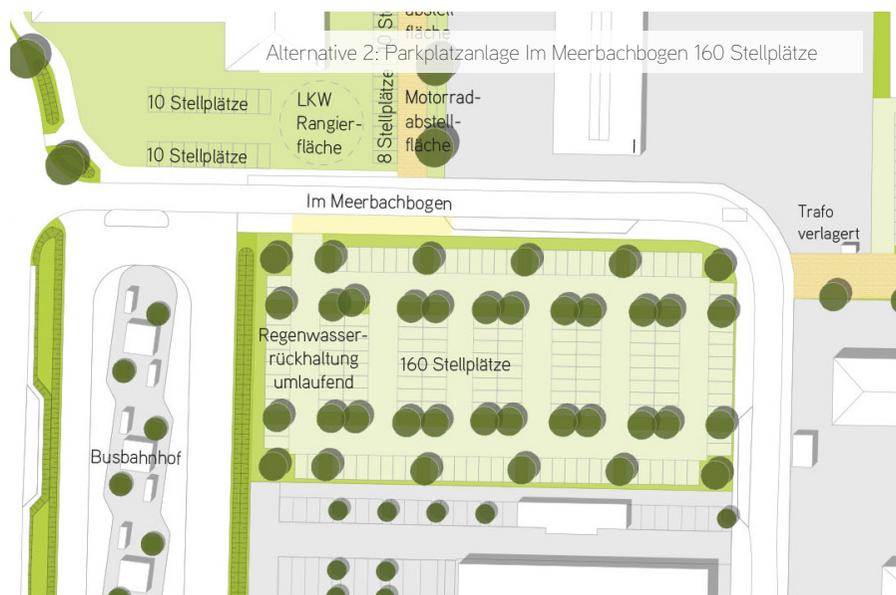
Für das Flurstück der Metallwerkstatt mit einer Fläche von 5.208,71 qm ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 zulässig. Das Gebäude der Metallwerkstatt sowie die weiteren baulichen Anlagen nehmen eine Fläche von 3.744 qm ein. Bei der Berechnung der GRZ sind Parkplätze und die Zufahrten miteinzurechnen, dadurch kann die GRZ um 50 % bis max. 0,8 überschritten werden. Durch die in der Maßnahme vorgeschlagene Erhöhung der Parkplätze ist eine GRZ von 0,7 nachgewiesen. Die GFZ bleibt unverändert.

### Entwicklungsphasen und Baustelleneinrichtung

Die Entwicklung des Bildungscampus wird nicht auf einen Schlag erfolgen. Die phasenweise Entwicklung des Standortes, der in großen Teilen bebaut und kontinuierlich genutzt ist, unterscheidet sich fundamental von der bekannten schrittweisen Entwicklung unbebauter Flächen. Die Umsetzung aller vorgeschlagenen Ideen

und städtebaulichen Maßnahmen ist noch längst nicht gewährleistet. Daran wird deutlich, dass die Phasen eines solchen Entwicklungsprozesses frühzeitig und sehr genau zu gestalten sind.

Daher zielt das Entwicklungskonzept auf fünf aufeinander aufbauende zeitliche Phasen ab. Jede Phase ist dabei in sich geschlossen. Die Reihenfolge der Maßnahmen, die mit dem E-Trakt im Kern des Bildungscampus beginnt, erfolgt von Innen nach Außen, um so die Beeinträchtigung des Betriebs in den bestehenden Gebäuden so weit wie möglich zu reduzieren. Insgesamt erstreckt sich die Umsetzungsplanung über einen Zeitraum von etwa 10 Jahren. Die fünf aufeinander aufbauenden Entwicklungsphasen werden nachfolgend erläutert und dargestellt.



## Phase 0

In der Phase 0 werden Maßnahmen umgesetzt, die als Vorbereitung für die anschließenden Phasen notwendig sind.

Zunächst wird auf der Fläche Im Meerbachbogen der neue Parkplatz errichtet. Dieser wird frühzeitig als Ausgleichsfläche für den Schülerparkplatz benötigt, auf dem in der folgenden Phase eine Baustelleneinrichtungsfäche für die dann folgenden Bauvorhaben eingerichtet wird.

In der Phase 0 werden auch die Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich der BBS abgerissen, um anschließend den Neubau des E-Traktes auf dieser Fläche errichten zu können.

