



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

BESPRECHUNGSPUNKT

**GRUNDSCHULE
HARKSHÖRN -
VORSTELLUNG
MÖGLICHER
STANDORTVARIANTEN**

2. Mai 2024





INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage
2. Anforderungen an die Schule
3. Abgleich der Anforderungen mit dem Bestandsgrundstück
4. a) Prüfung Rahmenplangebiet
b) Optimierung der Standorte
5. Projektablauf und Kosten
6. Bewertung
7. Empfehlung der Verwaltung



1. AUSGANGSLAGE

- **Umwandlung zur offenen Ganztagsgrundschule** → Erweiterungsbedarf
- **Steigende Schülerzahlen** u.a. auch durch Entwicklung der Rahmenplangebiete Harkshörner Weg und Grüne Heyde → Erweiterungsbedarf
- **Gebäudezustand** des Schulgebäudes (Bj 1970) und der Sporthalle (Bj 1980): **Gesamtnote 5** (Schulnotenprinzip)
- **Einschätzung: Sanierung** der Bestandsgebäude nicht **wirtschaftlich**

→ **Fazit: Neubau erforderlich!**



2. ANFORDERUNGEN AN DIE SCHULE

- **Mittige Lage im Grundschulbezirk**
- **Erweiterung der Schule auf bis zu 5-Züge**
- **Erweiterung der Schule zur offenen Ganztagsgrundschule**
- **Neubau einer 3-Feld Sporthalle**
- **Nähe „Schulwald“ als wichtiger pädagogischer Bezug**



2. ANFORDERUNGEN AN DIE SCHULE

Durch die Anforderungen ergeben sich folgende Flächenbedarfe

Feststehende Nutzungen (Flächenüberschlag ca. 14.000 m²)

- Schule (Höhe: max. III): ca. 3.000 m² (BGF ca. 7.300 m²)
- Schulhof: ca. 2.500 m²
- 3-Feld Sporthalle: ca. 2.000 m²
- Sportfläche: ca. 2.200 m²
- Stellplätze Pkw, Fahrräder und Roller: ca. 1.100 m²
- 30% Nebenflächen (Erschließung, Zufahrten etc.) = ca. 3.200 m²



2. ANFORDERUNGEN AN DIE SCHULE

Flächenbedarf

Optionale Nutzungen (Flächenüberschlag 2.500 m²)

- ggf. Lehrschwimmbad: ca. 900 m²
- Quartiersnutzung: ca. 1.000 m²
- 30% Nebenflächen= ca. 600 m²

→ **Gesamtfläche für feststehende und optionale Nutzungen**
ca. 16.500 m²



2. ANFORDERUNGEN AN DIE SCHULE

Städtebauliche Vorgaben für den Schulneubau
Höhe der Schulgebäude: max. III-Vollgeschosse



3. PRÜFUNG DER STANDORTE

Prüfkriterien:

- Unterbringung der Nutzungen (feststehend und optional) auf der Fläche
- Zusätzliche Flächenbedarfe außerhalb dem Bestandsgrundstück
- Entfall Wohneinheiten
- Reduzierung Grundstückserlös
- Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - Wald, Baumbestand, Moor
- Hochbau und Außenanlagen
- Projektablauf
- Kosten



