



**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 m<sup>2</sup>)

- Schule (Höhe: max. III): ca. 3.000 m<sup>2</sup> (BGF ca. 7.300 m<sup>2</sup>)
- Schulhof: ca. 2.500 m<sup>2</sup>
- 3-Feld Sporthalle: ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- Sportfläche: ca. 2.200 m<sup>2</sup>
- Stellplätze Pkw, Fahrräder und Roller: ca. 1.100 m<sup>2</sup>
- 30% Nebenflächen (Erschließung, Zufahrten etc.) = ca. 3.200 m<sup>2</sup>



## 2. ANFORDERUNGEN AN DIE SCHULE

### Flächenbedarf

Optionale Nutzungen (Flächenüberschlag 2.500 m<sup>2</sup>)

- ggf. Lehrschwimmbad: ca. 900 m<sup>2</sup>
- Quartiersnutzung: ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- 30% Nebenflächen= ca. 600 m<sup>2</sup>

→ Gesamtfläche für feststehende und optionale Nutzungen  
ca. 16.500 m<sup>2</sup>



## 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





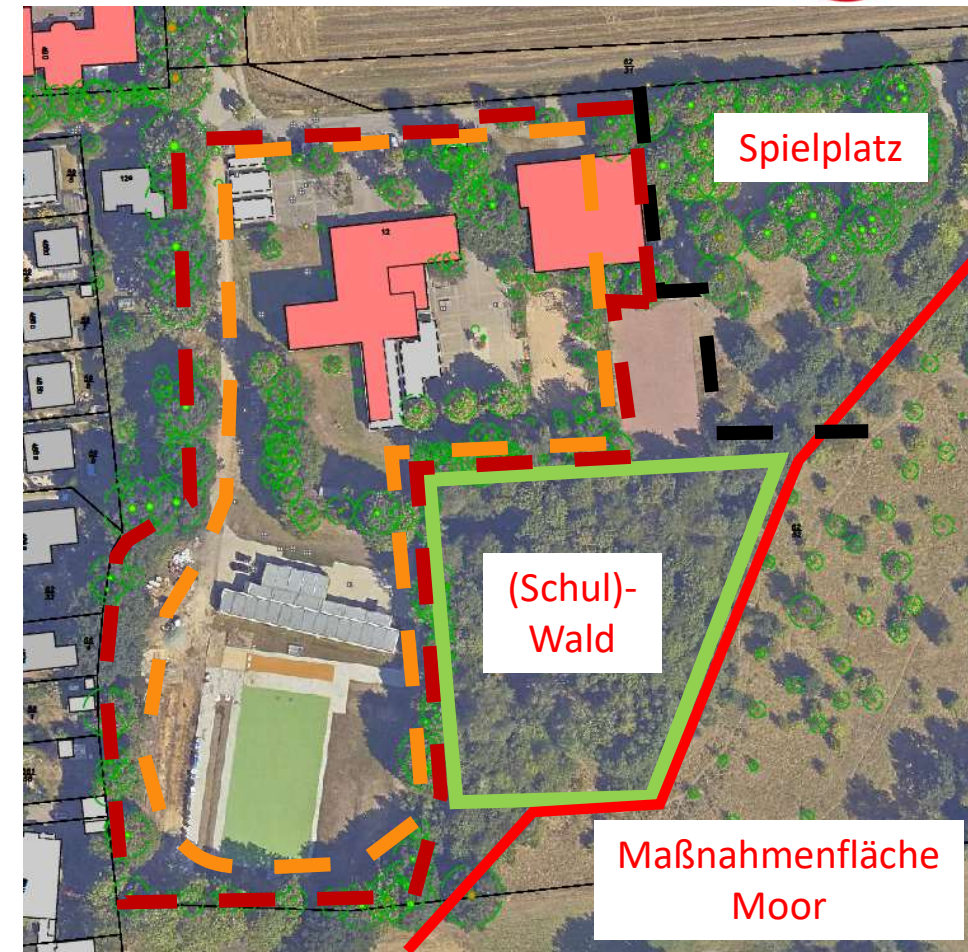
## 3. ABGLEICH BESTANDSGRUNDSTÜCK

Unterbringung der Nutzungen (feststehend und optional) auf der Fläche

- ca. 18.450 m<sup>2</sup>
- ca. 14.000 m<sup>2</sup> abzüglich grenzständiger Baumabstand (=orange Markierung)

