S T A D T N O R D E N

Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr:	Status	Datum	Wahlperiode
2181/2026/ZGW	öffentlich	14.01.2026	2021 - 2026

Tagesordnungspunkt:

Neubau Grundschule Süderneuland - Projektfreigabe
Vorstellung der Planung und Entscheidung über Projektfreigabe

Beratungsfolge:

11.02.2026	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich
11.02.2026	Jugend-, Bildungs-, Sozial- und Sportausschuss	öffentlich
18.02.2026	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
25.02.2026	Rat der Stadt Norden	öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Däßler, 3.4

Organisationseinheit/Beteiligung:

Zentrale Gebäudewirtschaft
Finanzen
Jugend, Schule, Sport und Kultur

Beschlussvorschlag:

1. **Die vorgestellte Planung für die Errichtung einer dreizügigen Grundschule wird zur Projektumsetzung freigegeben.**

2. **Der Altstandort, bestehend aus dem Schulgebäude entlang der Wurzeldeicher Straße, dem Mehrzweckgebäude sowie den (entstehenden) Freiraumbereichen, soll unter den Gesichtspunkten eines potenziellen Quartierszentrums einer Machbarkeitsstudie für eine Nachnutzung unterzogen werden.**

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

(A) Neubau Grundschule
Wie durch den Jugend-, Bildungs-, Sozial- und Sportausschuss am 25.09.2024 beraten und am 28.10.2024 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Norden beschlossen (Nr. 1377/2024/2.2), soll für die Entwicklung der Grundschule Süderneuland der Bedarf einer dreizügigen Grundschule zugrunde gelegt werden. Auf dem Nachbargrundstück des Bestandes soll hierfür ein Neubau errichtet werden. Auf dieser Grundlage wurde eine - unter allen Beteiligten eng abgestimmte - Vorentwurfsplanung erarbeitet. Die vorliegende Planung sowie eine dazugehörige Kostenschätzung wird den städtischen Gremien durch die anwesenden Mitarbeiter:innen des Architekturbüros zur Freigabe der weiteren Planung (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) sowie baulichen Umsetzung vorgestellt. Eine Folgekostenberechnung wird ebenfalls vorgelegt.

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum
Mit Inbetriebnahme des neu zu errichtenden Schulgebäudes ergibt sich die Möglichkeit, auch das Bestandsareal als Quartier neu zu entwickeln. Ein möglicher Ausblick wird im Rahmen der Präsentation ebenfalls gegeben.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

(A) Neubau Grundschule:
Der vorliegende Entwurf einer zeitgemäßen „Clusterschule“ sieht die Anordnung von drei zweigeschossigen Gebäudekörpern mit geneigtem Dach sowie einem verbindenden Flachbau vor. Die übersichtlich angeordnete Schulhoffläche ist diesem unmittelbar vorgelagert. Die Planung basiert auf einem detailliert ausgearbeiteten Raumprogramm, welches dem Architekturbüro zum Zeitpunkt der Beauftragung zur Verfügung gestellt worden war: Zwei der Baukörper (mit jeweils einem Lerncluster im Erd- und Obergeschoss) dienen der Unterbringung der Lehrbereiche. Jedem Schülerjahrgang ist ein Lerncluster fest zugeordnet. Darüber hinaus ist an jedes Cluster ein Fachraum (Musik, Kreatives Arbeiten usw.) angeordnet. Der zentrale, dritte Baukörper vereint die Räumlichkeiten für den Mensa- und Ganztagsbetrieb, eine Lehrküche sowie die Verwaltung und das schulische Personal. Das dargestellte Gebäude umfasst eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 4.810 m².