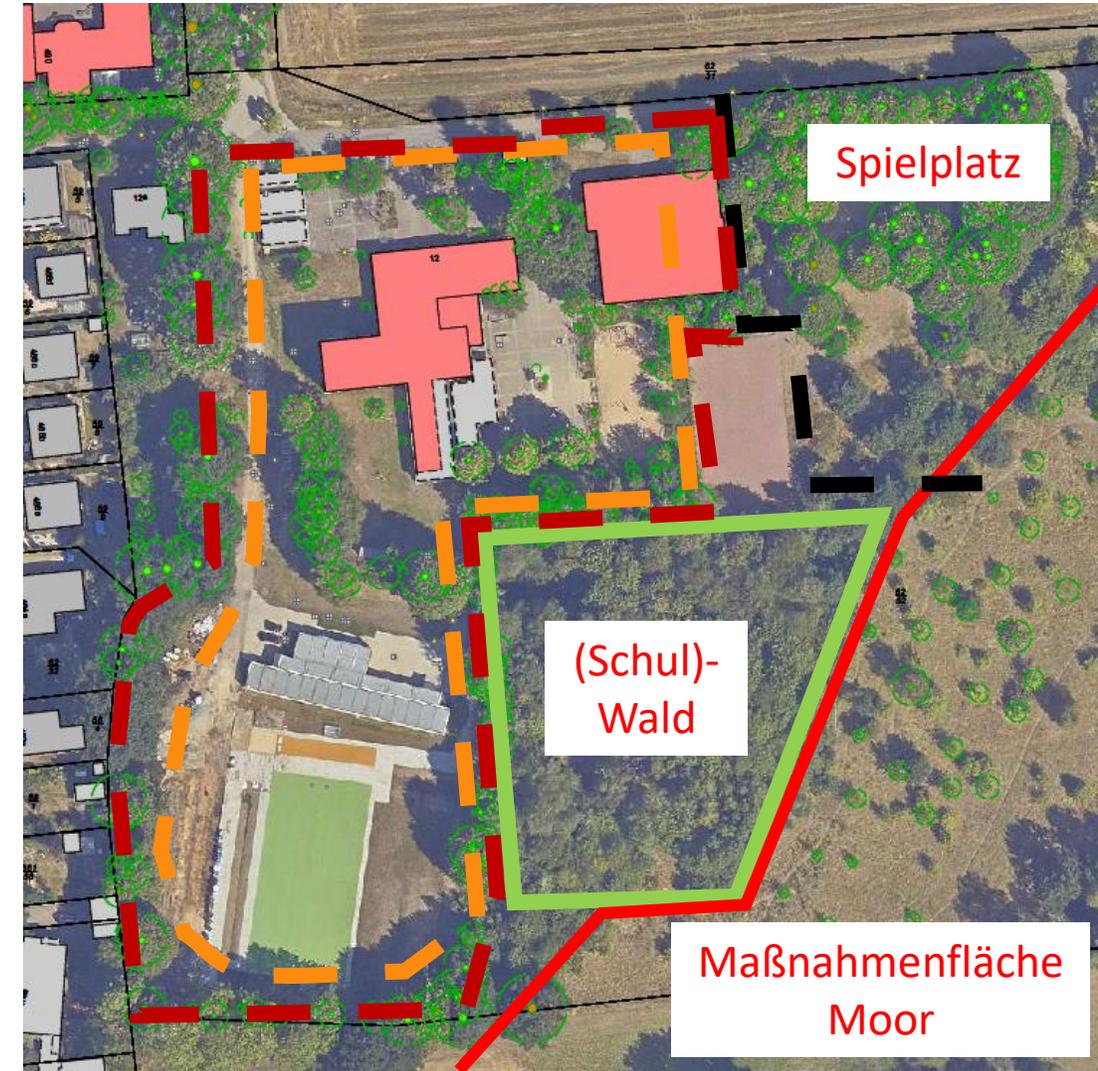
3. ABGLEICH BESTANDSGRUNDSTÜCK

Unterbringung der Nutzungen (feststehend und optional) auf der Fläche

- ca. 18.450 m²
- ca. 14.000 m² abzüglich grenzständiger Baumabstand (=orange Markierung)

