

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: B10SIM/0313/2026 vom 18. März 2026
Gremium	Sitzungstermin
Kulturausschuss Ausschuss für Klima, Umwelt, Bau	14.04.2026 16.04.2026

Entwurfsplanung Haus der Bildung (Teilprojekt E1 IHKO)

Beschlussvorschlag:

Der Kulturausschuss stimmt der Entwurfsplanung des Büros Architekten BBO aus Bielefeld „Haus der Bildung - Umnutzung der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule (Stand 16.01.2026)“ als Grundlage für die weitere Planung und zur Vergabe weiterer externer Planungs- und Bauleistungen zu.

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Bau stimmt der Entwurfsplanung des Büros Architekten BBO aus Bielefeld „Haus der Bildung - Umnutzung der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule (Stand 16.01.2026)“ als Grundlage für die weitere Planung und zur Vergabe weiterer externer Planungs- und Bauleistungen zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die weitere Durcharbeitung der Planung sowie die Ausschreibung und Umsetzung der Bauleistungen vorzunehmen.

Alternativen:

Der vorliegenden Entwurfsplanung wird nicht zugestimmt.

Bei gravierenden Anpassungswünschen wären Planungsschritte zu wiederholen und das veränderte Konzept erneut zu beraten. Die der Förderung zugrundeliegende knappe Zeitschiene kann hierbei voraussichtlich nicht einhalten werden.

Sachverhalt:

Ausgangssituation, bisherige Beschlüsse

Mit dem Integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Meerbusch-Osterath (IHKO) wurde eine umfassende Strategie für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils geschaffen. Der Rat der Stadt Meerbusch hat das IHKO am 23. Juni 2022 (vgl. FB4/1535/2022) mehrheitlich beschlossen. Das Konzept bildet eine zentrale Voraussetzung für die Förderung durch Bund und Land im Rahmen der Städtebauförderung. Die Stadt Meerbusch hat sich erfolgreich um die Aufnahme in dieses Förder-

programm beworben und wurde in die Förderkulisse „Lebendige Zentren“ aufgenommen.

Unter dem Leitmotiv „Kleinstädtische Strukturen mit dörflichem Charakter stärken“ wurden fünf Handlungsfelder mit insgesamt 23 Teilmaßnahmen definiert. Ziel ist es, den Ortskern als multifunktionales und gestalterisch prägendes Zentrum zu stabilisieren, aufzuwerten und nachhaltig sowie klimagerecht zu entwickeln. Ein besonderer Fokus liegt auf der Belebung des Ortskerns. Dies soll durch eine höhere Aufenthaltsqualität, maßgeschneiderte Angebote für die Dorfgemeinschaft und das öffentliche Leben sowie durch die gezielte Ansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie erreicht werden.

IHKO-Teilprojekt E1, Haus der Bildung

Die Maßnahme E1 ist ein „Kernprojekt“ mit Priorität A und somit zwingend umzusetzen. Sie ist im Hinblick auf Aufwand und Kosten der aufwändigste Baustein des IHKO und unterliegt dem durch die Förderrichtlinien vorgegebenem Zeitplan.

Zielsetzung ist, das im Ortskern befindliche Gebäude der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule umzubauen, zu sanieren und künftig dem Stadtteil Osterath und der Öffentlichkeit als „Haus der Bildung“ zur Verfügung zu stellen. Dies beinhaltet auch die Neuordnung und Gestaltung der Gebäudezugänge sowie der unmittelbar angrenzenden Freianlagen. Das ehemalige Schulgebäude wurde im Jahr 1900 errichtet und im Jahr 1938 baulich erweitert. Das Gesamtgebäude wurde zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Künftige Hauptnutzung des Gebäudes wird die Volkshochschule. Zusätzlich sollen bestimmte Räume auch durch bürgerschaftliche Vereine genutzt werden können.

