



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

SCHULZENTRUM NORD

VORSTELLUNG SANIERUNGSKONZEPT BESTANDSGEBÄUDE

Foto: ©BEB in Norderstedt gGmbH



AUSGANGSLAGE

- Beschluss Gesamtbaukosten (B 21/0449) am 15.09.2021 in Höhe von 59,6 Mio. Euro
- Beschluss Anpassung Baukosten Erweiterungsbau (B 25/0072) am 05.03.2025 auf 30,1 Mio. Euro
- Beschluss Erweiterung des Bestandsgebäudes um 12 Klassenräume (B 25/0072) vom 05.03.2026



AUFGABENSTELLUNG

- Identifikation und Realisierung von Einsparpotenzialen zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierbarkeit
- Entwicklung wirtschaftlicher Alternativen und Varianten
- Sicherstellung der funktionalen und pädagogischen Qualität trotz Kostenreduktion
- Umsetzung notwendiger Brandschutzmaßnahmen sowie zur Durchführung erforderlicher Schadstoffsanierungen



BESTANDSSANIERUNG UND INTERIMSANLAGE SCHULZENTRUM NORD IN NORDERSTEDT

Präsentation Ausschuss für Schule und Sport

06.05.2026



 **medium**
& baubüro.eins

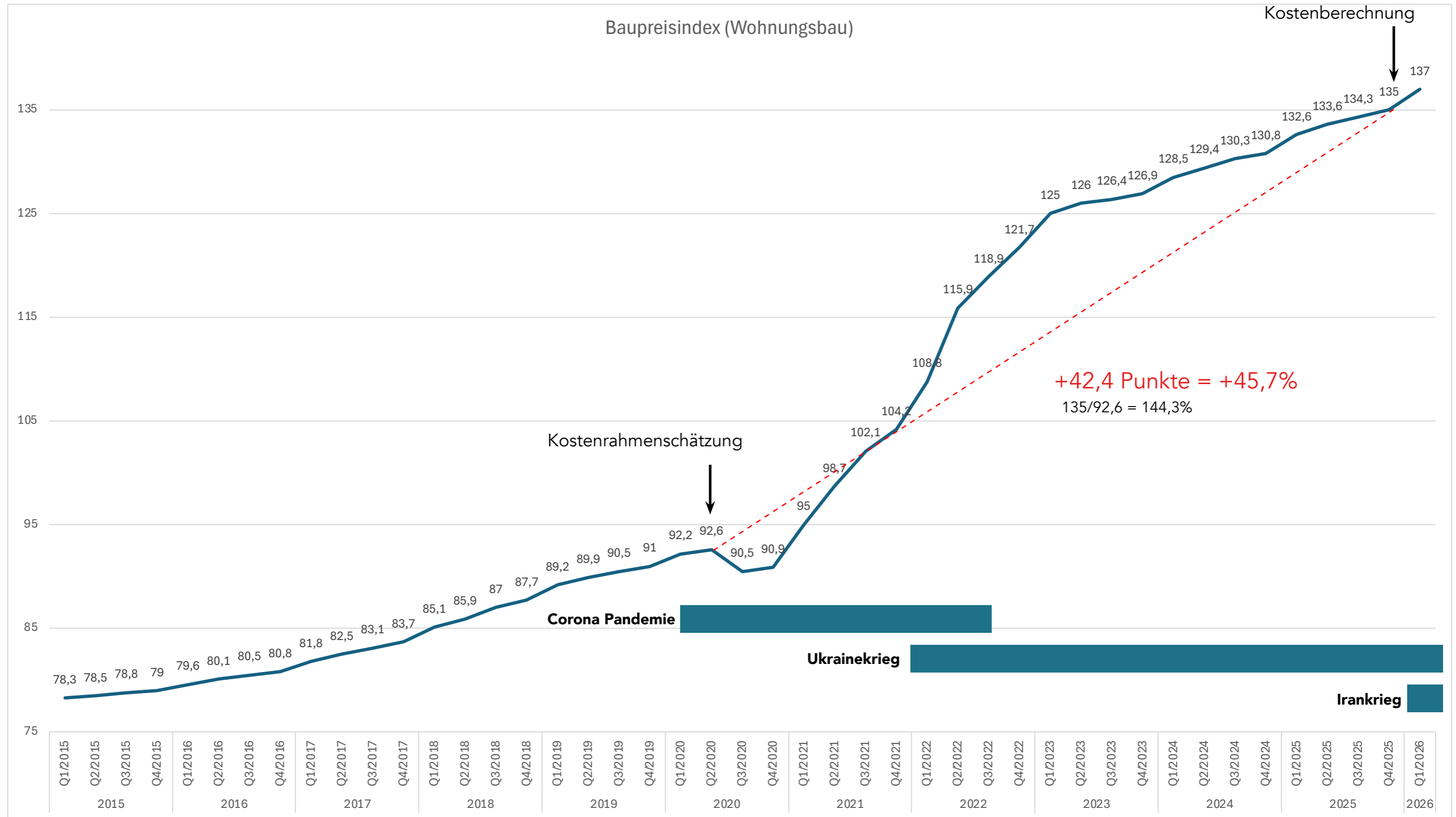


Bestandssituation





Kostenentwicklung



Basiskosten

Ausgangsbeauftragung	39.70 mio €
Baupreissteigerung Hauptvertrag Q2/2022 bis Q2/2025	6.06 mio €
Anordnung zur Planung weiterer 10 Klassenräume	8.70 mio €
Baupreissteigerung Aufstockung Süd Q2/2024 bis Q2/2025	0.28 mio €

Zwischensumme **54,74 mio €**

zusätzliche notwendige Leistungen:

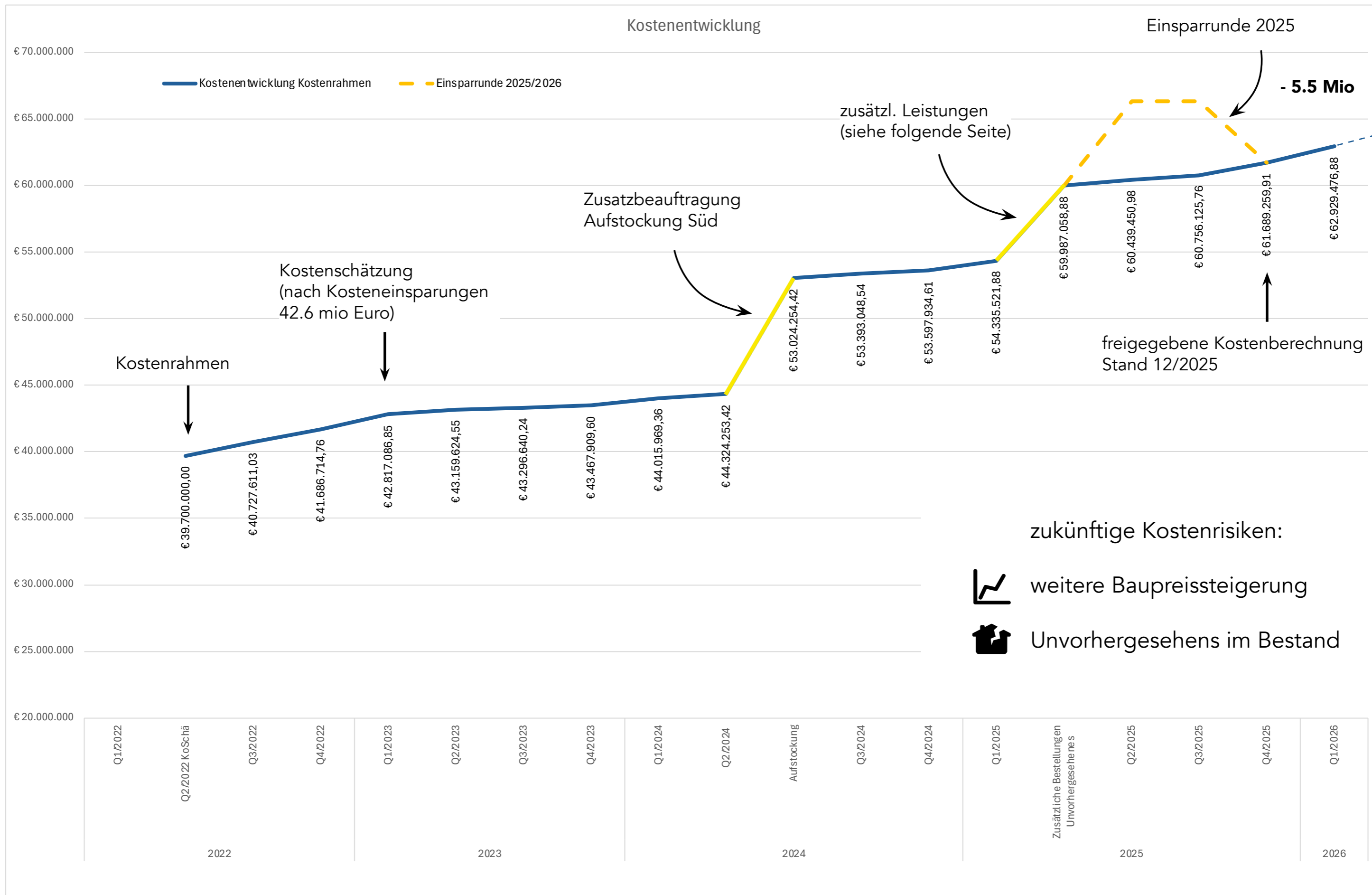
allgemeine Anordnungen	0.70 mio €
Bestandsrisiken inkl. Schadstoffsanierung	1.50 mio €
Beiträge anderer fachlich an der Planung Beteiligter	2.20 mio €
dadurch höhere Planungskosten	2.20 mio €
Planungsfortschreibung in allen Gewerken	7.00 mio €