Zusätzliche Flächenbedarfe außerhalb des Bestandsgrundstücks

Zusätzliche Flächenbedarfe für optionale Nutzungen notwendig





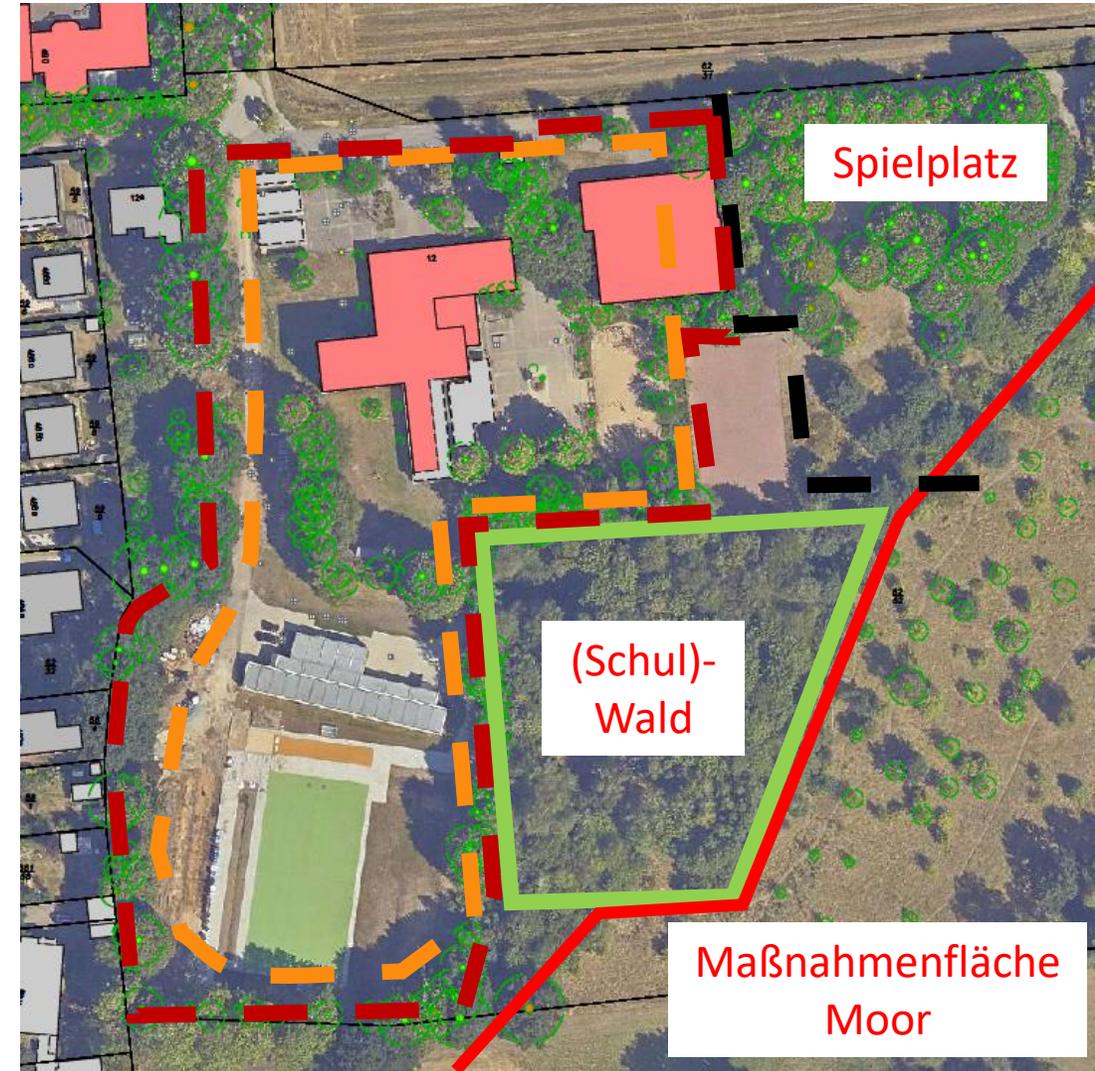
3. ABGLEICH BESTANDSGRUNDSTÜCK

Entfall Wohneinheiten

Es müssen keine Wohneinheiten entfallen

Reduzierung Grundstückserlös

Nein, da keine Wohneinheiten entfallen

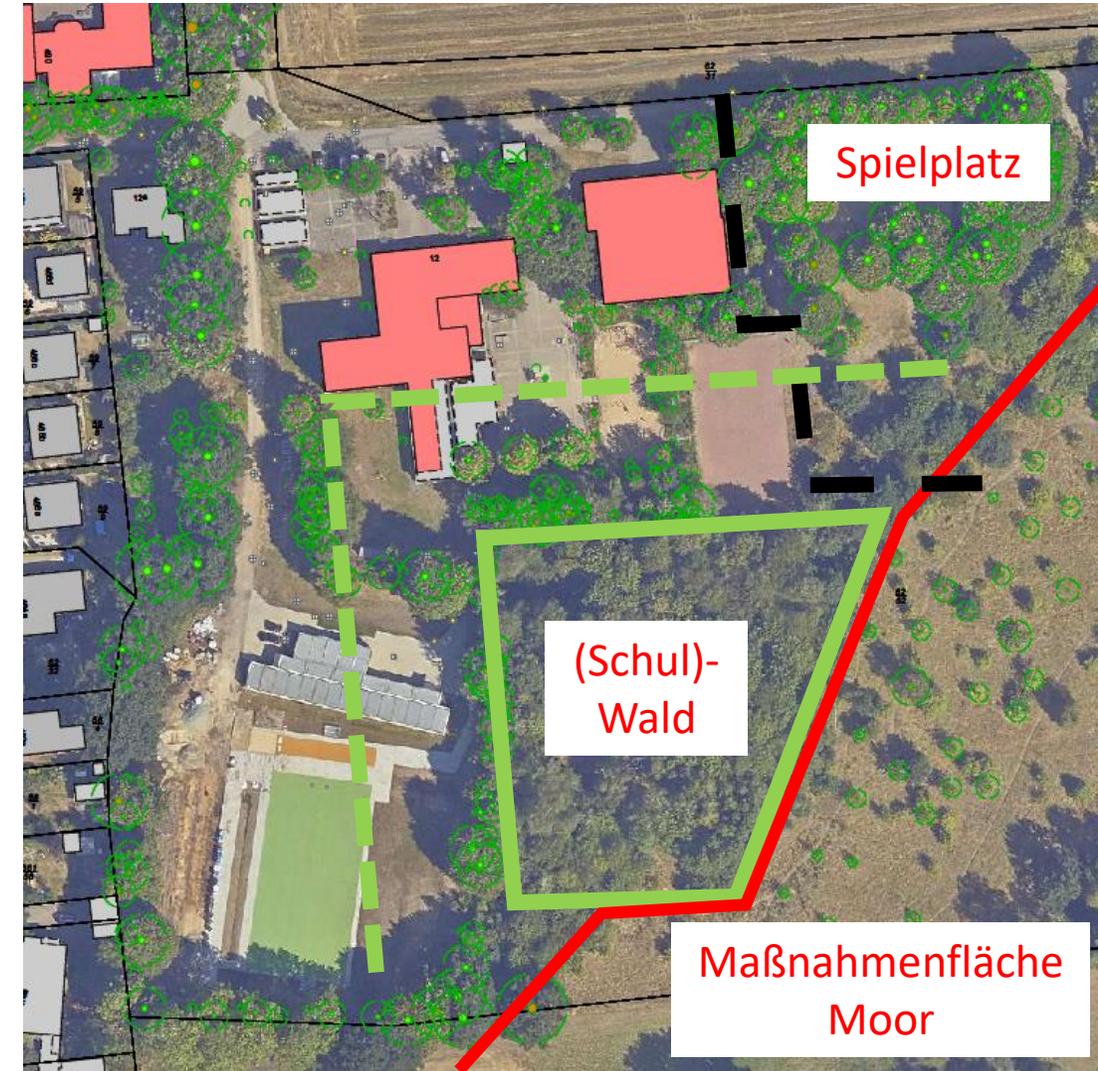




3. ABGLEICH BESTANDSGRUNDSTÜCK

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Waldumwandlung erforderlich
- Schulwald erhält Parkcharakter
- Entfall einer hohen Anzahl von Bäumen
- Erhalt von einzelnen Bäumen in der Bauphase schwierig und fraglich
- Keine Beeinträchtigung des Moores zu erwarten, da Gründung nur bis max. 3 m unter Gelände zulässig





3. ABGLEICH BESTANDSGRUNDSTÜCK

Hochbau

- **Interimslösung** für ein 3-züiges Schulgebäude **erforderlich**
- **Interimslösung** für die **Sporthalle** erforderlich

Außenanlagen

- **Weiternutzung** der vorhandenen **Sportanlagen außen** während der Bauzeit voraussichtlich **möglich**. **Nutzung des Schulhofes** während der Bauzeit **nicht möglich**.



