

Beschlussvorlage 01/2026/0114

Amt / Fachbereich	Datum
Projektkoordinatorin	23.04.2026

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Buer	26.05.2026		Ö
Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gebäudemanagement und des Ausschusses für Bildung	03.06.2026		Ö
Verwaltungsausschuss	17.06.2026		N
Rat der Stadt Melle	18.06.2026		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche
Amt für Familie, Bildung und Sport
Amt für Finanzen und Liegenschaften
Bürgermeisterin / EStR
Technische Verwaltung

Erweiterung und Sanierung des Grundschulzweiges der Grund- und Oberschule Buer - Planungsauftrag

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird mit dem Planungsauftrag für die Sanierung und Erweiterung des Grundschulzweigs der Grund- und Oberschule Lindenschule Buer beauftragt und ermächtigt die hierfür notwendigen weiteren Planungsschritte einzuleiten.

Strategisches Ziel 7

Handlungsschwerpunkt(e) 7.1, 7.3

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?) Eine bedarfsgerechte Grundschule

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**
(Was müssen wir dafür tun?) Sanierung und Erweiterung eines Schulgebäudes

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**
(Was müssen wir einsetzen?) Baukosten in Höhe von rd. 18 Mio. € (ohne Sicherheiten),
Personalressourcen ca. 2.500 Stunden

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Am Grundschulstandort der Grund- und Oberschule Lindenschule Buer besteht ein hoher Sanierungsbedarf. Darüber hinaus soll das Gebäude zukunftsfähig gestaltet und an die pädagogischen Anforderungen einer modernen Grundschule angepasst werden. Für die Schule liegt bereits ein Funktionsprogramm für Grundschulen (Qualitätspapier Schulbau 2035 - Vorlage 01/2025/0337) basierend auf dem gültigen Standardraumprogramm vor. Zudem wurde im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie erstellt, die als Grundlage für den weiteren Prozess dient. Im Rahmen der Phase 0 ist die bestehende Ausgangslage sowohl in pädagogischer als auch in baulicher Hinsicht analysiert und gemeinsam mit den Beteiligten weiterentwickelt worden.

Ziel war es, die pädagogischen, funktionalen und räumlichen Anforderungen für die zukünftige Gestaltung des Grundschulzweigs zu definieren. Dabei wurden nicht nur Fragen der Sanierung, sondern auch mögliche Neu- oder Umbaumaßnahmen berücksichtigt. Der Prozess wurde partizipativ gestaltet: Neben der Schulleitung und dem Kollegium sind auch Eltern, Schüler: innen, Politik und Verwaltung einbezogen worden.

Als Ergebnis entstand ein belastbares pädagogisches Raumprogramm sowie ein Raum- und Funktionsprogramm, das verschiedene Nutzungsszenarien und Raumbeziehungen darstellt. Auf dieser Grundlage wurde ein Grobkonzept erarbeitet, das Empfehlungen für die weiteren Planungsphasen enthält. Die Ergebnisse fließen in einen Abschlussbericht, der Politik und Verwaltung als Entscheidungsgrundlage für die geplante Baumaßnahme ab 2028 dient.

Diese Vorlage setzt sich mit dem Ergebnis der Leistungsphase 0 fachlich auseinander und gibt eine Empfehlung für die notwendigen nachfolgenden Arbeitsschritte ab und zwar in Form einer Empfehlung für den sog. Planungsauftrag. Mit Beschluss des Planungsauftrages kann, auf Basis der ermittelten schulischen Bedarfe und Anforderung gem. dem Ergebnis der Leistungsphase 0, die architektonische Planung und bauliche Umsetzung der Grundschule Buer begonnen werden.

Herleitung der Beschlussempfehlung aus der Leistungsphase 0

Die Herleitung des Funktionsprogramms und der Vorzugsvariante als Grundlage des Planungsauftrages gem. Vorlage, erfolgte anhand verschiedener Prüfbrillen (z.B. Pädagogik, Raumbedarf, Raumstruktur, städtebauliche Bedeutung bzw. Verortung und Kosten) im Prozess der Leistungsphase 0. Anhand dieser Prüfbrillen sind Anfangsszenarien/Gedankenspiele (verschiedene Anordnungen und Konzepte) geprüft und durch die Teilnehmer*innen der Workshops stetig analysiert und verfeinert worden.

Mit Blick auf die im Prozess vereinbarten Prüfbrillen sind für den Planungsauftrag noch die Varianten „Neubau“ und „Generalsanierung mit Erweiterung“ gegeneinander abzuwägen.

