

Beschlussvorlage 01/2026/0123

Amt / Fachbereich	Datum
Projektentwicklung Hochbau	27.04.2026

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Gesmold	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

Neubau der Grundschule Gesmold - Umsetzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- I. Das Bauvorhaben „Neubau der Grundschule Gesmold“ soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den Anlagen beschrieben, umgesetzt werden. (siehe unten Punkte 1 bis 3)
- II. Für den Rückbau des Gebäudes Olthausweg 10 sollen Kosten ermittelt werden. Im Zuge dessen, sollen Möglichkeiten erarbeitet werden, wie die somit freiwerdende Grundstücksfläche einschließlich Bolzplatz zukünftig genutzt werden kann. Dazu gehört auch die Unterbrechung des Olthausweges, um den Schülern eine sichere Querung zur Spielplatzfläche zu ermöglichen. Es sind Vorschläge und deren Kosten zu entwickeln und in einer der nächsten Sitzungsfolgen vorzustellen (siehe Punkt 4).

Strategisches Ziel	7
Handlungsschwerpunkt(e)	7.1, 7.3
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Verbesserung der Lernlandschaften und des Betreuungsangebotes
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Neubau der Grundschule, angepasst an das Standardraumprogramm
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Finanzielle Mittel in Höhe von 17,75 Mio. € Personelle Ressourcen von geschätzt 2.500 Stunden.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Politische Beschlusslage

Die aktuelle Planung beinhaltet die Vorgaben gem. der Vorlagen 01/2025/0318 „Geänderter Planungsauftrag“ und 01/2026/0050 „Standortprüfung“ und stellt somit den letzten Stand der politischen Beratung dar.

Die Beschlüsse zur Vorlage 01/2025/0318 wurden in den verschiedenen Gremien im November und Dezember 2025 herbeigeführt. Die Beschlüsse zur Vorlage 01/2026/0050 wurden in den verschiedenen Gremien im März 2026 herbeigeführt.

Mit der jetzigen Beschlussvorlage soll nun der Umsetzungsbeschluss zur Durchführung der Baumaßnahme an der Grundschule Gesmold gefasst werden (siehe Beschluss I).

Unter Punkt 4 wird die Situation zum Gebäude Olthausweg 10 erläutert (siehe Beschluss II).

2. Planungsstand

2.1. Allgemeine Hinweise

Die Beauftragung der Planungsbeteiligten (u.a. Objektplanung, Fachingenieurleistungen etc.) ist zwischenzeitlich bis einschließlich der Leistungsphase 3 erfolgt. Die Erweiterung der Beauftragung erfolgt nach Freigabe dieses Umsetzungsbeschlusses.

2.2. Aktuelle Planungen und Grundlage zur Beschlussfassung

2.2.1. Planunterlagen und Erläuterungsbericht

Die beigefügten Unterlagen gem. Anlage A bis F (Grundrisse, Kosten, Termine, etc.) werden in den Sitzungen vorgestellt.

2.2.2. Bauablauf

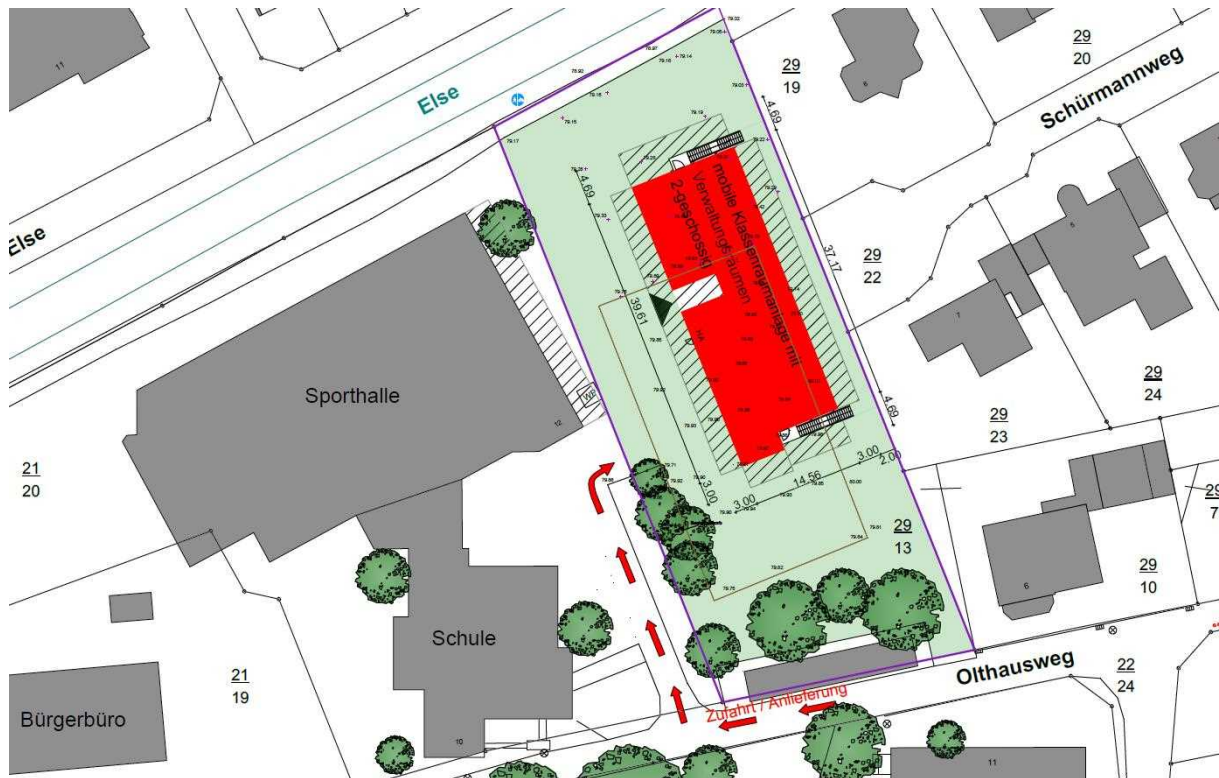
Die Umsetzung der Maßnahme wird auf Grundlage des beigefügten Rahmenterminplanes (Anlage D) erfolgen.

