



Vorlagennummer: 20/0294
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 04.06.2026

Federführend: 5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Anja Klie

Projektfreigabe „Sanierung und Erweiterung Schule Grönauer Baum“ und Interimsmaßnahme, Reetweg 5 - 7, 23562 Lübeck

Beratungsfolge:		
08.06.2026	Senat	zur Senatsberatung
15.06.2026	Bauausschuss	zur Vorberatung
18.06.2026	Schul- und Sportausschuss	zur Vorberatung
23.06.2026	Hauptausschuss	zur Entscheidung
25.06.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird vorbehaltlich der Aufhebung des Sperrvermerks zur Umsetzung der „Sanierung und Erweiterung der Schule Grönauer Baum“ im Reetweg 5 – 7 in Lübeck ermächtigt.
(Zuständigkeit: Hauptausschuss)
2. Der Bürgermeister wird vorbehaltlich der Aufhebung des Sperrvermerks zur Umsetzung der „Interimsmaßnahme zur Sanierung und Erweiterung der Schule Grönauer Baum“ auf dem Sportplatz zum Reetweg 5 – 7 in Lübeck ermächtigt.
(Zuständigkeit: Hauptausschuss)
3. Der bestehende Sperrvermerk gem. § 12 Abs. 2 GemHVO-Doppik wird aufgehoben.
Die Haushaltsmittel werden gleichzeitig freigegeben.
(Zuständigkeit: Bürgerschaft)

Beteiligungsverfahren:	
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
4.401 Schule und Sport	zustimmend

Maßnahme:

neu

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (siehe Anlage 1)

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO:

Ja Es fanden Workshops mit den Schülervertretungen statt, die ausgewertet wurden und Berücksichtigung bei der Planung fanden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja Die Planung berücksichtigt die Umstellung zu einer klimaschonenderen Energieversorgung, sowie die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle. Für die Hauptmaßnahme ist sowohl eine Beheizung mit Geothermie, eine Photovoltaikanlage als auch die Versickerung des Regenwassers vorgesehen.

Begründung:

Der Grundschulstandort Schule Grönauer Baum im Reetweg 5 – 7 wurde 1957 - 1961 errichtet. Inzwischen sind die Gebäude stark sanierungsbedürftig bei zusätzlich akuter Raumnot sowie in Teilen Schadstoffbelastung.

Im Zuge der Anforderung des Bereichs Schule & Sport zur Erweiterung des Schulstandortes von einer 2,5- auf eine 4-Zügigkeit, wurde eine Entwurfsplanung zur Sanierung mit Teilabriss und -neubau sowie eine Interimslösung erarbeitet.

Die derzeitige Raumsituation am Schulstandort stellt sich wie folgt dar:

Derzeit bildet die Grundschule eine Fläche für eine 2,5-Zügigkeit ab (10 Klassen). Es werden jedoch bereits 14 Klassen beschult, davon eine in einem vor 3 Jahren errichteten Klassenraumcontainer auf dem Schulhof. Zum Schuljahr 2024/2025 wurde die Bibliothek und der Streitschlichterraum aufgelöst und zusammengefügt, um kurzfristig einen notwendigen Klassenraum zu schaffen. Im Sommer 2025 wurde der Musikraum geteilt, so dass ein weiterer Klassenraum zum Schuljahr 2025/2026 entstanden ist. Für das folgende Schuljahr 2026/2027 ist nach Anmeldevorhersagen der nächste zusätzliche Klassenraum herzurichten.

Zusätzlich fehlt es durch die Erweiterung der Klassenanzahl an Flächen zur Differenzierung, für die Ganztagsbetreuung, für die Mittagsversorgung, Flächen für die Verwaltungs- und Lehrerbereiche, die Bücherei, ein Streitschlichterraum, es fehlen sanitäre Anlagen sowie eine Sportfläche, da die Kapazität einer 1-Feld-Halle ab einer 4-Zügigkeit nicht mehr ausreichend ist.

Aufgrund des akuten Raumbedarfs am Schulstandort, bereits zum Schuljahresbeginn 2026/2027, wurde mit Vorlage Nr. VO-2026-14867 der Ankauf von einer gebrauchten Container-Anlage freigegeben. Diese wird aktuell auf dem Schulhof verortet und kann zum Schuljahr 2026/2027 im erforderlichen Umfang den Betrieb aufnehmen.