Mit dem Zuwendungsbescheid zum Städtebauförderprogramm 2024 wurde in den Nebenbestimmungen unter Punkt 7 folgender Passus festgehalten:

„Da bis zum Zeitpunkt der Bewilligung dieses Bescheides die grundsätzliche Förderfähigkeit der Teilmaßnahme Nr. 9 „E1 Umnutzung der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule zu einem Bildungszentrum“ nicht abschließend geklärt werden konnte, sind der Bewilligungsbehörde spätestens bei Abgabe des Fortsetzungsantrages (zum STEP 2026) nach Nr. 13.3 FRL 2023 Nutzungskonzept, Wirtschaftlichkeitsberechnung und Planunterlagen mindestens in der Qualität der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 gemäß HOAI) vorzulegen, um die grundsätzliche Förderfähigkeit abschließend beurteilen zu können. Fehlen entsprechende Unterlagen bleibt die entsprechende Teilmaßnahme bei der endgültigen Festsetzung der Förderobergrenze unberücksichtigt.“

Dieser Schritt ist inzwischen erfolgt, die erforderlichen Unterlagen zur Abgabe des Fortsetzungsantrages (STEP 26) für das Teilprojekt E1 Haus der Bildung wurden der Bewilligungsbehörde vorgelegt.

Machbarkeitsstudie

Im ersten Schritt hatte der Service Immobilien in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Schule, Sport, Kultur eine Machbarkeitsstudie einschließlich der vorangegangenen Bedarfsfeststellung erarbeitet. Zielsetzung ist die Umnutzung der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule zu einer Volkshochschule. Untersucht wurden die räumliche Umsetzbarkeit des Bedarfs innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur und der vorhandenen Freiflächen, sowie städtebauliche und technische Aspekte wie u.a. Statik, Brandschutz, Gebäudetechnik u. –Energie, Gebäudeschadstoffe, Barrierefreiheit.

Im Ergebnis bestätigte die Machbarkeitsstudie die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens nach heutigem Kenntnisstand. Der hierzu ermittelte Kostenrahmen, Stand 12.12.2024, belief sich auf Gesamtkosten in Höhe 6.450.000 € brutto für Planung und Umsetzung des Gebäudes und der Freianlagen.

Im Kulturausschuss am 05.03.2025, sowie im Ausschuss für Klima, Umwelt und Bau am 11.03.2025 erfolgte jeweils die Zustimmung zur Machbarkeitsstudie. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage die weitere Durcharbeitung der Planung vorzunehmen und die Ausschüsse über das Ergebnis der Entwurfsplanung zu informieren.

Entwurfsplanung

Im Folgenden wurden die erforderlichen externen Planungsleistungen vergeben und u.a. das Architekturbüro „Architekten BBO“ aus Bielefeld mit der Objektplanung beauftragt. Der Planungsstart erfolgte am 31.07.2025.

Die Vorentwurfsplanung wurde Anfang Dezember 2025 abgeschlossen. Die nun vorliegende Entwurfsplanung erfüllt die Vorgaben und Bedarfe aus der Machbarkeitsstudie und berücksichtigt u.a. die folgenden Aspekte:

- Die Um- und Weiternutzung des bestehenden Gebäudes ohne An- und Erweiterungsbauten
- Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbilds durch u.a. angemessene Fensterplanung, Innendämmung der Außenwände anstelle von Überdämmung der bestehenden Gestaltungselemente der Fassade)
- Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes (u.a. Austausch Fenster, Innendämmung der Außenwände, Dämmung oberste Geschossdecke, Lüftungsanlage zur kontrollierten Be- und Entlüftung der Seminar- und Verwaltungsräume)
- klimafreundliche Heizwärmeerzeugung durch Nahwärmeversorgung. Bis zu deren Umsetzung durch die Stadtwerke erfolgt eine Zwischenlösung in Form einer externen Wärmeerzeugung, die ebenfalls durch die Stadtwerke zur Verfügung gestellt wird
- Photovoltaikanlage auf den bestehenden Dachflächen
- Barrierefreiheit u.a. durch Rampenanlage und Aufzug
- Die Verwendung langlebiger und umweltverträglicher Materialien für Umbau und Sanierung (z.B. Holz-Alu-Fenster)
- Überarbeitung der Außenanlagen einschließlich Teilentsiegelung von Wurzelbereichen der vorhandenen Platanenreihen auf dem ehemaligen Schulhof
- Schaffung der erforderlichen Nutzungsbedingungen für Seminar- und Verwaltungsräume (z.B. Raumakustik, Netzwerktechnik, Luftqualität, Sonnenschutz)