Folgende Meilensteine sind Grundlage der Planung:

- 18.06.26: Freigabe des Umsetzungsbeschlusses im Rat
- November 2026: Beginn der Ausschreibung der Baugewerke
- November 2026: Aufstellung der Mobilen Klassenräume inkl. Ausbau
- Ende 2026 / Anfang 2027: Umzug der Schule in die mobilen Klassenräume und den Olthausweg 10
- Januar 2027: Beginn der Abbrucharbeiten
- April 2027: Baubeginn Erdarbeiten / Rohbau
- März 2028: Baubeginn Innenausbau
- März 2029 (Osterferien): Fertigstellung Gesamt und Umzug
- ab April 2029: Rückbau der Mobilen Klassenräume und Herrichten der Außenanlagen in diesem Bereich (bis August 2029)

2.2.3 Mobile Klassenräume während der Baumaßnahme

Um den Schulbetrieb während der Baumaßnahme sicher zu stellen, wird eine mobile Klassenraumanlage im Bereich des Bolzplatzes errichtet (Siehe hierzu die Anlage E).



Die Anlage beinhaltet 8 Klassenräume, Differenzierungsräume und die Räume der Schulverwaltung, wie Sekretariat, Schulleitung, Lehrerzimmer, Archiv, Lager, etc. Die Anlage wird angemietet und dem Schulbedarf entsprechend ausgebaut. Im Gebäude Olthausweg 10 werden die Räume weiterhin für den Mittagstisch und die Nachmittagsbetreuung genutzt. Hier werden keine Änderungen am Gebäude vorgenommen.

2.2.4. Außenbereich (Spielfläche) während der Baumaßnahme

Während der Baumaßnahme wird ein Teil der vorhandenen Spielgeräte am Bolzplatz und den Mobilien Klassenräumen neu aufgestellt.

Der Baustellenbereich am Altgebäude wird vollständig durch eine Bauzaunanlage abgesperrt. Ein Überqueren oder Betreten des Schulhofes wird dann nicht mehr möglich sein. Ebenso werden die Parkflächen an der Straße Papenbreite gesperrt. Die Zuwegung zur Turnhalle wird weiterhin vom Olthausweg aus möglich sein.

2.2.5. Nachhaltige Belange

Zur Bündelung der nachhaltigen Aspekte wurde eine Checkliste erarbeitet, die als Anlage C beigefügt ist. Die in der Checkliste markierten Maßnahmen (u.a. PV-Anlage und eine extensive Dachbegrünung) wurden in die Planung aufgenommen.

2.2.6 Bruttogrundfläche Neubau

Als Grundlage für die Planung liegt eine Liste mit Raumgrößen (Integriertes Raumprogramm) aus der Machbarkeitsstudie und der Phase 0 vor. Diese Grundlage (1.878 m² ohne Verkehrs- und Technikflächen) wurde weiterverfolgt, sodass nun eine Grundfläche der im Raumprogramm genannten Nutzflächen von 1.946 m² feststeht. Das entspricht einer geringen Steigerung von 68 qm oder 3,7 %.