3. ABGLEICH BESTANDSGRUNDSTÜCK

Fazit:

Das **Bestandsgrundstück** der Grundschule Harkshörn ist unter Berücksichtigung aller Belange nur rechnerisch in der Lage, die zukünftig **benötigten Flächen und Nutzungen aufzunehmen**. **Beengte Flächenverhältnisse** haben **negativen Einfluss** auf die (hochbauliche und freiraumplanerische) **Qualität** des Schulstandortes.

Die optionalen Nutzungen müssten an einem anderen Standort angesiedelt werden.



4A) PRÜFUNG RAHMENPLANGEBIET

Unterbringung der Nutzungen
(feststehend und optional) auf der Fläche
ca. 16.500 m²

Zusätzliche Flächenbedarfe außerhalb des
Bestandsgrundstücks

Ja, großflächig im Rahmenplangebiet





4A) PRÜFUNG RAHMENPLANGEBIET

Entfall Wohneinheiten

Bis zu 60 Wohneinheiten

Reduzierung Grundstückserlös

Ja, höherer 7-stelliger Bereich





4A) PRÜFUNG RAHMENPLANGEBIET

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Waldumwandlung erforderlich
- Schulwald erhält Parkcharakter
- Keine Beeinträchtigung des Baumbestandes im Rahmenplangebiet zu erwarten.
- Keine Beeinträchtigung des Moores zu erwarten.





4A) PRÜFUNG RAHMENPLANGEBIET

Hochbau

- **Keine Interimslösung** für Schulgebäude und Sporthalle **erforderlich**

Außenanlagen

- **Weiternutzung des Schulhofes** und der vorhandenen **Sportanlagen** außen während der gesamten Bauzeit **möglich**



4A) PRÜFUNG RAHMENPLANGEBIET

Fazit:

Das **südliche Rahmenplangebiet ist geeignet**, die zukünftig **benötigten Flächen und Nutzungen der Schule** aufzunehmen.

Darüber hinaus ergeben sich Möglichkeiten für **Synergieeffekte** durch **multicodierte Nutzungen**. Quartiersnutzungen könnten z.B. im Schulgebäude untergebracht werden. Ein Lehrschwimmbad könnte an die Sporthalle angegliedert werden.

Allerdings würde dadurch auch der **Wohnungsbau** auf der Fläche **unverhältnismäßig verringert**.



4B) OPTIMIERUNG DER STANDORTE

Unterbringung der Nutzungen
(feststehend und optional) auf der Fläche

ca. 19.500 m²

(entspricht Bedarf feststehende und
optionale Nutzungen und Puffer)

Zusätzliche Flächenbedarfe außerhalb
des Bestandsgrundstücks

Ja, teilweise im Rahmenplangebiet





4B) OPTIMIERUNG DER STANDORTE

Entfall Wohneinheiten

Bis zu 25 Wohneinheiten

Reduzierung Grundstückserlös

Ja, mittlerer 7-stelliger Bereich





4B) OPTIMIERUNG DER STANDORTE

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Waldumwandlung erforderlich
- Schulwald erhält Parkcharakter
- Keine Beeinträchtigung des Baumbestands im Rahmenplangebiet
- Abgang/Beeinträchtigung der Bäume auf dem Bestandsgrundstück in geringerer Zahl





4B) OPTIMIERUNG DER STANDORTE

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmenplangebiet:

Keine Beeinträchtigung des Moores zu erwarten.