Bauen im Bestand

Es handelt sich bei dieser Maßnahme um die Sanierung und den Umbau eines Bestandsgebäudes, dessen Bausubstanz zwischen ca. 85 und 120 Jahren alt ist und dessen Bauteile, z.B. Ziegeldeckensysteme oder Stahlträger, außerhalb heute gültiger Normen berechnet bzw. hergestellt wurden. Darüber hinaus liegen statische Berechnungen zu diesem Gebäude nicht mehr vor.

Da die Statik und die Lasten im Zuge der Umplanung geändert werden, ist ein statischer Nachweis der Bestandsdecken erforderlich. Dafür wurde das Büro Dr. Fischer Bauingenieure, Berlin beauftragt, das sich auf Tragwerksplanung im Bestand, insbesondere auf den Nachweis historischer Ziegeldecken spezialisiert hat. Nach positiver Ersteinschätzung folgt im nächsten Schritt der rechnerische Nachweis. Kostenrisiken hinsichtlich evtl. erforderlicher Lastversuche oder Ertüchtigungsmaßnahmen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Kosten

Die zur Entwurfsplanung ermittelte Kostenberechnung für das Gebäude und die Freianlagen beläuft sich auf 6.407.759,50 € und hält den bisherigen Kostenrahmen von 6.450.000 € ein.

Da der Fördergeber zwischenzeitlich bestätigt hat, dass nicht nur die Kosten für die Baumaßnahme,

sondern auch die Kosten für eine Erstausrüstung (Möblierung, Technik, Tafeln) grundsätzlich förderfähig sind, wurden diese der aktuellen Kostenberechnung hinzugefügt (zusätzlich 227.000 €). Für das Teilprojekt E1, Haus der Bildung, wurden dem Fördergeber zum Stichtag 31.01.2026 daher entsprechend angepasste Gesamtkosten in Höhe von 6.634.759,52 € mitgeteilt.

Zeitplanung

Die weiteren Meilensteine der Planung und Umsetzung sind wie folgt vorgesehen:

- geplanter Baubeginn im 1. Halbjahr 2027,
- geplante Fertigstellung des Gebäudes Ende 2028.

Die Einhaltung dieses Zeitplans ist nur bei störungsfreiem Planungs- und Bauablauf möglich.

Die Ergebnisse der Entwurfsplanung sind der Anlage zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Maßnahme E1 ist Teil der förderfähigen Kosten des IHKO. Der Fördersatz für die Stadt Meerbusch beträgt 50%. Die Fördermittel für alle IHKO-Maßnahmen werden zentral unter PSP-Element 7.09001010.780.001 – 68110000 veranschlagt und sind losgelöst vom Mittelabfluss der einzelnen Teilprojekte zu betrachten.

Zum Stichtag 31.01.2026 sind dem Fördergeber fortgeschriebene Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe 6.634.759,52 € (incl. Erstausrüstung) mitgeteilt worden. Diese dienen der Festlegung der anteiligen Städtebauförderung 2026 in Höhe von 50%. Spätere Mehrkosten bei Einzelmaßnahmen, die nicht durch Minderkosten anderer Einzelmaßnahmen ausgeglichen werden können, sind allein von der Stadt Meerbusch zu tragen.

Für die Maßnahme „Haus der Bildung“ sind im Haushalt 2026 ff. unter PSP-Element 7.01012120.710.001 – 78510000 Auszahlungen in Höhe 6.450.000 € enthalten. Die erforderlichen investiven Zusatzkosten in Höhe von rd. 184.760 € sind im Haushalt 2027 ff. einzustellen.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

2026_04_14_KA_Anlage 1_Haus der Bildung Entwurfsplanung
2026_04_14_KA_Anlage 2_Haus der Bildung Außenanlagenplanung