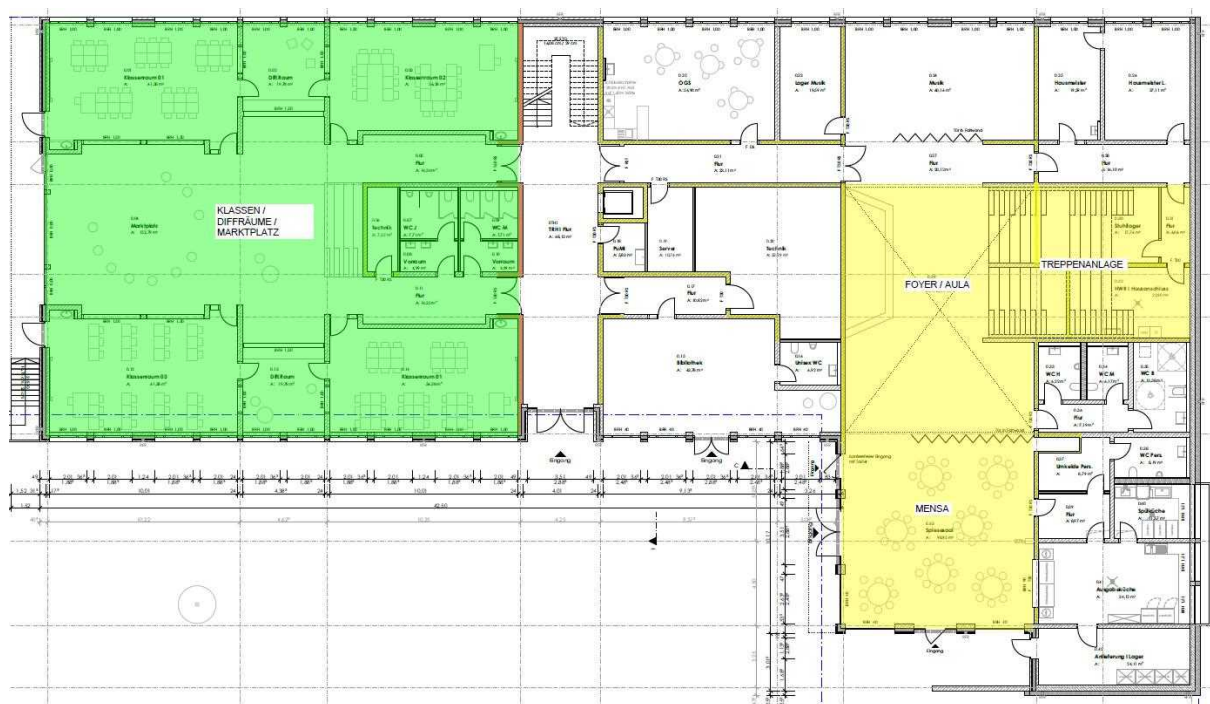
Auf diese sogenannte Nutzflächen sind nachfolgend noch die benötigten Ansätze für Verkehrsflächen, Technikflächen und Konstruktionsflächen zu berücksichtigen, um auf die Bruttogrundfläche (BGF) zu kommen.

2.2.7 Erläuterung zur Architektur

Der vorhandene Gebäudebestand besteht aus einem zweigeschossigen Hauptbaukörper, der zur Straße „Papenbreite“ hin teilweise unterkellert ist. In diesem Gebäude sind sowohl die Klassenräume als auch die Verwaltungsbereiche angeordnet. Die Bruttogrundfläche des Bestandsgebäudes beträgt rund 1.600 m², wobei auch Räume im Olthausweg 10 für den schulischen Betrieb (Mittagessen und Nachmittagsbetreuung) mitgenutzt werden.

Der geplante zweigeschossige Neubau wird an gleicher Stelle realisiert und weist eine Bruttogrundfläche von etwa 3.100 m² auf. Ziel ist die Schaffung einer räumlich und funktional zusammenhängenden Einheit, in der Unterrichtsbereiche, Ganztagsangebote sowie Differenzierungsflächen sinnvoll miteinander verknüpft sind.

Im neuen **Erdgeschoss** sind die gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Schule angeordnet. Das über zwei Geschosse reichende Foyer (gelb markiert), mit dem Zugang vom Schulhof, fungiert als kommunikatives Herzstück des Gebäudes und wird über die neue Treppenanlage, die zugleich als Sitzlandschaft genutzt wird, zusätzlich an den neuen Haupteingang zur Papenbreite angebunden.



Durch die offene Gestaltung und die visuelle Verbindung der beiden Geschosse entsteht ein heller und einladender Raum, der Kommunikation und Gemeinschaft fördert und das pädagogische Konzept der Schule architektonisch unterstützt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich die Mensa (gelb markiert) und die Ausgabeküche mit den zugehörigen Nebenräumen. Eine mobile Trennwand ermöglicht es, Mensa und Foyer bei Bedarf zu einem größeren Raum zusammenzuschalten, sodass dieser flexibel für Veranstaltungen wie Schulfeiern, Elternabende oder Präsentationen genutzt werden kann. Die Offene Ganztagsschule (OGS) ist ebenfalls im Erdgeschoss angeordnet. Durch die kurzen Wege zwischen Mensa, OGS und Außenbereich entsteht eine funktional gut verknüpfte Einheit für den Nachmittagsbetrieb.

Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss vier Klassenräume sowie zwei Differenzierungsräume, die über offene Lernbereiche miteinander verbunden sind (grün).

Diese sogenannten Lernlandschaften ermöglichen vielfältige pädagogische Nutzungen – von Gruppenarbeit über Rückzugsbereiche bis hin zu offenen Unterrichtsformen. Ein Aufzug im zentralen Erschließungskern gewährleistet die barrierefreie Erschließung der Geschosse. Sämtliche Bereiche im Erdgeschoss sind zudem direkt vom Pausenhof aus zugänglich.

Das **Obergeschoss** dient überwiegend dem Unterricht mit vier weiteren Klassenräumen, Garderobennischen und zwei Differenzierungsräumen. Die Verwaltungsräume sind ebenfalls im Obergeschoss untergebracht.



