

Beschlussvorlage 01/2026/0132

Amt / Fachbereich	Datum
Projektentwicklung Hochbau	04.05.2026

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	28.05.2026		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
Technische Verwaltung

Erweiterung und Sanierung Grundschule Eicken - Bruche_Planungsauftrag

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird mit der Planung der Variante 2 (Erweiterung mit Teilabriss des Bestandes von 1956) für die Grundschule Eicken-Bruche, wie in der Sach- und Rechtslage und in den Anlagen beschrieben, beauftragt.

Alle hierfür notwendigen Verträge sind durch die Verwaltung zu schließen. Der Abruf der Planungsleistungen erfolgt stufenweise.

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?) Erweiterung und Sanierung der Grundschule

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen
(Was müssen wir einsetzen?) Baukosten in Höhe von rd. 8,6 Mio. € (ohne Sicherheiten), Personalressourcen ca. 2.500 Stunden

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Am Grundschulstandort der Grundschule Eicken-Bruche besteht ein hohes Defizit an erforderlichen Räumen, insbesondere im Bereich der Klassenräume, der Betreuungsräume und der WC-Anlagen. Der Bestandsbau aus dem Jahr 1956 weist zudem einen hohen Sanierungsbedarf in Verbindung mit hohen energetischen Defiziten auf.

Für die Schule liegt ein Funktionsprogramm für Grundschulen (Qualitätspapier Schulbau 2035 - Vorlage 01/2025/0337) basierend auf dem gültigen Standardraumprogramm vor. Dieses Programm sieht vor, dass Gebäude zukunftsfähig gestaltet und an die pädagogischen Anforderungen einer modernen Grundschule angepasst werden sollen. Zur Erreichung dieses Ziels, fand im Jahr 2025 eine „Phase 0“ gemeinsam mit der Schulleitung, dem Kollegium und der Verwaltung statt. Maßgabe hier war es, die pädagogischen, funktionalen und räumlichen Anforderungen für die zukünftige Gestaltung der Grundschule zu definieren.

Als Ergebnis entstand ein belastbares pädagogisches Raum- und Funktionsprogramm, das verschiedene Nutzungsszenarien und Raumbeziehungen abbildet. Auf dieser Grundlage wurde ein Grobkonzept erarbeitet, das Empfehlungen für die weiteren Planungsphasen enthält.

Das Ergebnis der Phase 0 ist der Vorlage als Anlage A beigefügt.

Eine anschließende externe Machbarkeitsstudie sollte zeigen, wie die ermittelten Defizite baulich behoben werden können. Dazu wurden verschiedene Szenarien erarbeitet, die nachfolgend vorgestellt und gegeneinander abgewogen werden.

Hierbei wurden nicht nur Fragen der Sanierung, sondern auch mögliche Neu- oder Umbaumaßnahmen berücksichtigt.

Neben der Abbildung von Raumbedarfen dient die erstellte Machbarkeitsstudie auch dem Aufzeigen von Kosten für notwendige funktionale und energetische Sanierungen im Bestand.

Die detaillierte Auflistung der Flächen und Funktionen ist der Machbarkeitsstudie (Anlage B) zu entnehmen.

Diese Vorlage setzt sich mit dem Ergebnis der Leistungsphase 0 und der Machbarkeitsstudie auseinander und gibt eine Empfehlung für die notwendigen nachfolgenden Arbeitsschritte ab und zwar in Form einer Empfehlung für den sogenannten Planungsaufakt.

Mit Beschluss des Planungsaufaktes kann - auf Basis der ermittelten schulischen Bedarfe und Anforderungen gemäß dem Ergebnis der Leistungsphase 0 und der Machbarkeitsstudie - die architektonische Planung und bauliche Umsetzung der Grundschule Eicken-Bruche begonnen werden.

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 gemäß 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 die Grundschule Eicken-Bruche zwei Varianten der möglichen Umsetzung zur Behebung zur Abdeckung des örtlichen Raumdefizits und der Instandsetzungsmaßnahmen entwickelt:

- Variante 1 - Erweiterung mit Sanierung des Bestandes
- Variante 2 - Erweiterung mit Teilabriss des Bestandes von 1956

Die detaillierte Darstellung der beiden Varianten ist der Machbarkeitsstudie (Anlage B) zu entnehmen.

2. Erläuterung der Varianten

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie kurz erörtert und die jeweiligen Kernpunkte der einzelnen Varianten benannt.

2.1 Variante 1 - Neubau mit Sanierung der Bestandsgebäude



Bei der Variante 1 bleiben die beiden Bestandsbauten aus den Jahren 1956 und 1998 erhalten, werden räumlich neu gegliedert und organisiert. Der Bestandsbau aus dem Jahr

1956 wird umfanglich saniert.