Kostenberechnung Stand Mai 2025 **67.26 mio €**

FOLGE: Einsparrunde mit dem Ziel

- 5.5 mio Euro

(September bis Dezember 2025)

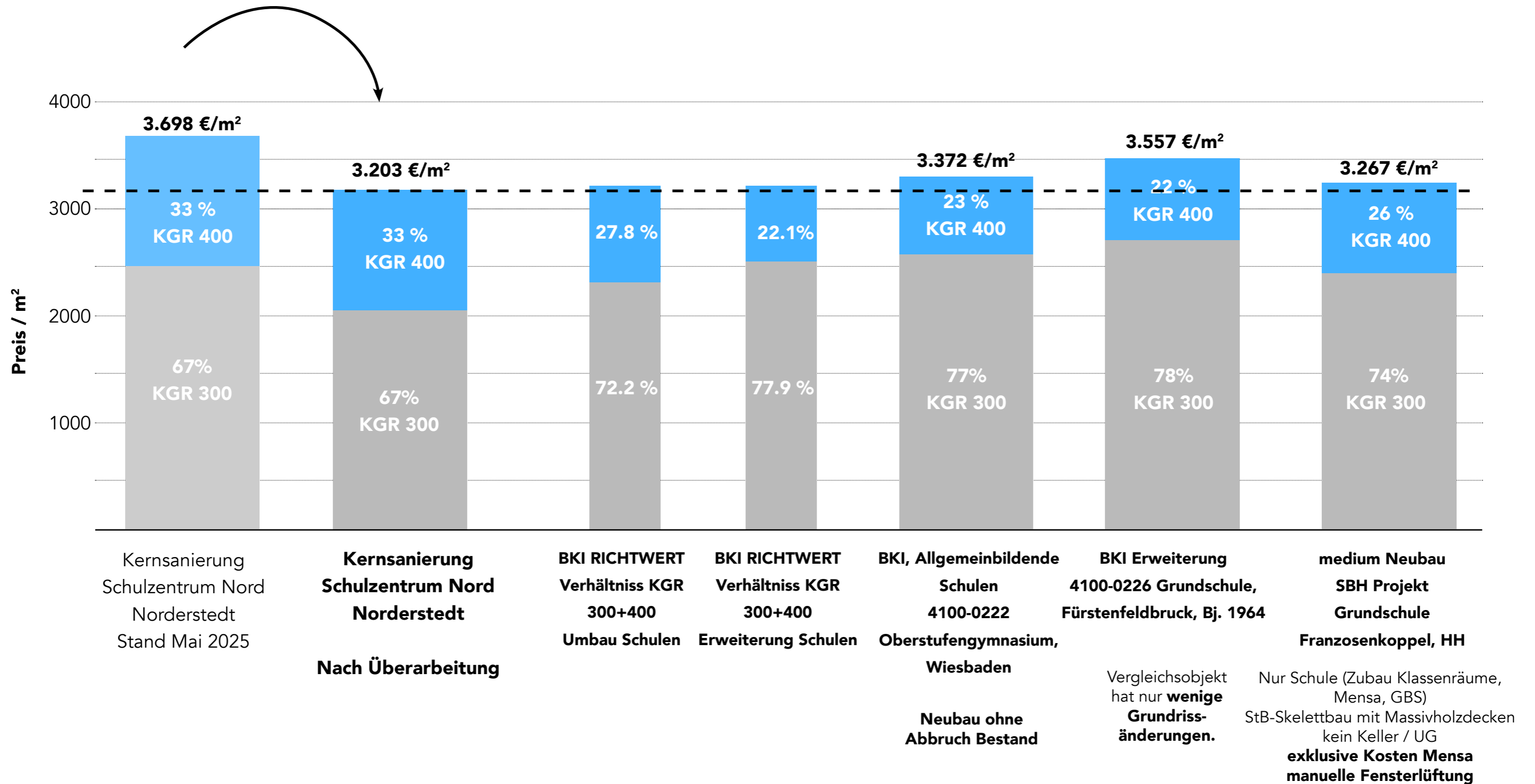


Einsparungen in der Qualität der Architektur (Auszug)

- **Erhalt des zentralen Kernes** statt Abbruch, Versatz der Atriumtreppe (Analog Erweiterungsneubau)
- **Kunststofffenster** statt Holz/Alu-Fenster
- Überarbeitung der **Fassadengestaltung**
- Verkleinerung **Solaranlage** (Entfall 350 Module)
- **Entfall aller Lichtkuppeln** im Dach
- Reduzierung der **Anzahl Oberlichter Aula**
- **Antriebe an Oberlichtern** Außenfassade entfallen, dafür Handhebel
- **Innenstützen nur reinigen** und weiß streichen
- Keine schweren Gipsplatten, nur **Standard Gipskarton** an den Innenwänden und Fassadeninnenseiten
- **Keine Sattellichtbänder** über den Treppenhäusern dafür RWA
- **Alu-Innentüren** statt Stahltüren
- **Entfall Oberlichter** an den Innenfenstern
- Geländer Außentreppen als **Stabstahlgeländer** verzinkt
- Wechsel zu **Holzwoledämmplatten** an den Decken
- **Oberlichtöffner Innentüren** weglassen
- Geländer (innen) als **Stabstahlgeländer**, lackiert

Wichtig zu beachten:

Kein Punkt der Überarbeitung steht im Widerspruch zu den vereinbarten Planungszielen!



Vergleich mit Referenzprojekten (Stand Q4/2025)

Umbau und Erweiterung Schulzentrum Nord, Norderstedt

Stand der Planung Q4/2025 // Kernsanierung



Visualisierung Eingang

Umbau und Erweiterung Schulzentrum Nord, Norderstedt



Vorher/Nachher Eingang und Atrium
Umbau und Erweiterung Schulzentrum Nord, Norderstedt





Stand der Planung 2025 // Interimsanlage



Umbau und Erweiterung Schulzentrum Nord, Norderstedt
SZN Interimsplanung Containeranlage