Die Lerncluster (offene Lernbereiche, grün) bestehen aus Klassenzimmern, Differenzierungsräumen und einem Marktplatz, der als Zone für Gruppenarbeit und Kommunikation genutzt werden kann. Verglasungen zwischen Marktplatz und Klassenzimmern sorgen für eine helle und transparente Atmosphäre. Im südlichen Bereich des Obergeschosses sind die Räume für Lehrkräfte und Verwaltung untergebracht, darunter Lehrerzimmer, Schulleitung, Verwaltung, Schulsozialarbeit sowie ein Sanitätsraum (blau).

Die innere Erschließung erfolgt über eine zentral verlaufende Flurachse, die in beiden Geschossen eine klare Orientierung ermöglicht. Sichtbeziehungen zwischen Foyer, Fluren und den offenen Lernbereichen schaffen Transparenz und fördern die Übersichtlichkeit innerhalb des Gebäudes.

Die Aufenthaltsqualität wird maßgeblich durch das über zwei Geschosse offene und natürlich belichtete Foyer geprägt. Ergänzend sorgen Fensterflächen an den Ost- und Westfassaden für helle Lernräume, während außenliegende Raffstores einen wirksamen Sonnenschutz gewährleisten.

Die äußere Gestaltung sieht eine helle Klinkerfassade vor. Es sollen außen punktuell Akzente in Blautönen zur Ausführung kommen, wobei diese sowohl über Fassadenplatten, Klinker oder auch durch einen textilen Sonnenschutz erreicht werden können.

2.2.8 Erläuterungen zum technischen Ausbau

Wärmeversorgung

Die Beheizung der Schule erfolgt über Luftwärmepumpen. Diese werden vorrangig für die Wärmeversorgung genutzt. Es besteht die Möglichkeit, diese in den Sommermonaten mit einer minimalen Vorlauftemperatur von 18°C zur passiven Kühlung über die Lüftungsgeräte und die Fußbodenheizung einzusetzen.

Für einen etwaigen Anschluss des Gebäudes an ein Fernwärmenetz wird die Fläche für eine Fernwärmeübergabestation vorgesehen. Ein Weiterbetrieb der Wärmepumpen könnte dann ggf. an einem anderen Objekt erfolgen.

Beleuchtung

Alle Leuchten werden grundsätzlich in LED-Technik ausgeführt. Die Beleuchtungssteuerung erfolgt durch Präsenzmelder.

Lüftungsanlagen

Alle Räume werden mechanisch be- und entlüftet. In Räumen mit Personenansammlungen wie Klassenräumen, Differenzierungsräumen, Mensa, Kreativraum, Lehrerzimmer, Musikraum, OGS und Bibliothek soll die Belüftung mit variablen Luftmengen erfolgen. Während der Aufenthaltszeit steigen die CO₂-Konzentrationen in den Räumen an, sodass über Sensoren in den Abluftkanälen die Konzentration erfasst, an die Steuerung übertragen wird und dadurch die Luftmengen angepasst werden.

Alle weiteren Räume erhalten eine konstante Luftmenge. Der CO₂-Pegel von 1.000 ppm soll dabei nicht überschritten werden.

Das Gebäude wird mit 2 Lüftungsgeräten geplant. Ein Gerät dient der notwendigen Versorgung der Küche/Mensa (zwingende Vorgabe), ein weiteres der Sicherstellung einer dauerhaft qualitativ gleichbleibenden hygienischen Lüftung in den Schulbereichen. Die Lüftungsgeräte werden mit drehzahlgeregelten hocheffizienten Motoren und einer Wärmerückgewinnung ausgestattet (mind. Effizienzklasse A). Im Bereich der Küche müssen Wärme und Feuchtigkeit gem. DIN EN 16585 geregelt abgeführt werden. In Foyer/Mensa ist ein manueller Luftwechsel über die Fenster nicht ausreichend möglich, sodass ebenfalls eine Lüftungsanlage benötigt wird. In den Klassenräumen allerdings ist eine Lüftungsanlage nicht zwingend vorgeschrieben.

Eine Fensterlüftung bleibt weiterhin möglich, kann aber als reiner psychologischer „Wohlfühlfaktor“ betrachtet werden.

Den Vorteilen einer technischen Lüftung (Möglichkeit der Kühlung/Nachtauskühlung, energetische Effizienz/niedrige Wärmeverluste im Vergleich zur Fensterlüftung, Einhaltung der Richtwerte CO₂, Luftwechselrate, gleichbleibende Luftqualität, Vorteile für Allergiker, Feuchtigkeitsaustrag, witterungsunabhängige Lüftung etc.) stehen Mehrkosten für die Installation sowie Wartungs- und Reparaturkosten im Vergleich zu einer reinen Fensterlüftung entgegen.

Da sich eine Lüftungsanlage nur mit nicht unerheblichen Mehrkosten nachrüsten lassen könnte, spricht sich die Verwaltung für die Ausrüstung einer mechanischen Lüftungsanlage mit Projektbeginn aus. Ausschlaggebend dafür sind die mit Blick auf die Möglichkeiten und Alternativen der Nachtauskühlung geringen Mehrkosten (siehe Punkt Nachtauskühlung und Punkt 2.3.3.). Der, bezogen auf die notwendige Energie, kostengünstige Betrieb der Lüftungsanlage (und etwaigen Kühlung) wird durch die Auslegung der PV-Anlage sichergestellt.

