



► **Nr. VO/2025/14398**
öffentlich

Lübeck, 02.07.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Rouven Feist (E-Mail: rouven.feist@luebeck.de Telefon: 122 - 6598)

Vorgezogene Maßnahme - Herrichten des Grundstückes Neubau Grundschule mit Sporthalle und KiTa am Geniner Ufer

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Freigabe der vorgezogenen Baumaßnahme „Herrichten des Grundstückes Neubau Grundschule mit Sporthalle und KiTa am Geniner Ufer“ durch Konsolidierung des Bodens und Auffüllung des Grundstückes.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
4.401 Schule und Sport	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja

Nein- Begründung:

Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, wurden Vertreter der Bereiche SuS und Jugendhilfe, sowie eine externe Erziehungswissenschaftlerin beteiligt.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Für die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule mit Einfeldsporthalle und 5-Gruppen Kita für das neue Wohngebiet am Geniner Ufer hat die Hansestadt Lübeck mit Abschluss des Kaufvertrages am 18.12.2023 ein Grundstück von der Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH erworben.

Die Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer errichtet in 3 Bauabschnitten direkt angrenzend an das Schulgrundstück ein neues Wohngebiet mit ca. 600 – 700 Wohneinheiten. Der 1. Bauabschnitt soll Ende 2027 und der 2. Bauabschnitt ca. 2029 fertiggestellt werden.

Die ersten Planungsschritte für das Neubauvorhaben Grundschule mit Sporthalle und Kita sind nunmehr erfolgreich umgesetzt. Am 03.06.2025 erfolgte die Vorstellung zum Abschluss der Leistungsphase 2. Die Maßnahme befindet sich aktuell im Terminplan. Die Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme beläuft sich zum heutigen Zeitpunkt auf ca. 34,5 Mio. EUR.

Aus der geotechnischen Stellungnahme der LPh 2 geht hervor, dass im gesamten Baugebiet nicht nur mit schwierigen Gründungsverhältnissen zu rechnen ist, sondern auch von erheblichen Setzungen der Geländeflächen ausgegangen werden muss. Der Gutachter schlägt eine Vorabmaßnahme zur Konsolidierung des Bodens vor, die für die Bebaubarkeit des Grundstückes vor dem Baubeginn erfolgen muss. Ein weiterer dringender Punkt für die Maßnahmen zur Bodenverbesserung im Jahr 2026 ergibt sich aus den Straßenbau- und Erschließungsarbeiten des Entwicklungsträgers, welcher die vorbereitenden Auffüllungs- und Leitungsverlegungsarbeiten im Jahr 2026 durchführen wird.

Maßnahmenbeschreibung:

Das gesamte Baugebiet (Wohnbebauung, Erschließungsstraßen, Schulgrundstück) muss auf die Höhe der Welsbachstraße aufgefüllt werden. Für das Schulgrundstück bedeutet das eine Auffüllung von bis zu 2,2 m im Bereich Welsbachstraße und im Mittel über das gesamte Grundstück (5.820 m²) eine Auffüllung von ca. 1,50 m.

In den oberen Bodenschichten befindet sich eine Torfschicht, welche zwischen 4 und 8 Metern variiert. Diese Schicht ist nicht tragfähig, das bedeutet:

Die Auffüllung erzeugt eine erhebliche zusätzliche Flächenlast. Der Bodengutachter prognostiziert in den kommenden 15 Jahren eine Setzung der Außenanlagen von 0,6 – 1,2 m, sollte der Boden nicht vor der Auffüllung konsolidiert werden. Bei diesem Prozess wird den Torfschichten in einem Vakuumverfahren Wasser entzogen und so eine Setzung berechenbar vorweggenommen.

Das gleiche Verfahren wendet derzeit die Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer auf dem benachbarten Grundstück an.

Sollte die Konsolidierung und Auffüllung des Schulgrundstückes nicht zeitgleich mit dem Erschließungsträger ausgeführt werden, ist mit späteren Setzungsschäden auf dem Grundstück und an den angrenzenden Verkehrsflächen zu rechnen.

Das Grundstück ist dreiseitig von angrenzenden Straßen und Wegen gefasst, die direkt an der Grundstücksgrenze liegen. Ohne eine vorgezogene Konsolidierung käme es zu Mitnahmesetzungen im Straßenbereich und ohne Auffüllung müsste der sich ergebende Geländeversprung gegenüber den angrenzenden Wegen aufwendig mit einem dauerhaftem Verbau, sowie einer Einzäunung gesichert werden.