Mit wachsender Kenntnis der schulischen Bedarfe und pädagogischen Ausrichtung wurde ersichtlich, dass eine Generalsanierung mit Erweiterungsbau das schulfachliche Konzept am besten abbildet. Die Betonskelettbauweise des Bestandes bildet eine gute Ausgangslage für eine Generalsanierung.

Rahmenbedingungen:

Bevor auf die analysierten Varianten Bezug genommen wird, werden nachfolgend noch einige Rahmenbedingungen aufgezeigt, welche auf die Herleitung der Vorzugsvariante und Beschlussempfehlung einwirken.

Wichtig:

Bei den im weiteren Verlauf genannten Skizzen und Varianten, handelt es sich nicht um architektonische Lösungen oder einem Entwurf gem. der HOAI-Leistungsphasen. Vielmehr bilden die Varianten Raum- und Funktionsbeziehungen ab und grenzen die schulischen Bedarfe und Vorstellungen z.B. bzgl. der Öffnung der Räume/Funktionsbereiche zueinander ab. Die Ergebnisse dienen vielmehr als Grundlage für den weiteren architektonischen Entwicklungsprozess. Die Planer müssen die Grundlagen und Vorgaben der Schule in einen Entwurf überführen. Daher handelt es sich bei den nachfolgenden Angaben und Rahmenbedingungen insbesondere zu den Flächen um einen groben Rahmen für die Entwurfsarbeit.

1. Aufbau der Variantenuntersuchung

Unter externer Begleitung wurden für den Grundschulzweig der Grund- und Oberschule Buer zwei Varianten der möglichen Umsetzung zur Behebung der bekannten Instandsetzungsmaßnahmen und zur Abdeckung des örtlichen Raumdefizits entwickelt:

- Variante A - Erweiterung und Sanierung des Bestandes
- Variante B - Neubau auf Bestandsfläche

Die Variante A beinhaltet die Generalsanierung des Bestandes, inkl. energetischer Sanierung.

Die Leistungsphase 0 inkl. Konzeptplanung ist der Vorlage als Anlage A beigefügt.

2. Erläuterung der Varianten

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Konzeptplanung kurz erörtert und die jeweiligen Kernpunkte der einzelnen Varianten benannt. Für die Lindenschule Buer sollten zwei grundlegend verschiedene Varianten geprüft werden. Einerseits sollte zuerst der Erhalt des Bestandsgebäudes mit einer bedarfsgerechten Erweiterung geprüft und dargestellt werden. Grundannahme hierbei ist die Generalsanierung des Bestandsgebäudes (umfassende Erneuerung bis auf die tragende Struktur). Gegenübergestellt werden sollte eine zweite Variante, bei der das Bestandsgebäude durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt wird.

2.1 Variante A - Erweiterung und Sanierung des Bestandes



Die Konzeptvariante A der Lindenschule Buer sieht eine Erweiterung des Bestandsgebäudes auf der Ostseite des Schulgeländes vor. Vorrangiges Ziel ist es, trotz des Erweiterungsbaus weiterhin kurze Wege für die Schulfamilie zu ermöglichen. Durch den engen Anschluss des Erweiterungsbaus an das Bestandsgebäude bleiben möglichst viele Außenflächen erhalten; die großzügige Grünfläche des Schulgeländes bleibt dabei sogar vollständig unangetastet. Bestands- und Erweiterungsbau beeinflussen sich in ihrer Raumstruktur gegenseitig.

Bei dieser Konzeptvariante ist die notwendige Anpassung beziehungsweise Abweichung vom Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Während der Bauphase ist eine Interimslösung in Form von Containern auf dem Grundstück vor dem Kinderhaus Buer an der Barkhausener Straße vorgesehen und in den Kosten berücksichtigt.

Alle Vorgaben des neu entwickelten Musterraumprogrammes lassen sich mit dem Anbau und dem Bestandsgebäude abbilden.

Die Variante A sieht vor, das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes zu einer Ganztags- und Veranstaltungsfläche umzustrukturieren. Hier befinden sich auf der einen Seite die Küche mit der zusammengelegten Aula und dem Speisesaal sowie die Bibliothek und der Musikraum. Auf der anderen Seite ist der Ganztagsbereich mit Betreuungszone und weiteren unterschiedlichen Bereichen wie dem Bewegungsraum, dem Ruheraum oder dem Kreativbereich mit Werkraum vorgesehen.