Nachtauskühlung

Das Gebäude benötigt, besonders in den Sommermonaten, eine Nachtauskühlung gegen Überhitzung. Tagsüber wird bei Sonnenschein, hohen Außentemperaturen und während der Nutzung durch Wärmelasten die Schule aufgeheizt. Die Innentemperaturen können dabei Werte über 26°C erreichen und die Wärme bleibt auf Grund der hohen Wärmedämmung im Gebäude.

Um eine mögliche Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen, muss die Wärme wieder abgegeben werden. Hierzu soll nachts, bei kühleren Außentemperaturen, belüftet und das Gebäude gekühlt werden. Die Planung sieht vor, dieses geregelt über die Lüftungsanlage erfolgen zu lassen.

Sollte keine Lüftung in den Klassenräumen installiert werden, könnte die Nachtauskühlung über die Fenster, mit der Ergänzung und Installation entsprechender Anbauteile, wie Einbruch- und Insektenschutz und Motoren an den außenliegenden und innenliegenden Fenstern (zum Herstellen einer Querlüftung), möglich gemacht werden. Die Installation einer Einbruchmeldeanlage wäre dann anzuraten.

Aktive Kühlung

Die Nutzung der Wärmepumpe bringt die Möglichkeit das Gebäude durch Lüftung und Fußbodenheizung in einem gewissen Maß passiv zu kühlen. Die Räume Foyer, Mensa und auch Bibliothek werden ergänzend mit einer aktiven Kühlung über 2 Kaltwasserkühler im Zuluftkanal heruntergekühlt, sodass die Möglichkeit besteht das Schulangebot an besonders heißen Tagen in eingeschränkter Form aufrechtzuerhalten. Bei Extremwetterlagen/Hitze bestünde so auch die Möglichkeit, das Gebäude für besonders von Hitze betroffenen Personen zu öffnen.

PV-Anlage

Es wird eine Photovoltaikanlage installiert. Es soll eine maximale Eigenversorgung stattfinden. Der Einsatz eines Wärmespeichers ist sinnvoll, um auch nachts den Strom der PV-Anlage für die Lüftungsanlage zur Auskühlung zu nutzen.

In den Kosten ist eine maximale Belegung mit 175 kWp enthalten. Die genaue Überprüfung und Abwägung der Möglichkeiten (Speicher und Speichergröße, sowie die Optimierung der PV-Anlagenfläche) erfolgt im Rahmen der weiteren Planungen.

Kritische Infrastruktur

Es wird vorgesehen, dass das Gebäude während eines Krisenfalls über eine mobile Netzersatzanlage (Notstromaggregat) versorgt werden kann. Um die Größe der Netzersatzanlage zu beschränken, ist es möglich auf den Betrieb einiger Anlagen im Gebäude (z.B. der Mensaküche) während einer Notsituation zu verzichten. Eine Überprüfung und Auswahl dahingehend, muss im Rahmen der Kritis-Bewertung stattfinden.

Alarmierungssysteme

Es wird eine Brandalarmierung vorgesehen, ebenso auch eine Möglichkeit zur Alarmierung bei Amok.

Außenbeschattung

Eine Außenbeschattung wird installiert. Die Ansteuerung erfolgt manuell, wird aber über eine Wetterstation überwacht, die bei Gefahren (z.B. starkem Wind oder Eisbildung) die Anlagen wieder hochfahren lässt.

2.2.9 Erläuterungen zu den Außenanlagen

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines differenzierten, naturnahen und altersgerechten Freiraums mit vielfältigen Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten. Aufgrund des Bauablaufs und der abschnittswisen Verfügbarkeit der Flächen, wurde das Gesamtareal in mehrere Teilbereiche gegliedert und nach Prioritäten geordnet. Die Größe der Anlage richtet sich nach der Anzahl der Schüler. Bei Annahme einer Planungsgröße von 10 qm / Schüler und einer maximalen Schülerzahl von etwa 200 Schülern werden 2.000 qm Fläche benötigt.

Priorität 1 umfasst den Außenbereich in unmittelbarer Nähe des Neubaus. Dieser Bereich bildet den ersten umzusetzenden Bauabschnitt und erstreckt sich von der Papenbreite bis zur Straße Olthausweg. Die dargestellten Spielgeräte werden in den nächsten Planungsschritten detailliert. Es soll eine Sandspielfläche, Sitzmöglichkeiten und auch ein Kletterspielgerät installiert werden. Die Größe der Fläche würde ausreichen, weist aber durch den Baumbestand und das Gefälle Zwangspunkte auf, die das Errichten eines Spielfeldes für Ballspiele, Laufen und Bewegen nicht möglich machen.

Priorität 2 betrifft die Fläche, die während der Bauzeit durch die mobilen Klassenräume belegt ist und erst nach deren Rückbau hergestellt werden kann. Hier soll die Fahrradabstellanlage und ein Bolzplatz zur Ausführung kommen. Die dargestellten Maßnahmen einer Schaukelanlage, Rutsche und eines grünen Klassenzimmers, die zu mehr Aufenthaltsqualität führen würden, sind in den genannten Kosten nicht enthalten. Aufgrund der Überlegungen zum Olthausweg (siehe Punkt 4) und der Wegeführung dazu, wird die Detaillierung dieser Fläche erst im Zuge der weiteren Planungen erfolgen.