Zusätzliche Flächenbedarfe außerhalb des Bestandsgrundstücks

Zusätzliche Flächenbedarfe für optionale Nutzungen notwendig





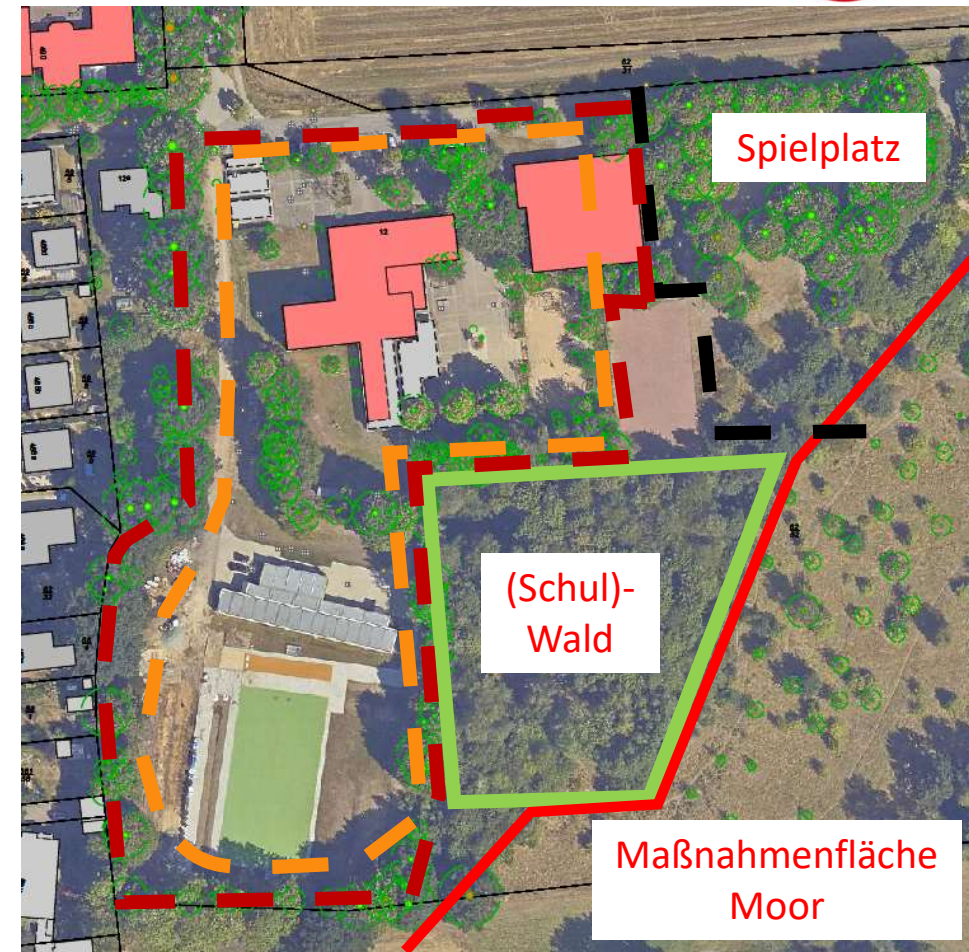
## 3. ABGLEICH BESTANDSGRUNDSTÜCK

Entfall Wohneinheiten

Es müssen keine Wohneinheiten entfallen

Reduzierung Grundstückserlös

Nein, da keine Wohneinheiten entfallen

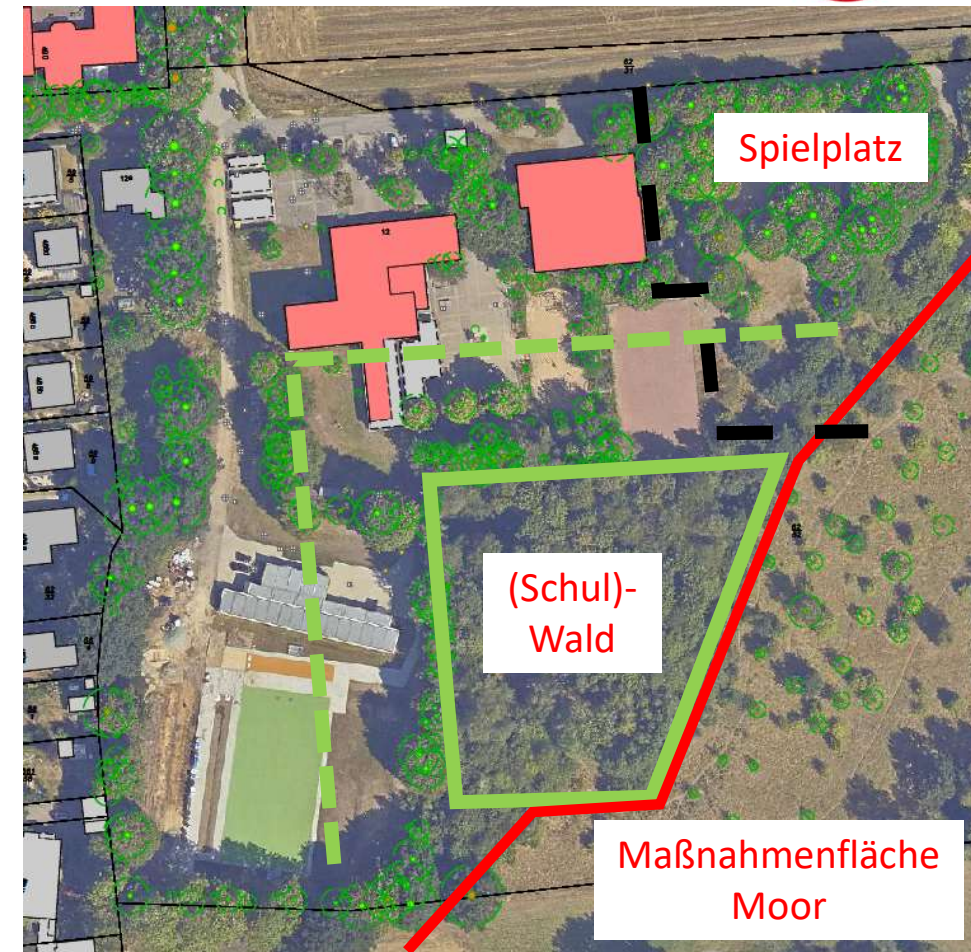