Im Bestandsgebiet:

Keine Beeinträchtigung des Moores zu erwarten, da Gründung nur bis max. 3 m unter Gelände zulässig





4B) OPTIMIERUNG DER STANDORTE

Hochbau

Für die Bauzeit ist **kein Interimsbau** für das gesamte Schulgebäude und keine Interimslösung für die Sporthalle **erforderlich**. Der Umzug aus dem bestehenden Gebäude erfolgt nach Fertigstellung des Neubaus, der Abriss der bestehenden Sporthalle erst nach Fertigstellung der neuen Sporthalle.

Außenanlagen

Eine **Weiternutzung des Schulhofes** und der vorhandenen **Sportanlagen** außen ist **während der gesamten Bauzeit möglich**.



4B) OPTIMIERUNG DER STANDORTE

Fazit:

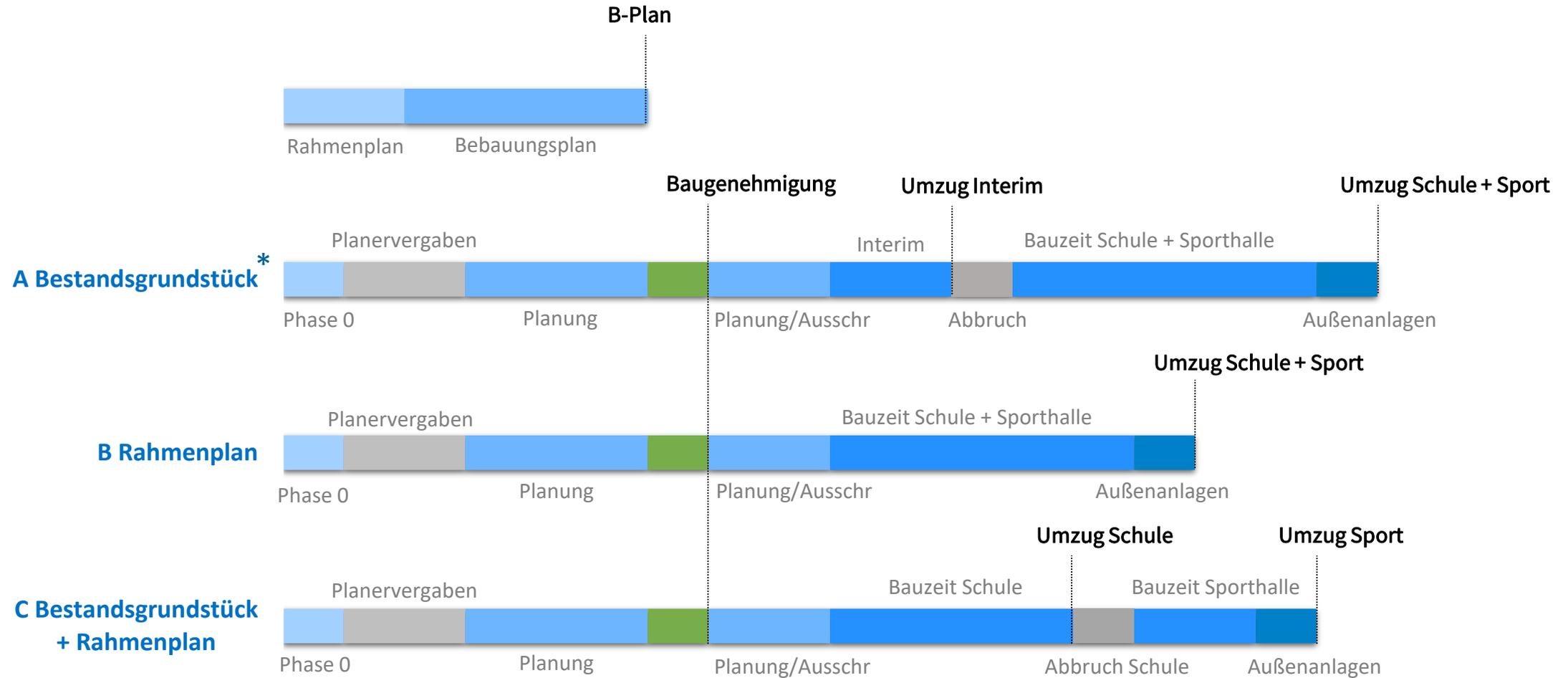
Die **Aufteilung der Nutzungen** auf das **südliche Rahmenplangebiet** und das **Bestandsgrundstück** bietet alle Voraussetzungen für die Realisierung eines **Schulstandorts** und eines **Sportclusters**.