Stand 14.03.2025 für Ausschreibung

Raumprogramm Interims-Containeranlage		Stand 14.03.2025 für Ausschreibung		
No. Bestand	Nutzfläche	Raumname	Container mind. Nutzfläche (m²)	Anmerkungen
GW-Leistung Gymnasium, GM-Gemeinschaftsschule Friedrichsgraben, KNS-Kontainer				
1. PERSONAL CLUSTER 433,00 m²				
1.1	EBN	Schulung	13,00 m²	
1.2	GM	Offiz. Schulung	13,00 m²	einmal für Schüler und Eltern gut erreichbar sein,
1.3	GM	Koordinatorbüro	13,00 m²	Engangsbüro
1.4	GM	Sekretariat	13,00 m²	
1.5	GM	OS Büro	13,00 m²	
1.6	GM	Lehrerzimmer	88,00 m²	63 Lehrer
1.7	GM	Schulung	13,00 m²	Beflagung: 2 Personen
1.8	GM	Offiz. Schulung	13,00 m²	Beflagung: 2 Personen
1.9	GM	Koordinatorbüro	13,00 m²	Beflagung: 2 Personen
1.10	GM	Mehrfachfunktionssaal	13,00 m²	Beflagung: 2 Personen
1.11	GM	Sekretariat	13,00 m²	Beflagung: 2 Personen
1.12	GM	Schulung	13,00 m²	
1.13	GM	Schulung	13,00 m²	63 Lehrer
1.14	EBN	Kranken-/Arztzimmer	13,00 m²	inkl. Sekretariat, alternativ 2 x 7 Sm2
1.15	EBN	Kranken-/Arztzimmer	13,00 m²	alternativ 2
1.16	EBN	OS Sozialarbeit + Beratungsräume	13,00 m²	max. 2 Personen Beflagung
1.17	EBN	OS Sozialarbeit + Beratungsräume	13,00 m²	inkl. 2 Personen Beflagung
1.18	EBN	Kapellraum Lit.	13,00 m²	alternativ 2x7 Sm2
1.19	EBN	Kapellraum Lit.	13,00 m²	alternativ 2
2. Allgemeine Räume 139,70 m²				
2.1	EBN	Rezeption	13,00 m²	zentral am Eingang, für alle gut erreichbar, Nähe Verwaltung
2.2	EBN	Mehrfunktionssaal/Beratungsbüro	13,00 m²	
2.3	EBN	Pausenraum EG	7,50 m²	
2.4	EBN	Pausenraum EG	7,50 m²	
2.5	EBN	Pausenraum EG	7,50 m²	
2.6	EBN	Pausenraum 1. OG	7,50 m²	
2.7	EBN	Pausenraum 1. OG	7,50 m²	
2.8	EBN	Pausenraum 1. OG	7,50 m²	
2.9	EBN	Pausenraum 2. OG	7,50 m²	
2.10	EBN	Pausenraum 2. OG	7,50 m²	
2.11	EBN	Pausenraum 2. OG	7,50 m²	
2.12	EBN	Servierraum EG	13,00 m²	
2.13	EBN	Servierraum 1. OG	13,00 m²	
2.14	EBN	Mensa EG	70,00 m²	
3. SOZIAL CLUSTER 180,00 m²				
3.1	GM	DAZ Raum 1 EG	60,00 m²	Pro Geschlecht ein Raum, in Traktmitte
3.2	GM	DAZ Raum 2 1. OG	60,00 m²	
3.3	GM	DAZ Raum 3 2. OG	60,00 m²	
4. NINA CLUSTER 139,70 m²				
4.1	EBN	Biologie Übungsraum 1	60,00 m²	
4.2	GM	Chemie Übungsraum	60,00 m²	sonderne Ausstattung mit Medienversorgung (inkl. Abwasser, Digitalisierer etc.) Beflagung für 80 Schüler
4.3	GM	Chemie Übungsraum	60,00 m²	sonderne Ausstattung mit Medienversorgung (inkl. Abwasser, Digitalisierer etc.) Beflagung für 80 Schüler
4.4	EBN	Chemie Selbstlern	19,70 m²	
5. KLASSENRAUM 2340,00 m²				
5.1	GM	Klassenraum 1 (S)	60,00 m²	
5.2	GM	Klassenraum 2 (S)	60,00 m²	

Im Zeitraum 2022 bis 2025 wurde in enger Abstimmung mit der Schule die Interimsanlage geplant und die Submission vorbereitet. Die aktuelle Planung beinhaltet entsprechen den Anforderungen der Schule und der Stadt unter anderem folgende Funktionen:

- Verwaltung Gymnasium/Gemeinschaftsschule
- 43 Klassenräume
- 3 DAZ-Räume
- 3 Fachklassen
- Interimsmensa um den Betrieb durch die Nobig fortzuführen