## Phase 1

Der Phase 1 sind in erster Linie die in direkten Zusammenhang mit dem Neubau des E-Traktes stehenden Maßnahmen und der Neubau der 2-Feld-Sporthalle zugeordnet. Sie weisen eine große gegenseitige Abhängigkeit auf und werden deshalb gemeinsam geplant und dementsprechend ausgeführt. Für die Vergabe der Planungsleistungen bietet sich die Durchführung eines Architekturwettbewerbes an.

Die vorgesehene städtebauliche Struktur sieht zunächst die gemeinsame Vergabe der Planung und der Durchführung folgender Teilprojekte vor:

- Neubau des E-Traktes einschließlich Cafeteria/Mensa
- Neubau der 2-Feld-Sporthalle mit Parkplätzen und Zuwegung
- Neugestaltung Campusplatz, Campuspassage und Höfe der BBS
- Abriss Altbauten der BBS

Die Planung des E-Traktes einschließlich Cafeteria/Mensa wird voraussichtlich etwa zweieinhalb Jahre dauern. Hierbei muss auch genügend Zeit für die Konkretisierung



und Realisierung des Konzeptes für eine Cafeteria und/oder einer Mensa bedacht und geklärt werden.

Parallel hierzu kann der Neubau der 2-Feld-Sporthalle geplant und durchgeführt werden. Bei der Planung der Sporthalle müssen auch die durch die folgenden Bauphasen hervorgerufenen Änderungen, beispielsweise im Bereich der Trassenführung für Haus- und Sicherheitstechnik berücksichtigt werden.

Die verbleibende Parkplatzfläche wird nach Fertigstellung der 2-Feld-Sporthalle als Baustelleneinrichtungsfläche für die dann folgenden Schritte benötigt. Die Zufahrt zur Baustelle erfolgt von der Ringstraße Im Meerbachbogen aus über die kleine Straße entlang der bestehenden 3-Feld-Sporthalle. Über diese Straße ist auch die Ausfahrt Richtung Ziegelkampstraße möglich. In dieser Richtung ist dann die Straße auch für den normalen Verkehr geöffnet, um eine Ableitung des Parksuchverkehrs von der Ringstraße Im Meerbachbogen aus zu ermöglichen (als Einbahnstraße). Für die Kreuzung von Fußgänger-, Radfahr- und Baustellenverkehr im Bereich der Campuspassage sind verschiedene Lösungen denkbar, die im Rahmen der tiefergehenden Planung konkretisiert werden müssen.

Mit dem Neubau des E -Traktes einschließlich Cafeteria/Mensa ist die Verlegung der Technikzentrale aus dem alten A-Trakt heraus erforderlich. Dieser Aspekt wurde bereits bei der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des neuen E-Traktes überprüft und bei der Ermittlung der überschlägigen Kosten berücksichtigt. Eine endgültige technische Lösung für den Umgang mit der Technikzentrale kann erst mit den tiefergehenden Planungen definiert werden. Es wird jedoch unumgänglich sein, Arbeiten an den Leitungen und Kabeln im Verlauf der Hauptverbindungsachse durchführen zu müssen. Da die Fläche für die hierfür erforderlichen Erdarbeiten geöffnet werden muss, scheint es die wirtschaftlichste Lösung zu sein, anschließend die Neugestaltung der Campuspassage und des Campusplatzes



- Neubau/Neugestaltung
- Rückbau

durchzuführen. Die Außenanlage östlich des E-Traktes wird nach Abschluss der Bauarbeiten zunächst mit einfachen Mitteln wiederhergestellt. Das Regenwasser-rückhaltebecken östlich der BBS und die parallel verlaufende Zufahrt, für Feuerwehrrückhaltebecken östlich der BBS und die parallel verlaufende Zufahrt, für Feuerwehr, Liefer- und Baustellenverkehre, die aus dem Tiefbaugelände herausgezogen werden, werden im Zusammenhang mit dem Neubau des E-Traktes angelegt. Auch die Errichtung des begrünten Hofes zwischen D-Trakt und E-Trakt wird in diesem Zuge hergestellt. Um die frisch angelegten Flächen nicht anschließend wieder durch schweres Gerät zu beschädigen, wird zeitgleich auch der Hof zwischen C-Trakt und D-Trakt hergerichtet.