Das Bestandsgebäude würde anschließend in östlicher Richtung durch zwei Cluster mit insgesamt fünf Klassenräumen sowie einem großzügigen Marktplatz und Differenzierungsräumen erweitert. Im Obergeschoss des Bestandsgebäudes könnte der

neue Team- und Verwaltungsbereich mit Kommunikationsbereich, Arbeitsplätzen für Lehrkräfte und Mitarbeitende sowie allen erforderlichen Verwaltungsräumen entstehen. Dazu zählen das Sekretariat, der Erste-Hilfe-Raum, der Besprechungsraum sowie die Büros für die Schulleitung, die stellvertretende Schulleitung und die Schulsozialarbeit. Wie bereits im Erdgeschoss würde auch der neue Erweiterungsbau im Obergeschoss über zwei Cluster mit insgesamt fünf Klassenräumen sowie einem großzügigen Marktplatz und Differenzierungsräumen verfügen

Das Tragwerk des Bestandsgebäudes inkl. eventueller Probleme beim Anschluss des Erweiterungsbaus an den Bestand, wurden vorab durch einen Prüfstatiker geprüft und für unkompliziert befunden.

Ergebnis Kostenschätzung: ca. 22 Mio. € brutto (inkl. 35% Risikozuschlag)

2.2 Variante B - Neubau auf Bestandsfläche



Die Konzeptvariante B der Lindenschule Buer sieht einen vollständigen Neubau der Grundschule am selben Standort vor. Ziel dieser Variante ist ebenfalls die Schaffung kurzer Wege innerhalb des Gebäudes, der Erhalt der Grünflächen und Außenanlagen in ihrem heutigen Zustand sowie die konzeptionelle Anordnung möglichst vieler Bereiche wie Unterricht, Ganztagsbereich, Mensa und Aula im Erdgeschoss, um Innen- und Außenraum bestmöglich gemeinsam nutzen zu können und eine gute Balance aus Kompaktheit, Aufenthaltsqualität, Belichtung, Freiraum und Funktion zu ermöglichen. Durch einen Neubau sind eine freie Grundrissgestaltung und größtmögliche Gestaltungsfreiheit gegeben.

Bei dieser Konzeptvariante befinden sich die Klassenbereiche, der Ganztagsbereich inkl. Aula und Mensa im Erdgeschoss und der Verwaltungsbereich im Obergeschoss des Neubaus.

Der Fokus des Konzepts liegt auf verschiedenen Aspekten, beispielsweise einer guten natürlichen Belichtung und Belüftung, der Vermeidung zu geringer Verkehrsflächen beziehungsweise Flure, der Realisierung von Freiraumqualitäten sowie einer ausgewogenen Trennung zwischen ruhigen Nutzungen, etwa den Unterrichtsclustern, und lauterer Nutzungen, wie Mensa und Ganztagsbereich.

Während der Bauphase ist eine Interimslösung in Form von Containern auf dem Grundstück vor dem Kinderhaus Buer an der Barkhausener Straße vorgesehen und in den Kosten berücksichtigt.

Ergebnis Kostenschätzung: ca. 22,3 Mio. € brutto (inkl. 20% Risikozuschlag)

3. Abwägung und Empfehlung

Die beiden Varianten wurden anhand ausgewählter Kriterien gegenübergestellt und abgewogen. Das Ergebnis kann der Tabelle aus der Machbarkeitsstudie entnommen werden und wird nachfolgend kurz dargestellt.

Beide Varianten sind bei den Punkten strukturelle Veränderung und Verbesserung der Raumsituation, Umsetzbarkeit des pädagogischen und räumlichen Konzeptes, Erhalt des Außengeländes, sowie der barrierefreien Erschließung des Gebäudes gleich bewertet worden.

Unterschiede bei den Varianten gibt es bei den Aspekten bauliche Umsetzbarkeit und Bestandserhaltung. Diese sollen nachfolgend aufgezeigt werden und die Empfehlung der Verwaltung begründen.

3.1 Variante A - Erweiterung und Sanierung des Bestandes

Pro:

- Substanz des Bestandsgebäudes (Betonskelettbauweise) ist gut erhalten und kann mit der baulichen Erweiterung sehr gut in einen Gesamtkomplex einbezogen werden (geringerer Einsatz bzw. Einsparung von „Grauer Energie“)
- Standortzuschnitt und -größe lassen auch alternative, zeitgemäße Raumkonzepte im Rahmen der Entwurfserstellung zu (freie Lern- und Aufenthaltsbereiche/Marktplätze). Sie sind z.B. durch die Zusammenführung von Lern- und Aufenthaltsbereichen in den geplanten Flurbereichen möglich
- Freie Raumgestaltung innerhalb des Stützenrasters