Priorität 3 beinhaltet den Bereich vor der Sporthalle (Olthausweg 10), der zu einem späteren Zeitpunkt und nach politischer Beschlussfassung überarbeitet werden soll (siehe Punkt 4 und Beschluss II).

2.2.10 Brandschutzkonzept

Die Grundschule wird als Gebäude mittlerer Höhe mit Nutzungseinheit Bildungseinrichtung gemäß NBauO eingestuft. Die Brandschutzkonzeption wird in Abstimmung mit einem Fachplaner erstellt und in der Entwurfsplanung weiter präzisiert.

Wesentliche Brandschutzaspekte der Vorplanung sind:

- Zwei voneinander unabhängige Rettungswege pro Nutzungseinheit
- Ausbildung der Flure als notwendige Flure mit Rauchabschnitten
- Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe (A1 / A2) in tragenden Bauteilen
- Ausstattung mit Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) in den Fluren
- Sicherheitsbeleuchtung und Beschilderung nach DIN EN 1838

Die bauliche Sicherheit wird durch klare Fluchtwege, ausreichend bemessene Rettungswegbreiten und sichtbare Orientierungselemente gewährleistet.

2.2.11 Statische Betrachtungen

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Gegründet wird über eine wasserundurchlässige Stahlbetonsohle. Das Walmdach wird als Sparren- und Pfettenkonstruktion errichtet. Im Bereich Foyer/Mensa werden die Holzbinder sichtbar bleiben.

2.2.12 Barrierefreiheit

Das gesamte Schulgebäude wird nach den Anforderungen der DIN 18040-1 (barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Gebäude) geplant. Ziel ist es, das Gebäude gem. NBauO, in einem dem Bedarf entsprechenden Umfang, barrierefrei herzustellen.

Die Maßnahmen im Einzelnen:

- Stufenlose Erreichbarkeit aller Bereiche über Rampe und Aufzug

- Türbreiten, Bewegungsflächen und Sanitärräume gemäß DIN-Vorgaben
- Herstellung optischer Kontraste zur besseren Orientierung
- Barrierefreie Flucht- und Rettungswege.

2.3 Kosten und Finanzierung

2.3.1 Kosten

Im Zuge der Planungen zur Sanierung der Schule, deren Erweiterung und dem damit einhergehenden Vorschlag zur Neuerrichtung des Gebäudes (siehe Vorlage 01/2025/0318 „Geänderter Planungsaufakt“), wurden Kosten ermittelt, die sich an dem BKI-Kosten orientieren, aber auch punktuell schon besser fundiert dargestellt werden konnten. Die Kosten für einen Neubau inkl. Planung, Abbrucharbeiten und Interimslösung wurden somit mit 17.680.000 € beziffert. Die Kosten für die Mobilen Klassenräume waren dort mit 1.400.000 € enthalten. (Zur Erläuterung: Die Submission für die Mobilen Klassenräume wird Mitte Mai erfolgen. Das Ergebnis wird in den Sitzungen mündlich erläutert.)

Die jetzigen Planungen des Neubaus und somit die Leistungsphasen 1 bis 3 wurden im Januar 2026 durch die beauftragten Planungsbüros begonnen und liegen nun mit Plänen und einer Kostenberechnung (Anlage B) vor. Die Leistungsphase 3 gem. HOAI ist somit abgeschlossen. Die Kostenberechnung wurde von der Verwaltung auf Plausibilität überprüft. Schwankungen sind bei den Kostenansätzen im Zuge der weiteren Planung und der Umsetzung aber noch möglich. Es wurde deshalb noch eine Sicherheitsposition mit eingerechnet. Das in der Vorlage 01/2025/0318 genannte Budget von 17.680.000 € wurde in den laufenden Planungen mit 17.750.000 € nahezu bestätigt (0,5 % Mehrkosten).

Kostengruppen	Kosten brutto gem. Variante Riegel siehe Beschlussvorlage 01(2025/0318 „Geänderter Planungsaufakt“	Kosten brutto gem. Leistungsphase 3 (aktueller Stand)	
200 – Vorbereitende Maßnahmen	124.000 €	25.870 €	
300 – Bauwerk Baukonstruktion	7.000.000 €	8.450.987 €	Abbruch enthalten
400 – Bauwerk Technische Anlagen	2.800.000 €	2.997.550 €	
500 – Außenanlagen und Freiflächen	1.300.000 €	752.419 €	Entwässerung anteilig in 300 und nur Prio 1 und 2 (anteilig)
600 – Ausstattung und Kunstwerke	0 €	135.900 €	für Planung und Ausstattung Mensaküche und Umzug
700 – Baunebenkosten	2.075.000 €	2.567.639 €	
Summe	13.299.000 €	14.930.365 €	
+ Inflationsrisiken	5 %	0 %	
+ Baurisiken	10 %	10 %	von den Baukosten netto
Kosten Interimslösung	1.400.000 €	1.400.000 €	
	16.694.000 €	17.573.598 €	

Mehrkosten aufgrund der Vorplanung zum geänderten Planungsauftrag	200.000 €	165.000 €	Honorare bis Ende 2025
Abbruchkosten	786.000 €		oben enthalten
Gesamt	17.680.000 €	17.738.597 €	
		17.750.000 €	gerundet

2.3.2 Finanzierung

Die Kostenaufstellung gem. der Haushaltsanmeldungen soll in den nächsten Jahren bis 2029 folgendermaßen aufgeteilt werden:

2025:	884.200 € (inkl. Haushaltsrest)
2026:	2.000.000 €
2027:	8.000.000 €
2028:	6.000.000 €
2029:	1.000.000 €
Summe	17.884.200 €

Es sind Verpflichtungsermächtigung vorgesehen.