Diese kleinere Anlage wird nach Errichtung der großen Interims-Containeranlage einer anderen städtischen Schulbaumaßnahme zur Verfügung gestellt werden.

Maßnahmenbeschreibung:

SCHULE

Zu Beginn der Planungen wurde eine umfangreiche Bauzustandsuntersuchung durchgeführt, die eine starke Sanierungsbedürftigkeit diagnostizierte. Aus baulicher und nutzungsspezifischer Sicht zeigte sich schnell, dass der Verwaltungstrakt sowie ein Trakt mit 4 Klassenräumen abgebrochen werden muss, um einen Ersatz- und Erweiterungsbau zu ermöglichen. Zudem ist eine nicht sanierungsfähige Schadstoffbelastung im abzureißenden Trakt vorhanden. Der Altbau mit dem Großteil der Klassenräume, an den sich auch der vor einigen Jahren realisierte Neubau für den Ganztags anschließt, bleibt generalsaniert erhalten.

Zum Projektbeginn fanden intensive Gespräche und Workshops mit den Kindern, der Elternvertretung, städtischen Beteiligten und dem Planungsbüro Bastmann & Zavracky aus Rostock statt. Vorstellungen und Bedarfe der Nutzenden konnten somit in die Planung einfließen.

In der vorliegenden Entwurfsplanung entsteht als Verbindung des Altbaus zum Neubau im Gebäudeinnern ein „Marktplatz“ als Eingang und Zentrum der Grundschule. Von hier aus gelangt man zu zwei Unterrichtsclustern (2 x 4 Klassen), dem Ganztagsbereich, der Mensa, der offenen Bücherei, der 2. Sportfläche und der Verwaltungsfläche. Dieser „Marktplatz“ wird als Selbstlernzentrum entwickelt und soll mit Exponaten wie Forschertische, Zuhörinsel, digitalen Installationen ausgestattet werden.

Es werden sich im Altbau und im Neubau insgesamt 4 Klassencluster mit jeweils 4 Klassenräumen und Differenzierungsflächen befinden. Die beiden Neubaucuster werden jeweils über eine gemeinsame offene Lernlandschaft erschlossen. Aus dieser Mitte sind jeweils die 4 Klassenräume zu erreichen. An jeden Klassenraum schließen sich eigene kleine Differenzierungsräume an. Dem offenen Lernbereich schließt sich ein offener Teambereich für Lehrkräfte an.

Im Obergeschoss des Neubaus befindet sich der von Schule und Ganztagsverein gemeinsam genutzte Verwaltungsbereich. Der Bereich ist aufgeteilt in einzelne Büroräume sowie Bereiche für Aufenthalt und Arbeit. Ein Ruheraum für die Erwachsenen und ein Besprechungsraum für Besprechungen mit Externen befinden sich ausgelagert im Altbau.

Der zusätzliche Bewegungsraum im Untergeschoss des Neubaus ersetzt einen weiteren notwendigen Hallenteil der Sporthalle, die gemäß städtebaulicher Vorgaben nicht erweiterbar ist. Dieser Bewegungsraum ist unabhängig vom Schulbetrieb auch von Externen nutzbar. Er ist durch eine Freitreppe direkt mit dem Schulhof verbunden.

Der Ganztagsbereich im 2019 errichteten Anbau wird um einen weiteren notwendigen Gruppenraum im EG-Altbauflügel erweitert. Hier schließen sich im EG des Altbaus die Räume „DAZ“, „Insel“ und „Snoezelen“ an. Der vorhandene Musikraum im OG mit Bühne und Instrumentenlager ermöglicht die Fortsetzung des Projektes „Musik ist Klasse“, das durch die Lübecker Haukohl-Stiftung gefördert wird.

Die Planung sieht sowohl einen barrierefreien Gebäudezugang, einen barrierefreien Schulhofzugang als auch barrierefreie Erreichbarkeit aller Räume im Neubau sowie des Ganztags-

bereichs und der Klassenräume im EG des Altbaus vor. Im EG befindet sich ein behindertengerechtes WC. Auf einen zweiten Aufzug im Altbau, der auch den Musikraum barrierefrei erreichbar machen würde, wird aus Kostengründen verzichtet (s. Anlage 5).