Für eine Errichtung des bedarfsgerechten Grundschul-Neubaus wurden bisher Kosten in Höhe von insgesamt 12,995 Mio € im Haushalt der Stadt Norden eingeplant.
Mit dem Vorliegen einer konkreten Vorentwurfsplanung konnte nun eine Kostenschätzung erstellt werden: Für die Herstellung des vorgestellten Gebäudes inkl. Gebäudetechnik sowie der dazugehörigen Außenanlagen und Erschließung sind schätzungsweise Kosten in Höhe von **ca. 16,01 Mio €** (Kostengruppen 200 – 500) einzuplanen. Hinzu kommen Baunebenkosten (Planungskosten, Gutachten, Genehmigungskosten usw.), welche sich auf einen Betrag von schätzungsweise **ca. 2,96 Mio €** (Kostengruppe 700) belaufen werden. Darüber hinaus sind Finanzmittel für die Ausstattung des Schulgebäudes sowie der Mensa inkl. Spielgeräte im Außenbereich in Höhe von **ca. 480.000 €** (Kostengruppe 600) vorzusehen.
Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben belaufen sich laut Kostenschätzung somit auf **ca. 19,45 Mio €**.

Für die Energieversorgung des Gebäudes ist eine PV-Anlage auf den Dachflächen vorgesehen.
Zur Wärmeversorgung stellt die Nutzung von Erdwärme (in Form einer Erdwärmepumpe) in diesem Planungsgebiet und für dieses Vorhaben eine reelle Möglichkeit dar. Dafür anfallende Kosten wurden durch das beauftragte Fachplanungsbüro auf ca. 500.000 € beziffert und finden in der Kostenaufstellung bereits Berücksichtigung. Alternativ wäre das Zurückgreifen auf herkömmliche Luft-Wasser-Wärmepumpen denk-

bar. Der große Vorteil einer Nutzung von Erdwärme besteht vor allem in der Effizienz und Stabilität aufgrund der gleichmäßigen Erdtemperatur. Darüber hinaus sind Erdwärmepumpen verhältnismäßig wartungsarm und stromsparend.

Grundsätzlich besteht darüber hinaus die Möglichkeit einer Wärme- und Energieversorgung des gesamten Quartiers (= „Quartierslösung"). Diese Option wird - insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen geothermischen Nutzung – durch die Fachplaner:innen geprüft. Den Vorteil einer Quartierslösung stellt die spätere Einbindung der Sporthalle, der Sportplatzanlage sowie der auf dem Gelände sich zukünftig befindlichen baulichen Anlagen dar.

Für das Projekt ist beabsichtigt, auf folgende **Fördermittelmöglichkeiten** zurückzugreifen bzw. diese zu beantragen:

- ca. 900.000 €: Richtlinie über die Gewährung zur Förderung des Ausbaus ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter (bereits beantragt)
- ca. 952.000 €: Pakt für Kommunalinvestitionen (sog. KIP III):
- ca. 562.500 €: Nichtwohngebäudeförderung (Zuschuss KFW 498 / 499)
- ca. 6,0 Mio. €: Kreisschulbaukasse (zinsloses Darlehen)
- ca. 7,0 Mio. €: Sondervermögen des Bundes

Eine genaue Differenzierung der Förderprogramme vor dem Hintergrund des Doppelförderverbotes ist im Detail noch zu prüfen.

Hinweis: An das Investitionsprogramm Ganztag ist eine zwingende Fertigstellung der Maßnahme bis Ende 2029 geknüpft.

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:
Mit dem Schulneubau ergibt sich die zwingende Notwendigkeit, das derzeitige Schulareal neu zu entwickeln bzw. Nutzungsoptionen neu zu denken:

Der Gebäuderiegel entlang der Wurzeldeicher Straße gilt - insbesondere vor dem städtebaulichen Hintergrund der Ortsbildprägung - als grundsätzlich erhaltenswert. Als Grundlage einer Entscheidung über den Erhalt des Gebäudes ist eine Bewertung unter wirtschaftlichen und inhaltlichen Aspekten erforderlich. Eine genauere Betrachtung der baulichen Substanz mit Hinterlegung von Kostendaten für eine Revitalisierung des Gebäudes ist dieser Entscheidung voranzustellen.