Die fehlenden Räumlichkeiten werden durch einen zweigeschossigen Neubau, der an den Bestand von 1998 angebaut wird, ergänzt. Die Bruttogrundfläche des Neubaus beträgt 1.457 m².

Die Verwaltung ist weiterhin im Bestand von 1956 angeordnet und behält dort ihren Zugang. Ein weiterer Haupteingang wird mit deutlich sichtbarem Vordach in der Nähe des Treppenhauses des Bestandes von 1998 ergänzt, der Aufzug wird ebenfalls hier positioniert und gewährleistet die Barrierefreiheit der Grundschule. Garderoben- und WC-Bereiche finden sich vor den Klassenräumen auf beiden Etagen.

Im zweigeschossigen Neubau befinden sich im Erdgeschoss und Obergeschoss die Klassenräume. Im Anschluss zum Bestand werden die Sprachförderklasse im EG, die Bibliothek im OG und auf beiden Etagen jeweils ein Betreuungsraum angeordnet. Die Mensa inklusive Küche und Lager bleibt im EG des Bestandes von 1995, im OG finden sich der Musikraum und der Werkraum | Makerspace.

Der Spielplatz, der sich aktuell auf der Neubaufäche befindet, wird anschließend südlich neu angelegt, der Neubau begrenzt die Schulhoffläche im Westen gegenüber der Fläche des Bolzplatzes.

Die Innenhoffläche des jetzigen Schulhofes bleibt erhalten und neu gepflastert, das Grüne Klassenzimmer ist von der Baumaßnahme unberührt.

Die vorhandenen Containeranlagen bleiben während der Bauphase bestehen und sind somit nach dem Auszug der Klassenräume in den Neubau als Ausweichflächen für andere Raumnutzungen verfügbar. Es werden voraussichtlich keine zusätzlichen Container als Interimslösung benötigt.

Die Containerflächen werden nach dem Rückbau im Rahmen der neuen Außenanlagen ebenfalls angelegt.

Ergebnis Kostenschätzung:

ca. 9,8 Mio. € brutto (inkl. 10% Baukostensteigerung und 15% Risikozuschlag)

2.2 Variante 2 - Erweiterung mit Teilabriss Bestand von 1956



Bei der Variante 2 wird der Bestandsbau aus dem Jahr 1998 erhalten, räumlich neu gegliedert und organisiert, der Bestandsbau von 1956 wird im Rahmen der Maßnahme abgerissen.

Die fehlenden Räumlichkeiten werden durch einen zweigeschossigen Neubau, der an den Bestand von 1998 angebaut wird, ergänzt. Die Bruttogrundfläche des Neubaus beträgt 1.948 m². Parallel wird die Mensafläche den Ansprüchen entsprechend vergrößert und ein neuer eingeschossiger Technikbereich für die Hausanschlüsse ergänzt.

Ein zentraler Haupteingang wird mit deutlich sichtbarem Vordach in der Nähe des Treppenhauses des Bestandes von 1998 ergänzt, der Aufzug wird ebenfalls hier positioniert und gewährleistet die Barrierefreiheit der Grundschule. Garderoben- und WC-Bereiche finden sich vor den Klassenräumen auf beiden Etagen.

Im zweigeschossigen Neubau befinden sich im Erdgeschoss und Obergeschoss die Klassenräume, auf beiden Etagen jeweils ein zugeordneter Betreuungsraum, zusätzlich die Sprachförderklasse im EG und die Bibliothek im OG. In den Lernclustern gibt es auf beiden Etagen eine zentrale Marktplatzfläche, die sich Richtung Grünfläche des Bolzplatzes öffnet. Die Mensa inklusive Küche und Lager bleibt im EG des Bestandes von 1995.

Bei dieser Variante wird der Verwaltungsbereich im Obergeschoss des Bestandes von 1998 positioniert.

Der Spielplatz, der sich aktuell auf der Neubaufäche befindet, wird anschließend südlich neu angelegt, der Neubau begrenzt die Schulhoffläche im Westen gegenüber der Fläche des

Bolzplatzes.

Die Innenhoffläche des jetzigen Schulhofes bleibt erhalten und neu gepflastert, das Grüne Klassenzimmer wird durch den Abriss des Bestandes von 1956 erweitert und öffnet sich großzügig zur Dorfmitte.

Die vorhandenen Containeranlagen bleiben während der Bauphase bestehen und sind somit nach dem Auszug der Klassenräume in den Neubau als Ausweichflächen für andere Raumnutzungen verfügbar. Es werden voraussichtlich keine zusätzlichen Container als Interimslösung benötigt.