Der energetische Standard entspricht im Neubau dem Energiestandard EG40 und im Altbau nach der Sanierung dem Energiestandard EG55. Die Wärmeerzeugung wird über Geothermie als Sole-Wasser-Wärmepumpe generiert. Eine 50-kWp-Photovoltaikanlage wird errichtet. Eine Variantenuntersuchung mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der verschiedenen Wärmeversorgungsmöglichkeiten rechtfertigt ein höheres Investitionsvolumen zugunsten von langfristigen niedrigen Verbrauchskosten.

Die Architektur des Neubaus lehnt sich durch die Materialität der Fassade an die des Altbaus an. Die 8 vorhandenen kleinen Klassenräume (54 – 57 qm) im Altbau erfahren eine Aufwertung, indem sie bodentiefe Fensterelemente erhalten.

Die Außenanlagen sollen unter Berücksichtigung einer naturnahen, dezentralen Regenwasserbewirtschaftung umgestaltet werden. Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers soll über offene Rinnen in großen, flachen Versickerungsmulden zur Versickerung und Verdunstung gesammelt und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Der Schulhof erhält mit dieser Maßnahme gleichzeitig einen gestalterischen, pädagogischen und ökologischen Mehrwert. Er wird mit verschiedenen Aufenthalts- und Spielflächen, mit vorhandenen und neuen Spielgeräten, Zuwegungen, ausreichend Fahrradstellflächen, einem Müllplatz als auch mit einem Wirtschaftshofbereich für die Hausmeister gestaltet.

Die Haltezone für Eltern bleibt erhalten. Die PKW-Parkfläche wird mit erweiterten Anforderungen auf dem Sportplatz ergänzt.

Das Gebäude- und Schulhofkonzept ermöglicht ein möglichst störungsfreies Lernen und fördert eine gesunde körperliche, geistige und soziale Entwicklung aller Kinder. Angebote für unterforderte Kinder sowie für reizüberforderte oder motorisch zu fördernde Kinder stehen gleichwertig zur Verfügung.

Derzeit liegt der Schwerpunkt der Schule bei den musikalischen Lernangeboten.

Die Schule Grönauer Baum ist zudem aber auch der Standort der Lübecker Sternwarte. Eine Erweiterung auf einen niederschweligen Wissenschaftsbereich liegt hier nahe. Dieser kann über eine Ergänzung der Selbstlernexponate, mit einer gewünschten Kooperation mit dem Verein Arbeitskreis Sternfreunde Lübeck e. V. und mit erweiterten Möglichkeiten für die Angebote des Junior-Campus, vielfältig gestaltet werden.

Insgesamt werden inkl. 2. Sportfläche und den Technikflächen knapp 4.600m² NRF (Netto-Raumfläche) realisiert.

INTERIM

Für die Durchführung der investiven Baumaßnahme wurde eine große Containeranlage als 4-zügige Interims-Grundschule auf der zugehörigen Sportfläche geplant. Spätestens zur Bauzeit für die Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme wird diese Interimsmaßnahme benötigt, in die der Umzug des gesamten Schulbetriebs erfolgen soll.

Die 2. Sporthallenfläche wird bis zur Erweiterung des Schulgebäudes fehlen.

Ein Teilumzug in eine kleinere Interimsmaßnahme und eine große Baumaßnahme im laufenden Schulbetrieb wurde mit verschiedenen Variantenbetrachtungen abgewogen und aus Kostengründen sowie aufgrund der wesentlich längeren Bauphase, ebenso zum Schutz der Unterrichtsqualität und des Gesundheitswohls der Nutzenden, abgelehnt. Dementsprechend wurden im Interim auch Betreuungsräume, eine Mensa mit kleiner Küche und Spülküche und der gesamte Verwaltungstrakt untergebracht. Es können dort dann in Zukunft bis zu 448 Schüler:innen beschult werden.

Die Zuwegung der Nutzenden wird hauptsächlich über die Straße Strecknitzer Feld erfolgen, um die Baustellenzufahrt zum Schulgrundstück frei zu halten. Lediglich die Sporthalle wird über den Fußweg Schwalbenweg erreichbar bleiben.

Termine und Projektablauf:

Die Unterlagen zur EW-Bau wurden in 2025 erstellt.