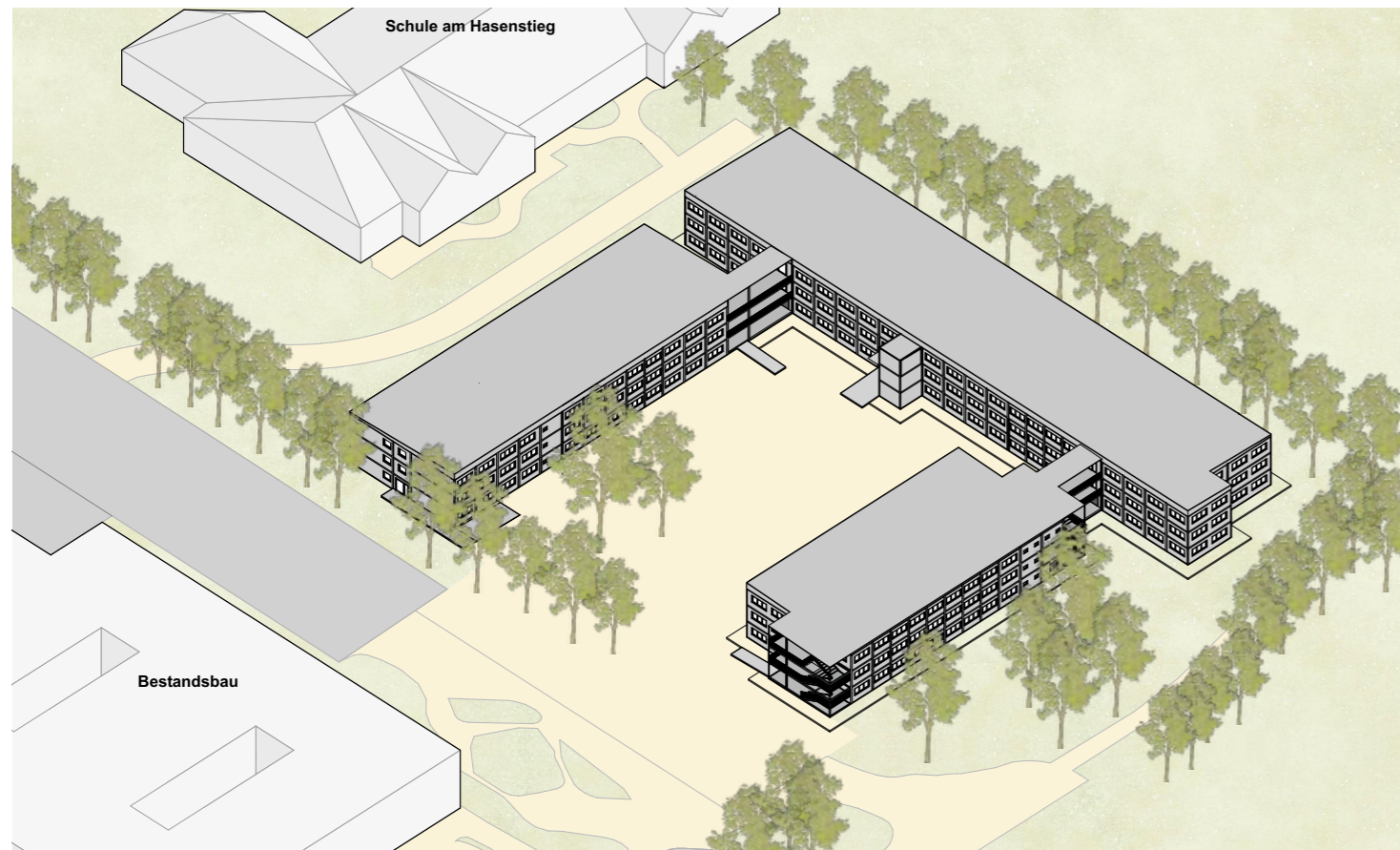
Ausserdem erfüllt die Anlage die Anforderung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG).

Kostenstand Q2/2025 (KGR 200-700), durch Abfrage bei Herstellern:

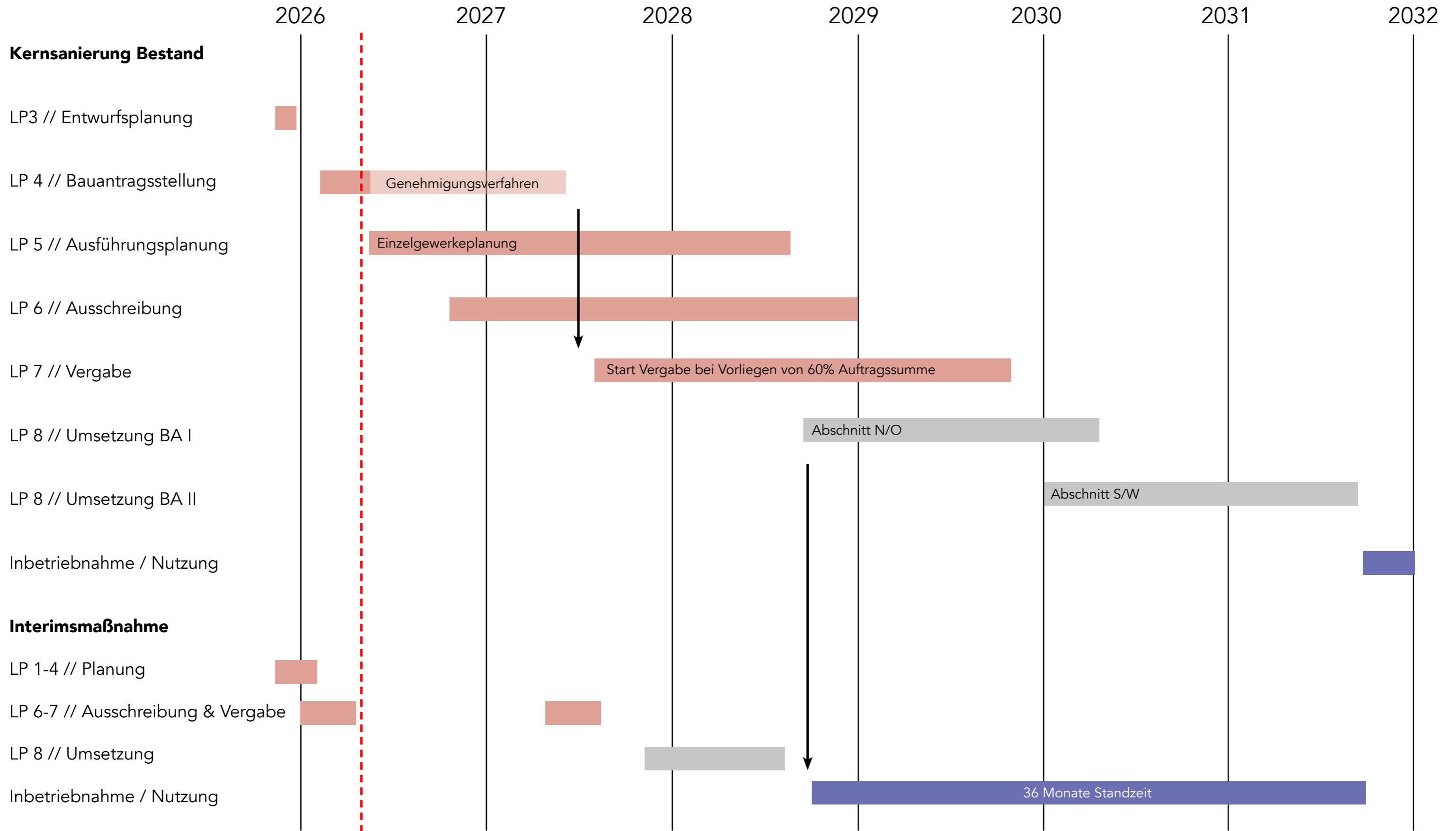
Miete 36 Monate: **15.160.797,79 €**
 Kauf: **16.419.396,35 €**

Hinweis zu Kostenrisiken:

Für vergleichbare Interims-Containeranlagen liegt keine belastbare Indizierung der Baukosten vor. Die Beschaffungskosten unterliegen vielmehr erheblichen Schwankungen, die durch äußere Einflüsse wie erhöhte Nachfrage, eingeschränkte Verfügbarkeiten oder Rohstoffknappheit – etwa infolge geopolitischer Entwicklungen – maßgeblich beeinflusst werden können. Eine verlässliche Kostenprognose ist daher nur eingeschränkt möglich.



Umsetzungskonzept



Groberterminplan auf Basis Einzelvergabemodell

Umbau und Erweiterung Schulzentrum Nord, Norderstedt

Fazit/Zusammenfassung

fortschreitende Sanierung

Anhaltende **Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung** über Jahre hinweg.

Für die Sanierung der Schadstoffe sowieso eine **Teilschließung** der Schule notwendig!

Widerspricht Empfehlungen aus vorliegenden Gutachten

Brandschutz kann nur durch **Kompensationsmaßnahmen** (wie z.B. Rauchabschnitte) verbessert werden

Unkalkulierbare Folgekosten durch weiterhin bestehende Baumängel

Fortlaufende Planung aufgrund Erkenntnisse auf der Baustelle über Jahre hinweg,

Größere Kosten- und Planungsunsicherheit

Eingeschränkte Änderung/Öffnung der Raumkonzeption für zeitgemäße Unterrichtsformen möglich

Hoher Verwaltungsaufwand auf Seiten der BHS aufgrund fortlaufender Entscheidungs- und Steuerungsverpflichtung