2.3.3 Einsparmöglichkeiten

Die Kosten der Gesamtmaßnahme sind mit 17,75 Mio. € beziffert.

Um diese zu reduzieren, besteht die Möglichkeit Ausführungsänderungen vorzunehmen.

Klinkerfassade

Ein Teil der Klinkerfassade (oberhalb von 3 m) wird als Wärmedämmverbundsystem oder mit Fassadenplatten ausgeführt.

Vorteil: Einsparungen bei der Baumaßnahme in Höhe von ca. 120.000 € brutto

Nachteil: Die Wandflächen beim WDVS müssen dauerhaft unterhalten und gestrichen werden.

Lüftungsanlage entfällt im Bereich der Klassen- und Verwaltungsräume

Vorteil: Einsparungen bei der Baumaßnahme um ca. 300.000 € brutto

Vorteil: Einsparungen bei der jährlichen Wartung in Höhe von 2.400 € brutto

Nachteil: Installation von Fensterantrieben und Insektenschutz (o.Ä.)

Nachteil: Fördergrundlage nicht mehr gegeben (s.u.)

Nachteil: Unangenehme Zugerscheinungen und Wärmeverluste in den Wintermonaten, sowie erhöhte Geräuschkulisse durch das notwendige Öffnen der Fenster.

2.4 Förderung

Die Fördermöglichkeiten wurden geprüft.

Die Planung sieht vor, eine Förderung für die Schule im Rahmen des KfW-Förderprogrammes „Klimafreundlicher Neubau - Kommunen“ (499) zu beantragen. Die Grundlage für diese Förderung ist die Einhaltung der Anforderungen an ein Effizienzgebäude 40. Ebenfalls muss eine CO₂-Grenze nach dem Maßstab „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ erfüllt werden und es darf nicht mit Biomasse, Öl oder Gas geheizt werden.

Durch das Einplanen einer PV-Anlage, der Wärmepumpe und auch der Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sind viele Voraussetzungen schon gegeben, um das Ziel Effizienzgebäude 40 zu erreichen. Baulich gesehen würde noch ein Betrag in Höhe von etwa 50.000 € zur Erhöhung der Außendämmstärke fällig werden. Ergänzend sind die Kosten für baubegleitende Ingenieurleistungen und das Erstellen einer Lebenszyklusanalyse in Höhe von etwa 20.000 € zu tragen, um alle Förderanforderungen zu erfüllen.

Dagegen würde ein möglicher Förderzuschuss in Höhe von rd. 500.000 € stehen.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen wird das Ziel verfolgt, den Verbrauch an Strom und Wärme für das Gebäude zu verringern, um so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Insgesamt wird das Hochstufen eines Gebäudes von KfW 55 auf KfW 40 die Einsparung von 15% Primärenergie ausmachen. Da hier schon Bauteile (Lüftung, PV-Anlage und Wärmepumpe) vorgesehen waren, wird die Einsparung geringer ausfallen.

Die Antragstellung sollte jedoch erfolgen.

3. Fazit und Empfehlung zum Neubau der Grundschule Gesmold

Die vorliegende Planung zeigt ein schlüssiges und zukunftsorientiertes Konzept für den Neubau der Grundschule Gesmold. Durch die klare Struktur des Gebäudes, die funktionale Anordnung der Nutzungsbereiche sowie die Integration moderner pädagogischer Anforderungen entsteht eine leistungsfähige und flexible Lernumgebung.

Gleichzeitig gewährleistet die Planung eine hohe Aufenthaltsqualität, gute Orientierung innerhalb des Gebäudes sowie die barrierefreie Erschließung aller Bereiche.

Insgesamt werden somit die Voraussetzungen für ein nachhaltiges, funktionales und pädagogisch zukunftsfähiges Schulgebäude geschaffen.

Die Planungen sind mit den Beteiligten abgestimmt und versprechen ein neues Schulgebäude mit angenehmer Atmosphäre für Schüler, Lehrkräfte, Eltern oder weiteren Nutzern. Die Außenanlagen werden eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Es wird empfohlen, der Ausführung gemäß den vorgestellten Planungen zuzustimmen und die Baumaßnahme umzusetzen.

4. Rückbau Olthausweg 10 und anstehende Planungen

(siehe auch Anlage F)

Das Gebäude Olthausweg 10 wird nach den Bauarbeiten nicht weiter benötigt, da alle Räume für die schulische Nutzung im Neubau untergebracht sind.