### 3. ABGLEICH BESTANDSGRUNDSTÜCK

#### 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

(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.

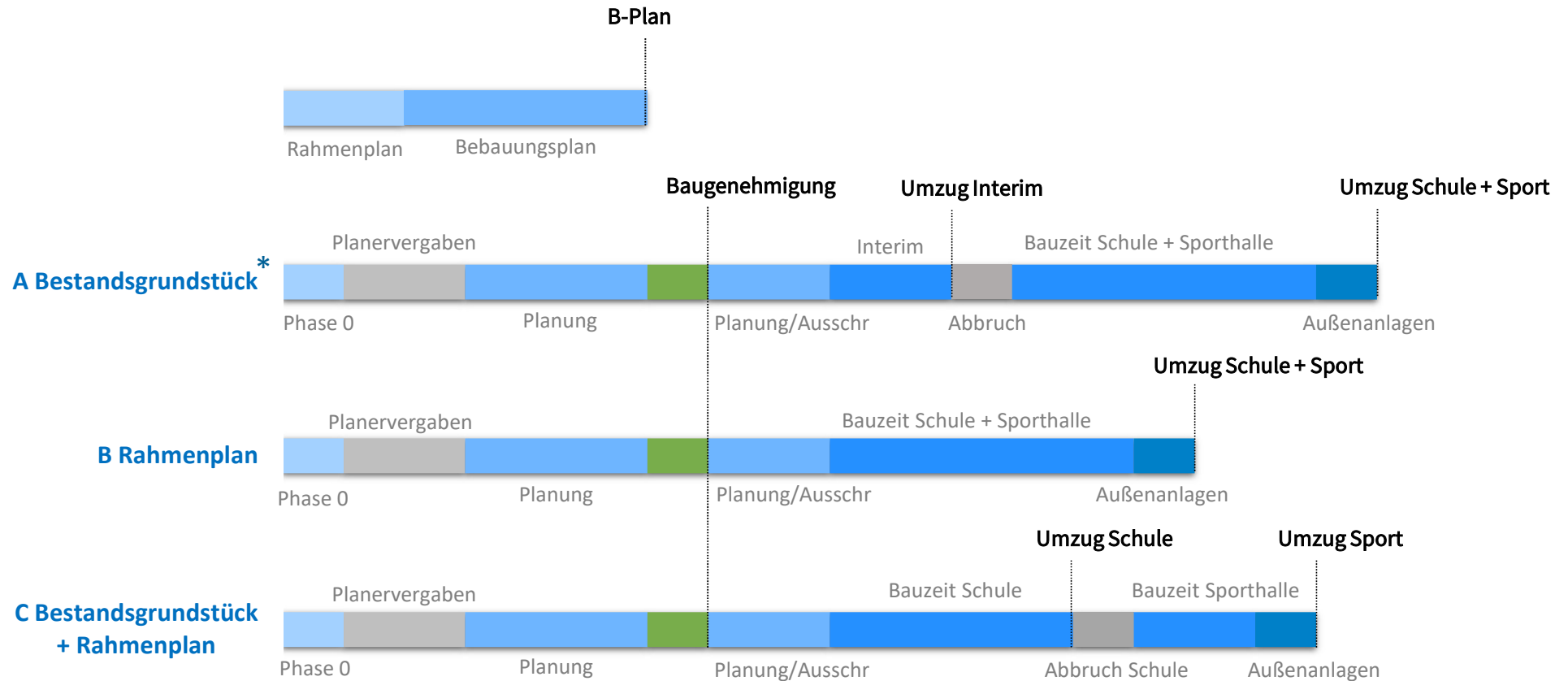
Darüber hinaus ergeben sich Möglichkeiten für Synergieeffekte durch multicodierte Nutzungen. Quartiersnutzungen könnten z.B. im Schulgebäude untergebracht werden. Ein Lehrschwimmbad könnte an die Sporthalle angegliedert werden.

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!**