Das nördlich gelegene, separate Gebäude (im weiteren Verlauf „Mehrzweckgebäude" genannt) kann aufgrund seiner guten baulichen Substanz erhalten und unter geringeren baulichen Eingriffen einer noch zu erörternden, neuen Nutzung zugeführt werden. Die Anbauten im hinteren Gebäudeteil der Schule wurden als nicht erhaltenswert eingestuft. Ein Rückbau eröffnet großzügige Entwicklungsmöglichkeiten in Form einer entstehenden Freifläche im Zentrum zwischen der bestehenden Sportplatzanlage, dem Grundschul-Neubau sowie dem ggf. zu erhaltenden Gebäudeteil an der Wurzeldeicher Straße. Dieses Areal bietet Potential für Neuordnung vor dem Hintergrund der Entwicklung eines Quartier- und Stadtteilzentrums in Süderneuland.
Ein möglicher Konzeptansatz liegt vor und wird durch die Planer:innen vorgestellt.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

(A) Neubau Grundschule:
Der Standort der Grundschule Süderneuland I soll bedarfsgerecht entwickelt werden.
Die Bestandsgebäude der Grundschule Süderneuland werden als nicht zukunftsfähig für eine schulische Nutzung beurteilt. Insbesondere die pädagogischen Anforderungen an einen zeitgemäßen Grundschulbetrieb vor dem Hintergrund einer inklusiven Beschulung sind nicht umsetzbar. Hinzu kommt, dass eine Anpassung der Schuleinzugsbereiche zur Entlastung der beiden Innenstadtschulen im Gespräch ist. In der Folge wird der Bedarf der Grundschule Süderneuland für eine dreizügige Beschulung berücksichtigt.

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:
Aufgrund des Teilabrisses des bestehenden Schulgebäudes in Verbindung mit der perspektivischen Aufgabe des bestehenden Schulgebäudes für nichtschulische Zwecke stellt sich die Frage nach einer zukünftigen Nutzung der entstehenden Freifläche. Insbesondere die zentrale Lage eines ggf. neu entstehenden Quartierszentrums und die daraus hervorgehenden Potentiale geben Anlass für einen Handlungsbedarf in Form einer Konzepterstellung für das Areal. Das eventuell zu sanierende Gebäude an der Wurzeldeicher Straße bietet darüber hinaus ggf. Möglichkeiten zur Unterbringung räumlicher Bedarfe der Stadt Norden. Auch für die Schüler:innen der neuen, angrenzenden Schule sowie die Vereinsmitglieder des SSV würde die Entstehung eines direkt angrenzenden Quartierszentrums einen unmittelbaren Mehrwert darstellen.

2.3 Darüber soll entschieden werden

(A) Neubau Grundschule:
Freigabe der weiteren Planung (Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung sowie anschließende bauliche Umsetzung) auf Grundlage der vorgestellten Planung / Kostenschätzung.

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:
1. Freigabe des Projektes „Untersuchung der alten Grundschule Süderneuland im Hinblick auf eine mögliche Gebäudesanierung- und Umnutzung“ mit Beauftragung eines Planungsbüros für folgende Leistung:

- Bestandsanalyse
- Erstellung Sanierungskonzept (besonderes Augenmerk Statik, Brandschutz, Barrierefreiheit)
- Erarbeitung Konzeptentwürfe
- Kostenschätzung einer baulichen Maßnahme

2. Freigabe des Projektes „Entwicklung Quartierszentrum Süderneuland“ mit Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Nachnutzung des Altstandortes – bestehend aus ggf. dem Schulgebäude entlang der Wurzeldeicher Straße, dem Mehrzweckgebäude sowie den (entstehenden) Freiraumbereichen

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

(A) nein

(B) ja

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

(A) Ziel ist die zeitnahe Fertigstellung einer bedarfsgerechten Grundschule.

(B) Ziel ist die Entwicklung eines tragfähigen Konzeptes für die freiwerdenden Flächen auf dem Areal des jetzigen Schulgebäudes in enger Anknüpfung an die (zukünftig) umliegenden Nutzungen (Grundschule, Sporthalle-/ Plätze, Mehrzweckgebäude).