Der weitere Projektablauf ist wie folgt geplant:

SCHULE

Maßnahme	Termin
Projektfreigabe	06/2026
Bauantragsstellung	11/2026
Baugenehmigung	frühestens 08/2027
Ausführungsplanung	08/2027
Ausschreibung 80%	09/2027
Bauverträge 80%	01/2028
Rückbau DRK-Container auf dem Schulgelände	03/2028
Abbruch 2 Trakte	03 - 06/2028
Baubeginn - Erdwärmefeld	06 - 08/2028
Baubeginn - Schule	08/2028
Fertigstellung	02/2030

INTERIM

Maßnahme	Termin
Projektfreigabe	06/2026
Bauantragsstellung	04/2025
Baugenehmigung	evt. 10/2026
Ausführungsplanung	12/2026
Ausschreibung 80%	12/2026
Bauverträge 80%	06/2027
Baubeginn	09/2027
Fertigstellung	02/2028
Abbau Container	03/2030

Kosten:

SCHULE - INVESTIV:

Die Kostenberechnung zur Sanierung und Erweiterung der Grundschule Grönauer Baum wurde in 2025 erstellt und schließt mit rd. 27.887.000 EUR ab.

Nach Abzug der Maßnahmen zur Kosteneinsparung (s. Anlage 5) wurde das Projekt auf 26.989.000 EUR reduziert.

Mit einer Fördersumme in Höhe von 1,6 Mio. EUR aus der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) kann gerechnet werden. Diese Summe errechnet sich aus ca. 600,00 EUR/qm sanierte Bestandsfläche und ca. 150,00 EUR/qm Neubaupläche.

Kostenberechnung Schule:

KG 200 Herrichten	211.000 EUR brutto
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	13.329.000 EUR brutto
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	5.943.000 EUR brutto
KG 500 Außenanlagen	2.602.000 EUR brutto
KG 600 Ausstattung	532.000 EUR brutto
KG 700 Honorare	4.372.000 EUR brutto
Gesamtkosten	26.989.000 EUR brutto
(abzgl. 1,6 Mio. EUR Fördermittel)	25.389.000 EUR brutto)

Die Kostenberechnung wurde in 2025 erstellt und berücksichtigt keine jährlichen Baukostensteigerungen. Bei derzeit jährlichen Baukostensteigerungen (KG 200 – 600) von ca. 6 % wäre bis zum Ausschreibungsjahr 2027 mit Mehrkosten in Höhe von ca. 1,357 Mio. EUR zu rechnen. Das ergibt eine Budgetsumme von rd. 28,346 Mio. EUR (mit Abzug von Fördermitteln sind es 26,746 Mio. EUR).

Die investive Maßnahme ist unter dem bestehendem Produktsachkonto 111029 217 7851000 Hochbaumaßnahmen geordnet.

Bereits erfolgter Mittelabfluss und zukünftige finanzielle Auswirkungen:

Jahr	Ausgaben - INVESTIV Kostenberechnung 2025	Ausgaben - INVESTIV mit Baukostensteige- rung
<u>2022</u>	4.000 EUR	4.000 EUR
<u>2023</u>	68.000 EUR	68.000 EUR
<u>2024</u>	867.000 EUR	867.000 EUR
<u>2025</u>	320.000 EUR	320.000 EUR
<u>2026</u>	300.000 EUR	300.000 EUR
<u>2027</u>	800.000 EUR	800.000 EUR
<u>2028</u>	10.000.000 EUR	10.600.000 EUR
<u>2029</u>	10.000.000 EUR	10.600.000 EUR
<u>2030</u>	4.441.000 EUR	4.600.000 EUR
<u>2031</u>	189.000 EUR	187.000 EUR
GESAMT	26.989.000 EUR	28.346.000 EUR

INTERIM - KONSUMTIV:

Kostenberechnung Interim:

Die Kostenberechnung zur Herrichtung einer 4-zügigen Containeranlage wurde in 2025 erstellt und schließt mit einer Summe von rd. 6,1 Mio. EUR für die Herrichtung und rd. 5,1 Mio. EUR für 5 Jahre Miete ab, Gesamtsumme waren 11,2 Mio. EUR.

Die Standzeitbedingungen der geplanten 4-zügigen Containeranlage haben sich jedoch durch den Ankauf der gebrauchten kleinen Containeranlage verändert, da der Aufbau der großen Anlage nicht vorgezogen werden musste. So kann von einer Standzeit von 2 Jahren ausgegangen werden. Bis zu einer geplanten Standzeit von 2 Jahren sind entsprechend geringerer energetischer Auflagen und auch der kürzeren Standzeit folgend mit Kosteneinsparungen in Höhe von rd. 5,9 Mio. EUR zu rechnen.