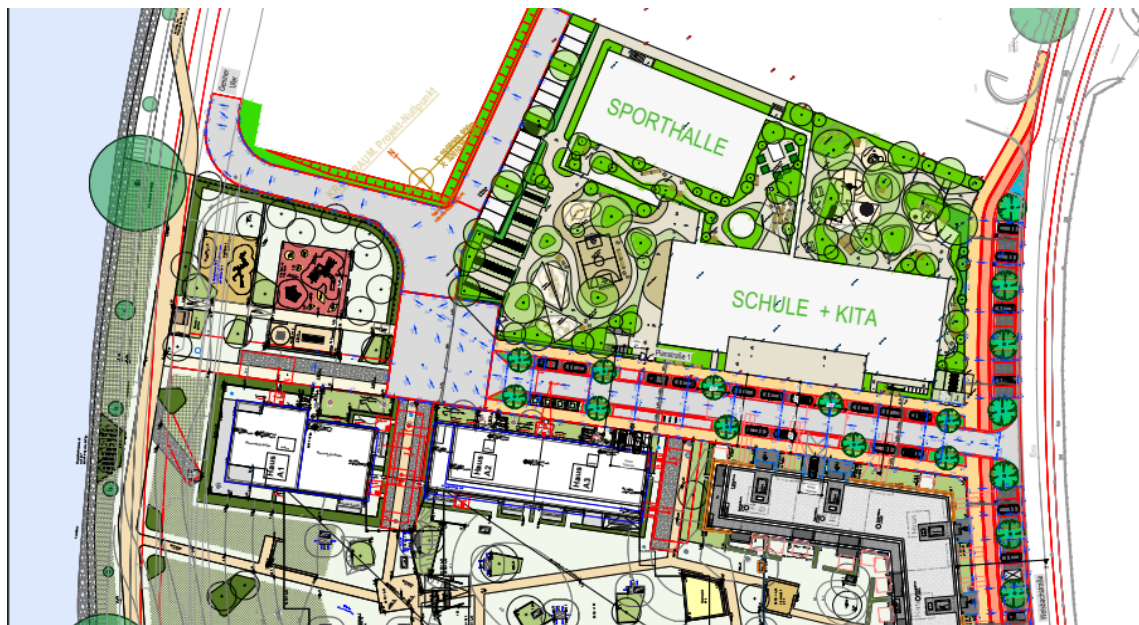


Abb. angrenzende Verkehrsbereich an das Schulgrundstück

Alternativen:

Der Bodengutachter hat in seiner geotechnischen Stellungnahme eine alternative Verfahrensweise geprüft. Dabei würde, durch eine zusätzliche Auflast von ca. 1,5 m über der eigentlichen Auffüllung von ebenfalls i.M. 1,5 m, der normalerweise bis zu 15 Jahre andauernde Setzungsprozess beschleunigt werden.

In der Stellungnahme rät der Gutachter ausfolgenden Gründen von dieser Verfahrensweise ab:

- Die Entwicklungsgesellschaft GU setzt aus zeitlich/technologischer Sicht das Vakuumverfahren ein. Sollte die HL das alternative Verfahren wählen, würde es zu einer geotechnischen Abgrenzung zu den Verkehrsbereichen kommen. Die Folgen wären ein unterschiedliches Setzungsverhalten an den Grundstücksgrenzen. Es müsste über Jahre von Schäden an den Oberbelägen im Wegebereich und ggf. an Leitungs- und Kanalbauwerken ausgegangen werden.
- Das Setzungsverhalten bei einer Vorbelastung ist nur begrenzt gut rechenbar. Bei einem Vakuumverfahren wird die Setzung überprüft und es kann nachreguliert werden.
- Neben dem erheblichen Ressourceneinsatz ist mit einem erheblichen, zusätzlichen Schwerlastverkehr (ca. 1.000 – 1.500 LKW) für die An- und Abfuhr des Bodens zu rechnen.

Theoretisch könnten die Gesamtkosten bei diesem Verfahren zwar um ca. 500.000 EUR gegenüber dem Vakuumverfahren reduziert werden, die Folgekosten für die Instandhaltung von Wegen und Leitungen sowie der Verkehrssicherung sind jedoch nicht ermittelbar. Von diesem Verfahren ist dringend abzuraten, da es eher für sehr großflächige Konsolidierungen, z. B. im Autobahnbau eingesetzt wird.

Kosten:

Kostenschätzung aus LPh 2

Pos.	Maßnahme	Kosten EUR/brutto
Pos. 1	Konsolidierung der Bodenverhältnisse	955.000 EUR
Pos. 2	Auffüllung des Grundstückes	245.000 EUR
Pos. 3	Herrichten Gebühren/ Sonstige	50.000 EUR
Pos. 4	Kosten Planung und Bauleitung	120.000 EUR
	Gesamtkosten brutto	1.370.000 EUR

Die Gesamtkosten von 1.370.000,00 EUR werden in 2026 kassenwirksam.

Die Mittel wurden im Rahmen der Haushaltsplanung 2026 für die Produktsachkonten 111029 232 7851000 Kita und 111029 544 7851000 Schule und Sporthalle wie folgt beantragt.

PSK	Maßnahme	Kosten EUR/brutto
111029 232 7851000	Kita	205.500 EUR
111029 544 7851000	Schule und Sporthalle	1.164.500 EUR

Die notwendigen Verpflichtungsermächtigungen in 2025 werden durch nicht genutzte VE innerhalb des Bereichs/Fachbereich bereitgestellt.

Termine:

Pos.	Maßnahme	Termin
1	Planung + Ausschreibung	Aug.-Sep. 2025
2	Vergabeverfahren/ Auftragserteilung	Okt.-Dez. 2025
3	Baubeginn	Jan. 2026
4	Fertigstellung	Juli 2026

Begründung der Dringlichkeit:

Die Herrichtung der Erschließung der Wohnbebauungsflächen und angrenzenden Verkehrswege durch die Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH kann nur dann gesichert erfolgen, wenn auch das Grundstück der Schule konsolidiert und aufgefüllt wird. Mit den Konsolidierungsmaßnahmen im 1. BA des Wohngebietes wurde bereits begonnen. Gemäß dem Zeitplan der Entwicklungsgesellschaft ist eine Auffüllung der Verkehrsbereiche Mitte 2026 geplant.

Es wird um Freigabe dieser vorzuziehenden Maßnahme gebeten.

Anlagen:

- Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 Geotechnische Stellungnahme zur Bodenverbesserung

Senatorin Joanna Hagen