Kernsanierung

Nachhaltige Modernisierung für „Schule von Übermorgen“

Flurzonen als **wirkliche Lernlandschaften** umsetzbar

Räumliche Qualität der des Neubaus (und Schulzentrum Süd) ebenbürtig

kalkulierbare Amortisation der Investitionen

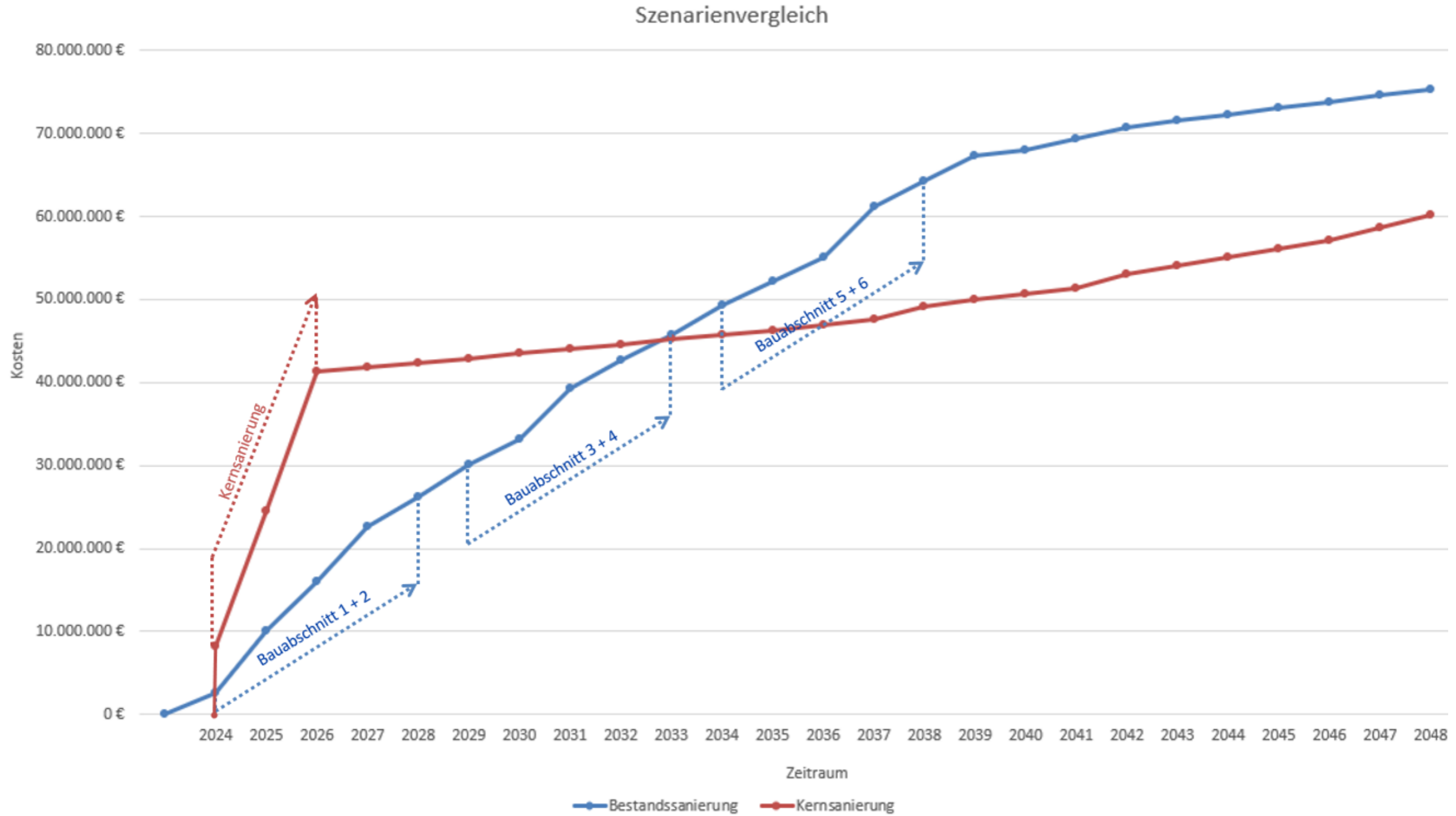
konzentrierte Beseitigung der Gefährdung durch unzureichenden Brandschutz / mangelhafte Hygiene / Schadstoffbelastung

Einheitlicher Sanierungsstand an allen Gebäudeteilen

Optimierung von Fluchtwegen

Ganzheitliches Konzept für einen Schulcampus umsetzbar
höhere Planungssicherheit

Störung des Schulbetriebes ohnehin vorhanden - dann aber für die **nächsten 25 Jahre nicht mehr** zu erwarten





WEITERE SCHRITTE

- Beantwortung ggf. aufkommender Rückfragen aus den politischen Gremien
- Erstellung einer entscheidungsreifen Beschlussvorlage zur Kernsanierung/Interimsgebäude
- Zielsetzung: Einbringung der Vorlage in die politischen Gremien vor der Sommerpause 2026





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!