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

-

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

-

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

(A) Eine Folgekostenberechnung wird vorgestellt. Es ist von jährlichen Folgekosten in Höhe von ca. 659.000 € auszugehen. Durch die geplante Unterbringung von zukünftig drei Klassenzügen in dem neuen Schulgebäude erhöhen sich auch die Bewirtschaftungskosten. Dagegen ist aufgrund des hohen energetischen Baustandards (prozentual gesehen) von einer Verringerung der Kosten für die Wärmeversorgung des neuen Gebäudes auszugehen. Die tatsächlichen Aufwendungen werden von der Nutzungsintensivität und dem Nutzungsverhalten abhängen.

(B) -

Zusammenfassung:

☐ *Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.*
☐ *Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.*
☐ *Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.*
☐ *Folgekostenberechnung /* ☐ *Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.*
☒ *Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigefügt.*
☐ *Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigefügt.*
☒ *Fördermittel sind/werden beantragt.*

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

(A) Neubau Grundschule:
Errichtung eines Schulneubaus auf Grundlage der vorgestellten Planung.

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:
Weitere Untersuchung der neu entstehenden Freifläche aufgrund des Teilabrisses der Bestandsschule sowie des alten Gebäudeteils.

5.2 Wichtige Gründe dafür

(A) Neubau Grundschule:
Mit der Errichtung wird ein bedarfsgerechtes Schulangebot im Primarbereich geschaffen.

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:
Aus dem Freiwerden der Fläche ergeben sich eindeutige Potentiale zur Gestaltung eines neuen Quartierszentrums, welche grundsätzlich genutzt werden sollten. Durch die Inbetrachtziehung einer eventuellen Revitalisierung des straßenbegleitenden Schulgebäudes besteht darüber hinaus die Möglichkeit der Abdeckung räumlicher Bedarfe der Stadt Norden. Durch Leerstand (welcher ebenfalls Kosten erzeugt) kommt es zum Verfall des Gebäudes, was – insbesondere aus stadtgestalterischer Sicht - einen nicht erstrebenswerten Zustand darstellt.

5.3 Wichtige Gründe dagegen

(A) Neubau Grundschule:

-

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:

Durch eine weitere Beplanung entstehen Kosten.

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

(A) Neubau Grundschule:
-

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:
siehe Punkt 5.2

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

(A) Neubau Grundschule:
Durch die Freigabe der vorgestellten Planung inkl. Kostenschätzung kann die Entwurfsplanung des Gebäudes durch die beauftragten (Fach-) Planer:innen vertieft bearbeitet, die Baugenehmigungsplanung erstellt und der Bauantrag bei der Stadt Norden eingereicht werden. Mit Einreichung erfolgt der Übergang in die Ausführungsplanung und die anschließende bauliche Umsetzung des Vorhabens.

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:
Im nächsten Schritt bedarf es einer tiefergehenden Bestandsanalyse sowie der Erstellung eines möglichen Sanierungskonzeptes inkl. Kostenschätzung für den Gebäuderiegel entlang der Wurzeldeicher Straße. Die Einbindung insbesondere der brandschutztechnischen sowie statischen Erfordernisse sind hierzu notwendig. Mit der Bestandsanalyse wird eine sachgerechte Entscheidung zum Gebäudeerhalt unter Berücksichtigung möglicher Nutzungen vorbereitet. Für diesen Schritt ist eine eigene Projektierung erforderlich.
Auf dieser Grundlage kann anschließend ein nachhaltig tragfähiges Konzept für die Nachnutzung des Altstandortes – bestehend aus ggf. dem Schulgebäude entlang der Wurzeldeicher Straße, dem Mehrzweckgebäude sowie den (entstehenden) Freiraumbereichen – in Form einer Machbarkeitsstudie entwickelt werden. Auch hierfür bedarf es einer eigenen Projektierung.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

(A) Neubau Grundschule:
- Freigabe der vorgestellten Planung für die Bearbeitung der weiteren Leistungsphasen
→ Fortführung der Planungsleistungen (Genehmigungs- und Ausführungsplanung)
→ Vergabe der Bauleistungen
→ Umsetzung der Maßnahme

(B) Konzeptentwicklung Quartierszentrum:
- Beauftragung eines Planungsbüros für die Untersuchung des Bestandsgebäudes entlang der Wurzeldeicher Straße
- Konzeptentwicklung des Bestandsareals in Verbindung mit den angrenzenden Nutzungsschwerpunkten