Nach Abschluss der Bauarbeiten, die im Zusammenhang mit der Errichtung des E-Traktes stehen, wird die Baustelleneinrichtungsfläche zurückgebaut und der Parkplatz an der neuen 2-Feld-Sporthalle sowie die Zufahrt neu angelegt. Auch die kleine Straße entlang der bestehenden 3-Feld-Sporthalle wird in Folge des mehrjährigen Baustellenverkehrs grundlegend saniert.

Zeitgleich wird der Rückbau des A-Traktes der BBS, der Cafeteria, des Verbindungsganges und des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses am Berliner Ring durchgeführt. Für die Baustelleneinrichtung wird voraussichtlich ein Großteil der Freifläche Richtung Berliner Ring benötigt. Im Anschluss an die Arbeiten besteht entweder die Notwendigkeit, die Fläche wieder herzurichten, oder frühzeitig mit der dritten Phase des Bildungscampus zu beginnen.

Der Phase 1 sind auch die Sanierung der bestehenden 3-Feld-Sporthalle und der Lehrküchen im D-Trakt der BBS zugeordnet. Für beide Projekte sind derzeit noch keine detaillierteren Aussagen möglich, als dass der Handlungsbedarf nach aktuellem Kenntnisstand keinen Aufschub bis zum Ende aller anderen Projekte ermöglicht. Weder für die 3-Feld-Sporthalle noch die Lehrküchen, deren Sanierung eine Erneuerung der gesamten Haustechnik des D-Traktes Süd bedeuten könnte, kann zu diesem Zeitpunkt eine verlässliche Aussage über die Kosten gemacht werden.



- Neubau/Neugestaltung
- Rückbau

In welcher Tiefe, die Planung dieser Maßnahmen im Rahmen der Phase 1 erfolgt und wie die Ausführung zeitlich einzuordnen ist, muss im weiteren Projektverlauf geklärt werden. Es wird deshalb empfohlen, zur Feststellung des konkreten Bedarfes zunächst die Durchführung von Bestandsaufnahmen einschließlich der Erstellung von Sanierungskonzepten in Auftrag zu geben.

## Phase 2

Auf Grund der räumlichen Nähe zwischen der Mehrzweckhalle und der VHS sowie deren direkter Nachbarschaft zum C-Trakt der BBS erfolgt die Errichtung der beiden Bauvorhaben gleichzeitig. Im Gegensatz zu einer aufeinander folgenden Errichtung der beiden neuen Gebäude wird auf diese Weise eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden und die Zeit der Störung des Betriebs im C-Trakt halbiert. Die Gestaltung des Eingangsplatzes Berliner Ring und die Außenanlagen um die neuen Gebäude herum, die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens westlich des C-Trakt der BBS sowie der noch fehlende Teil der Campuspassage sind der zweite Schritt dieser Phase.

## Phase 3

Im Anschluss an die Neugestaltung des westlichen Bereiches des Bildungscampus wird zur Optimierung der Flächen für den ruhenden Verkehr der Parkplatz südlich der bis dahin fertig sanierten 3-Feld-Sporthalle neu angelegt.

Als nächstes erfolgt die Sanierung der östlichen Zubringerstraße bis zum Kreuzungspunkt der Ziegelkampstraße, einschließlich eventuell erforderlicher Optimierungsmaßnahmen, wie beispielsweise eine Kurvenaufweitung.



- Neubau/Neugestaltung
- Rückbau

#### Phase 4

Die finale Maßnahme der Entwicklung des Standortes zum Bildungscampus bildet die Neugestaltung der Außenanlagen nördlich und östlich der BBS.

Abschließend kann eine weitere bauliche Entwicklung der BBS, unter Berücksichtigung der in den kommenden zehn Jahren gewonnenen Erkenntnisse und identifizierten Bedarfe, neu bewertet werden.



- Neubau/Neugestaltung
- Rückbau

## Überschlägige Kosten

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept wird eine erste überschlägige Einschätzung der Kosten für die städtebaulichen Ideen und Maßnahmen ermittelt und somit die finanzielle Dimension des gesamten Bildungscampus dargestellt. Die Kosten sind dabei mit den vorgeschlagenen jeweiligen Entwicklungsphasen übereingebracht.