Fördermittel können zur Errichtung der Containeranlage nicht abgerufen werden. Die derzeit bestehenden Förderprogramme haben einem Verwendungszeitraum der geförderten Maßnahme von mindestens 20 Jahren zur Bedingung.

Die Kostenberechnung basiert auf aktuellen Marktabfragen. Es wurden Herrichtungskosten in Höhe von 4.570.000 EUR und Mietkosten in Höhe von 700.000,00 EUR für eine Containerstandzeit von 2 Jahren ermittelt.

Herrichtung:

KG 200 + 300 Hochbau inkl. 400 Container	1.290.000 EUR brutto
KG 400 zusätzl. Techn. Gebäudeausrüstung	1.563.000 EUR brutto
KG 500 Außenanlagen (ohne. 540)	1.080.000 EUR brutto
KG 600 Ausstattung	37.000 EUR brutto
KG 700 Honorare	600.000 EUR brutto
Gesamtkosten Herrichtung	4.570.000 EUR brutto

Miete jährlich: 350.000 EUR brutto (bei Standzeit von 2 Jahren)
Miete in 2 Jahren: 700.000 EUR brutto

Geplanter Mittelabfluss / finanzielle Auswirkungen Interim:

Jahr	Planung/Bau/Abbruch Container	Miete	Gesamtausgaben - KON- SUMTIV
2024	100.000 EUR		100.000 EUR
2025	315.000 EUR	- EUR	315.000 EUR
2026	50.000 EUR	- EUR	50.000 EUR
2027	705.000 EUR	- EUR	705.000 EUR
2028	3.200.000 EUR	290.000 EUR	3.490.000 EUR
2029	- EUR	350.000 EUR	350.000 EUR
2030	200.000 EUR	60.000 EUR	260.000 EUR
GESAMT	4.570.000 EUR	700.000 EUR	5.270.000 EUR

Die konsumtive Interims-Maßnahme ist unter dem bestehenden Produktsachkonto 111029.000.5211001 Unterhaltung der Hochbauten geordnet.

Begründung der Dringlichkeit:

Es stehen akute Bedarfe für notwendige Maßnahmen in der Schule Grönauer Baum an, wie z. B. WC-Sanierung und Fensteraustausch in dem abzureißenden Trakt, deren Ausführungsumfang und -qualität sich aus der Entscheidung zur Weiterführung der Maßnahme „Sanierung und Erweiterung“ unterschiedlich ableiten wird.

Anlage(n):

- 1 - Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen INVESTIV (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 - Finanzielle Auswirkungen KONSUMTIV (öffentlich)
- 3 - Anlage 3.1 - Lageplan Bestand Liegenschaften (öffentlich)
- 4 - Anlage 3.2 - Lageplan Schule (öffentlich)
- 5 - Anlage 3.3 - Kellergeschoss Schule (öffentlich)
- 6 - Anlage 3.4 - Erdgeschoss Schule (öffentlich)
- 7 - Anlage 3.5 - Obergeschoss Schule (öffentlich)
- 8 - Anlage 3.6 - Dachaufsicht Schule (öffentlich)
- 9 - Anlage 3.7 - Schnitte Haus 1+2 Schule (öffentlich)
- 10 - Anlage 3.8 - Ansichten Haus 1 Schule (öffentlich)
- 11 - Anlage 3.9 - Ansichten Haus 2 Schule (öffentlich)

- 12 - Anlage 3.10 - Ansichten Nord + Süd Schule (öffentlich)
- 13 - Anlage 3.11 - Perspektive I Schule (öffentlich)
- 14 - Anlage 3.12 - Perspektive II Schule (öffentlich)
- 15 - Anlage 3.13 - Außenanlagen Schule (öffentlich)
- 16 - Anlage 4.1 - Lageplan Interim (öffentlich)
- 17 - Anlage 4.2 - Erdgeschoss Interim (öffentlich)
- 18 - Anlage 4.3 - Obergeschoss Interim (öffentlich)
- 19 - Anlage 4.4 - Schnitte Interim (öffentlich)
- 20 - Anlage 4.5 - Ansichten Interim (öffentlich)
- 21 - Anlage 4.6 - Außenanlagen Interim (öffentlich)
- 22 - Anlage 5 - Einsparungen gegenüber EW-Bau (öffentlich)

Senatorin Joanna Hagen