Das Gebäude selber weist verschiedene Mängel auf, die schon untersucht wurden und verhältnismäßig schwer wiegen, wie z.B. Feuchteschäden und ergänzende Brandschutzmaßnahmen, die, je nach Art der Nutzung, durchgeführt werden müssten. Von einem Weiterbetrieb, nach der Neuerrichtung des Schulgebäudes, wird deshalb abgeraten.

Weiterhin hat die Schulleitung darauf verwiesen, dass das gewohnheitsmäßige Queren des Schulhofes von Externen für die Sicherheit der Schüler ein Problem darstellt und um Abhilfe gebeten. Eine ausführliche Darlegung des dazu vorliegenden Schreibens erfolgt im Rahmen der Sitzung.

Wie oben schon beschrieben, würde die Entwicklung des Schulhofes über den Olthausweg hinweg, den Kindern während der Pausen weitere Flächen für Spielmöglichkeiten bieten. Um den nördlichen Teil des Schulhofes zu erreichen, müssen sie den Olthausweg queren. Dieser kann aber auf dem Teilstück auch von Fahrradfahrenden genutzt werden und dient auch als Feuerwehrezufahrt.

Die seitens der Schule geschilderten Querungen erfolgen auch zu Unterrichts- bzw.

Pausenzeiten und stellen damit eine Gefahr für die Sicherheit der Kinder dar, z.B. Unübersichtlichkeit, nicht kontrollierbarer Zugang und Gefährdung des Schutzraumes Schulhof. Diese Gefahr ist gegen das Interesse der Allgemeinheit an der Nutzung des Weges abzuwägen. Ein alternativer Weg ist vorhanden.

Folgende Maßnahmen werden deshalb notwendig und sollen weiter geplant und mit Kosten hinterlegt werden.

- Abriegeln des Schulgrundstücks in Höhe der Feuerwehrezufahrt an der Papenbreite über ein Tor oder eine Schranke
- Rückbau des Gebäudes Olthausweg 10, um einen Vorplatz im Bereich Sportlereingang Sporthalle zu planen
- Die Nutzer des Olthausweges (Fußgänger und Radfahrer) sollen über den Vorplatz Sporthalle nördlich abgelenkt und über einen Weg in Ost/West-Richtung weitergeführt werden.
- Das verbliebene, vorhandene Fahrbahnstück wird baulich im Übergang von Schulhof Süd zu Schulhof Nord abgebunden.
- Die Zufahrten zum Nebeneingang Sporthalle von Westen aus und zur Turnhalle von Osten aus bleiben erhalten und somit auch die notwendige Feuerwehrezufahrt zu den Gebäuden.

Die Verwaltung soll beauftragt werden, die Überlegungen zu den aufgeführten Punkten weiterzuentwickeln und diese in einer der nächsten Sitzungen mit Kosten vorzustellen. Die weitere Vorgehensweise zum Gebäude Olthausweg 10 und der Umgang mit dem Olthausweg selber können dann beraten werden.

Die Planungskosten bis zur Kostenschätzung sind in den oben genannten Honorarleistungen eingerechnet und betragen etwa 12.000 €. Sollte eine Entscheidung zur Ausführung der Arbeiten erfolgen, müssen für die Baumaßnahme „Olthausweg 10“ Mittel im Jahr 2029 vorgesehen werden.

Anlagen:

- A 1 bis A 5: Entwürfe Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Außenanlagen
- B Kostenberechnung
- C Bündelung Nachhaltige Aspekte
- D Rahmenterminplan
- E Lageplan Mobile Klassenräume
- F Planskizze Olthausweg 10

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-26 Projektentwicklung Hochbau																									
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-																								
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-																								
Finanzhaushalt:	<p>Produkt 111-26: Projektentwicklung Hochbau</p> <p><u>Investition: I25025-004 Grundschule Gesmold</u></p> <p>Gesamtkosten lt. Haushaltsplan 2026/2027 in Höhe von 17,90 Mio. €. Die Gesamtkosten teilen sich auf die folgenden Haushaltsjahre auf:</p> <table> <tr> <td>Auszahlungen Vorjahre:</td> <td>234.872,85</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ansatz 2026:</td> <td>2.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>HH-Rest:</td> <td>665.100,00</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ansatz 2027:</td> <td>8.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plan 2028:</td> <td>6.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plan 2029:</td> <td>1.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>€</td> <td></td> </tr> </table> <p>Im Haushaltsplan 2026/2027 sind mit 17,90 Mio. € ausreichend Finanzmittel bis in das Jahr 2029 geplant um die kalkulierten Gesamtkosten in Höhe von 17,75 Mio. zu leisten.</p>	Auszahlungen Vorjahre:	234.872,85	€		Ansatz 2026:	2.000.000,00	€		HH-Rest:	665.100,00	€		Ansatz 2027:	8.000.000,00	€		Plan 2028:	6.000.000,00	€		Plan 2029:	1.000.000,00	€	
Auszahlungen Vorjahre:	234.872,85																								
€																									
Ansatz 2026:	2.000.000,00																								
€																									
HH-Rest:	665.100,00																								
€																									
Ansatz 2027:	8.000.000,00																								
€																									
Plan 2028:	6.000.000,00																								
€																									
Plan 2029:	1.000.000,00																								
€																									
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:																									