Den ermittelten und angegebenen Werten liegen überschlägige Berechnungen auf Grundlage der Gebäudeflächen und dem Abgleich mit vergleichbaren Projekten zugrunde. Die angegebenen Kosten berücksichtigen den Preisstand zum zweiten beziehungsweise dritten Quartal 2019. Die derzeitige durchschnittliche Baukostenentwicklung zeigt einen jährlichen Anstieg von etwa vier bis fünf Prozent. Auf Grund des frühen Projektstadiums ist von einer Kostenschwankungsbreite von mindestens +/- zehn Prozent auszugehen. Bei den angegebenen Kosten ist ein daher ein Sicherheitszuschlag in Höhe von zehn Prozent berücksichtigt. Den angegebenen Kosten liegen überschlägige Berechnungen auf Grundlage der Gebäudeflächen, multipliziert mit Kostenkennwerten, zugrunde. Zusätzlich erfolgt ein Abgleich der so ermittelten Summen mit vergleichbaren Projekten. Für den Neubau des E-Traktes und der Cafeteria/Mensa sowie den Abriss der Altbauten liegen die Kosten aus der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie für den A-Trakt vor. Hierbei sind auch die Zusatzkosten für die Verlegung der Technikzentrale berücksichtigt.

Die Neugestaltung beziehungsweise Sanierung der Außenanlagen (Eingangsplatz, Campuspassage, Campusplatz, Höfe, Straßen, Grünflächen, etc.) ist in Bauabschnitte unterteilt und den verschiedenen Phasen so zugordnet, dass die Abschnitte in sinnvollem Zusammenhang mit den hochbaulichen Projekten umgesetzt werden können. Art und Umfang sind jedoch über die reinen Flächenangaben hinaus noch nicht weiter definiert. Auch hier sind Kostenkennwerte für die Ermittlung der Kosten verwendet. In den einzelnen Entwicklungs- beziehungsweise Realisierungsphasen wird dann der tatsächlich geplante Umfang diskutiert und festgelegt.



- Bauvorhaben/Neubauten/Gebäude
- Straßen und Plätze - hoher Ausbaustandard
- Straßen und Plätze - einfacher Ausbaustandard
- Grünanlagen - einfacher Ausbaustandard

## Kostentabelle

Stufe	Teilprojekt	Kosten Teilprojekt	Gesamtkosten
Phase 0	Neubau Parkplatz Im Meerbachbogen	270.000 €	1.470.000 €
	Abriss Reihenhäuser	270.000 €	
Phase 1	Neubau 2-Feld-Sporthalle	4.800.00 €	37.200.000 €
	Neubau E-Trakt	24.800.000 €	
	Neubau Cafeteria	2.300.000 €	
	Neubaugestaltung Campuspassage,-platz u. Höfe BBS	3.800.000 €	
	Neubau Parkplatz 2-Feld-Sporthalle einschl. Zuwegung	500.000 €	
	Abriss Altbauten BBS	1.000.000 €	
	Sanierung Lehrküchen BBS	unbekannt	
	Sanierung 3-Feld-Sporthalle BBS	unbekannt	
Phase 2	Neubau Volkshochschule	6.800.000 €	15.200.000 €
	Neubau Mehrzweckhalle	5.500.000 €	
	Neugestaltung Eingangsplatz Berliner Ring	2.900.000 €	
Phase 3	Umbau Parkplatz 3-Feld-Sporthalle BBS	700.000 €	2.000.000 €
	Sanierung Zubrigger Ziegelkampstraße	1.300.000 €	
Phase 4	Neugestaltung Außenanlagen nordöstlich BBS	1.600.000 €	1.600.000 €
	Sonstige bauliche Weiterentwicklung BBS	unbekannt	



# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Die Urheberrechte, der in diesem Bericht zum Entwicklungskonzept Bildungscampus Berliner Ring verwendeten Bilder, Karten, Pläne und Grafiken liegen beim Landkreis Nienburg/Weser sowie scheuven + wachen plus, soweit nicht anders angegeben.

Seite 13,

Luftbild (2018) mit Lageplandarstellung und Abgrenzung des Plangebietes (2019):  
Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN,  
Geodaten Landkreis Nienburg/Weser



# IMPRESSUM

## **Auftraggeber/Herausgeber**

Landkreis Nienburg/Weser  
Der Landrat

Fachdienst Liegenschaften

Kreishaus am Schlossplatz

D-31582 Nienburg/Weser

## **Verfasser**

Gesamtkoordination, Redaktion und Layout

scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh

Friedenstraße 18  
D-44139 Dortmund

Stefan Hartlock  
Julia Tesch  
Annabell Köpke

Veröffentlichungen, auch auszugsweise, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.