Contra:

- Ggf. ein wenig schlechtere Energiebilanz als beim kompletten Neubau (sofern vom GEG abgewichen werden soll; konkrete Bezifferung erst im Verfahren möglich)
- Ggf. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig

3.2 Variante B – Neubau auf Bestandsfläche

Pro:

- Entwurfsfreiheit bei der Architektur
- Erschließung und Wegebeziehungen innerhalb des Gebäudes sind nicht an Bestandsvorgaben gebunden

Contra:

- Mehr Energieaufwand für Herstellung als Variante A, da kein Bestand mitgenutzt werden kann

3.3 Beschlussempfehlung

Unter Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten spricht sich die Verwaltung für die Umsetzung der Variante „A“, d.h. für die Erweiterung und Sanierung des Bestandsgebäudes aus. Diese Variante überzeugt durch ihre Flexibilität, die es ermöglicht, auch moderne Lernwelten abzubilden. Des Weiteren stellt sich die Nutzung des bereits vorhandenen Bestandsgebäudes insbesondere bei fast identischen Kostenansätzen als nachhaltiger dar.

4 Sonstiges

4.1 Terminplan und Meilenstein

Die reine Planungs- und Ausführungszeit für die Variante A wird nach derzeitigem Stand auf 54 Monate geschätzt. Die reine Planungszeit wird ca. 24 Monate (Europaweites Ausschreibungsverfahren der Planungsleistung ca. 6 Monate + Planung ca. 18 Monate) betragen. Die Ausführungszeit wird auf ca. 30 Monate geschätzt und beinhaltet den Rückbau, den Anbau, die Generalsanierung des Bestandes sowie die Außenanlagen.

- Ausschreibung für die Planungsleistung ab 3. Quartal 2026
- Beauftragung Planer im 4. Quartal 2026
- Politische Beteiligung „Umsetzungsbeschluss“ 4. Quartal 2027
- Ausschreibung/Beauftragung der Bauleistungen ab 2. Quartal 2028
- Ausführungsbeginn ab 3. Quartal 2028
- Fertigstellung 4. Quartal 2030 (vorläufig)

4.2 Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme hat über den Finanzhaushalt im Produkt 111-26 zu erfolgen. Im Haushaltsjahr 2026 stehen 70.000 € und für 2027 1.500.000 € für die Baumaßnahme zur Verfügung.

Der Restbetrag in Höhe von 20,4 Mio. € zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme wird nach derzeitigen Planungen im Jahr 2028 ff. benötigt, sodass dieser entsprechend in der Finanzplanung dort berücksichtigt werden muss. Damit die vorgeschriebene Gesamtfinanzierung vor Beginn der Maßnahme sichergestellt werden kann, ist es zudem erforderlich eine Verpflichtungsermächtigung über den im Jahr 2027 und 2028 benötigten Betrag zu berücksichtigen.

4.3 Berücksichtigung nachhaltiger Belange bei der Baumaßnahme

Der Klimawandel und die sich daraus ergebenden Veränderungen wird immer häufiger als globale Herausforderung wahrgenommen. Die Thematik und Vorgabe für die zukünftige Vorgehensweise ergibt sich aus der Vorlage 01/2021/150 und wurde in der Ratssitzung am 30.03.2022 beschlossen.

Der v.g. Vorlage ist ein Maßnahmenkatalog aus verschiedenen Handlungsfeldern (Baukonstruktion, technischen Anlagen und Außenanlagen) zu entnehmen, welcher als Checkliste im Zuge der Zustimmung zum Planungsauftrag (Leistungsphase 0) vorgestellt wird und bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen ist. Das Ergebnis wird Bestandteil der Vorstellung im Zuge des Umsetzungsbeschlusses (Leistungsphase 3).

Die Anwendung des Maßnahmenkataloges erfolgt individuell nach den jeweiligen Baumaßnahmen und den jeweiligen Objekten. Der Verwaltungsvorschlag für die Berücksichtigung bei dieser Maßnahme ist der Anlage B zu entnehmen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-26 Projektentwicklung Hochbau	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	111-26 Projektentwicklung Hochbau <i>125025-003 Grundschule Buer</i> Im Haushaltsplan 2026/2027 stehen aktuell nur Planungskosten in Höhe von: Ansatz 2026, inkl. Haushaltsrest: 70.000 € Ansatz 2027: 1.500.000 € Ansatz 2028: 1.400.000 € Die übrigen Finanzmittel wären im Rahmen der Haushaltsplanung 2028 einzubringen.
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	