Darüber hinaus ergeben sich Möglichkeiten für **Synergieeffekte** durch **multicodierte Nutzungen**. Quartiersnutzungen könnten z.B. im Schulgebäude untergebracht werden. Ein Lehrschwimmbad könnte an die Sporthalle angegliedert werden.

Allerdings würde auch hier der **Wohnungsbau** auf der Rahmenplanfläche **verringert**.



5. PROJEKTABLAUF UND KOSTEN



* Variante A) Unter Abstrichen in der schulischen Zügigkeit und den optionalen Nutzungen



5. PROJEKTABLAUF UND KOSTEN

- Die **Baukosten für Schulgebäude, Sporthalle und Außenanlagen** wären bei allen drei untersuchten Standortvarianten* **nahezu vergleichbar**.

Folgende Faktoren verursachen **Mehrkosten**:

- **Interimsgebäude** – Variante A)* Bestandsgrundstück

*Variante A) Unter Abstrichen in der schulischen Zügigkeit und den optionalen Nutzungen

6. BEWERTUNG



Prüfkriterien	Bestandsgrundstück	RP Harkshörner Weg	RP und Bestandsgrundstück
Unterbringung der Nutzungen (feststehend und optional) auf der Fläche	Nur feststehende Nutzungen möglich	Feststehende und optionale Nutzungen möglich	Feststehende und optionale Nutzungen möglich
Zusätzliche Flächenbedarfe außerhalb des Bestandsgrundstücks	Ja, für optionale Nutzungen	Ja, im Rahmenplangebiet	Ja, teilweise im Rahmenplangebiet
Entfall Wohneinheiten	Nein	Ja (ca. 60 Wohneinheiten)	Ja (ca. 25 Wohneinheiten)
Reduzierung Grundstückserlös	Nein	Ja	Ja
Wald	Waldumwandlung notwendig	Waldumwandlung notwendig	Waldumwandlung notwendig
Baumbestand	Viele Baumfällungen	Keine Baumfällungen	Wenige Baumfällungen
Moor	Kein Einfluss durch Einschränkung der Gründungstiefe; Beschränkung Gründungstiefe hat Auswirkungen auf Flächenverhältnis/Höhenentwicklung	Kein Einfluss	Kein Einfluss durch Einschränkung der Gründungstiefe
Hochbau/Interim	Für Schule, Sporthalle, und Schulhof erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich
Außenanlagen	Nutzung Sportfläche möglich	Nutzung Sportfläche möglich	Nutzung Sportfläche möglich
Projekttablauf	Kompletter Umzug im spätesten Zeitfenster	Kompletter Umzug in mittlerem Zeitfenster	Schulbezug im frühesten, Hallenbezug im mittleren Zeitfenster
Kosten	Mehrkosten durch Interim, Waldumwandlung	Waldumwandlung	Waldumwandlung

Anforderungen der Schule	Direkte Nähe zum Schulwald	Entfernung zum Wald	Direkte Nähe zum Schulwald
Flexibilität/Zukunft	Keine zukunftsfähigen Entwicklungspotenziale	zukunftsfähige Entwicklungspotenziale	zukunftsfähige Entwicklungspotenziale



7. EMPFEHLUNG DER VERWALTUNG

Die Verwaltung empfiehlt, die **Schul- und die Sportnutzungen** auf das **Bestandsgrundstück** und das **südliche Rahmenplangebiet** aufzuteilen, um einen **zukunftsfähigen Schulstandort** und ein **attraktives Sportcluster** entwickeln zu können.



NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

VIELEN DANK!