Die Containerflächen werden nach dem Rückbau im Rahmen der neuen Außenanlagen ebenfalls angelegt.

Ergebnis Kostenschätzung:

ca. 10,3 Mio. € brutto (inkl. 10% Baukostensteigerung und 10% Risikozuschlag)

3. Abwägung und Empfehlung

Beide Varianten bilden das Raum- und Funktionsprogramm für eine zweizügige Grundschule und der Sprachförderklasse ab und setzen das pädagogische Konzept um. Unterschiede bei den Varianten gibt es bei den Aspekten Funktionalität, städtebauliche Verortung, bauliche Umsetzbarkeit und Bestandserhaltung.

Diese sollen nachfolgend aufgezeigt werden und die Empfehlung der Verwaltung begründen.

3.1 Variante 1 - Neubau mit Sanierung der Bestandsgebäude

Pro:

- Bestand bleibt erhalten
- Einsparung von grauer Energie

Contra:

- Aufwändige Sanierung des Bestandes 1956
- weitere Wege im Schulalltag
- Außenraumerweiterung begrenzt
- Dreigeteilter und reduzierterer Schulhof: Grünes Klassenzimmer | Innenhof | Bolzplatz (zusätzliche Pausenaufsicht erforderlich)
- Zwei Haupteingänge Verwaltung und Erweiterung | Neubau
- Bauphase komplexer, erhöhter Umzugsaufwand
- Längere Bauzeit

3.2 Variante 2 – Erweiterung mit Teilabriss Bestand von 1956

Pro:

- Kompakte Bauweise, weniger versiegelte Fläche
- Anforderungen aus Phase 0 kompromisslos umsetzbar (Verwaltung zentraler im Gebäude, kürzere Wegeverbindungen, mehr Funktionsräume am Markplatz angeordnet, etc.)
- Zentrale Eingangssituation
- Aula kein Durchgangsraum mehr, Fläche dem Bedarf gerechter
- Gebäude weiter entfernt von der Straße (privater) und gleichzeitig Öffnung zum Dorfmittelpunkt
- Öffentliche Spielplatzfläche direkt dem Ort zugewandt
- Kürzere Bauzeit

Contra:

- keine nahegelegene WC-Anlage für die Aula

3.3 Beschlussempfehlung

Unter Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten spricht sich die Verwaltung für die Umsetzung der Variante 2, d.h. für die Erweiterung durch einen Neubau und den Teilabriss des Bestandsgebäudes von 1956 aus.

Diese Variante überzeugt durch ihre Flexibilität, die es ermöglicht, auch moderne Lernwelten abzubilden.

4 Sonstiges

4.1 Terminplan und Meilenstein

Die reine Planungs- und Ausführungszeit für die Variante 2 wird nach derzeitigem Stand auf 48 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. 24 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 1. Quartal 2027
- Politische Beteiligung „Umsetzungsbeschluss“ 4. Quartal 2027
- Ausschreibung | Beauftragung der Bauleistungen ab 2. Quartal 2028
- Ausführungsbeginn ab 3. Quartal 2028
- Fertigstellung Herbst 2030 (vorläufig)

4.2 Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme hat über den Finanzhaushalt im Produkt 111-26 zu erfolgen. Folgende Aufteilung sind im Haushalt der Stadt Melle bereits berücksichtigt:

2026: 70.000 €

2027: 1.000.000 €

Der Restbetrag in Höhe von 9,3 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 werden 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.

Die vorgenannte 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 C zu entnehmen.

Anlagen:

- A) Ergebnis der Phase 0
- B) Ergebnis der Machbarkeitsstudie
- C) Checkliste zur Berücksichtigung der nachhaltigen Belange

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>111-26 Projektentwicklung Hochbau: <i>I25026-001 Grundschule Eicken-Bruche</i></p> <p>Im Haushaltsplan 2026/2027 stehen aktuell nur Planungskosten in Höhe von:</p> <table> <tr> <td>Ansatz 2026:</td> <td>70.000 €</td> </tr> <tr> <td>Ansatz 2027:</td> <td>1.000.000 €</td> </tr> <tr> <td>Ansatz 2028:</td> <td>1.000.000 €</td> </tr> </table> <p>Die übrigen Finanzmittel wären im Rahmen der Haushaltsplanung 2028 einzubringen.</p>	Ansatz 2026:	70.000 €	Ansatz 2027:	1.000.000 €	Ansatz 2028:	1.000.000 €
Ansatz 2026:	70.000 €						
Ansatz 2027:	1.000.000 €						
Ansatz 2028:	1.000.000 €						
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:							