

## Beschlussvorlage

Nr. 2026/FB III/4611

### Maßnahmenbeschluss - Neubau eines Ganztagsbereichs an der GS-Jeddeloh I

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	12.05.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	19.05.2026	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

**Beteiligungen:** Fachbereich Bürgerservice, Bildung und Soziales

**Verfasser/in:** Buße, Alvin 04405 916-2190

### Sachdarstellung:

Wie in der Beschlussvorlage Nr. 2025/FB II/4505 (Beratungsfolge Schulausschuss 16.09.2025, Verwaltungsausschuss 23.09.2025 und Rat 30.09.2025) dargestellt, ist auf dem Grundstück der Grundschule Jeddeloh I die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes zur Nutzung als Ganztagsbereich vorgesehen.

In der Beratungsfolge und schließlich im Rat am 30.09.2025 wurde das Raumkonzept der Variante V1 beschlossen.

Diese umfasst

- eine Mensa mit 50 bis 60 Plätzen und eine Ausgabeküche (ca. 150 m<sup>2</sup>)
- einen Umkleide-, und Mitarbeiterraum für die Mitarbeitenden inkl. einer WC-Einheit (ca. 10 m<sup>2</sup>),
- zwei Ganztagsräume für jeweils zwei Jahrgänge mit einem angrenzendem Flurbereich (ca. 150 m<sup>2</sup>),
- einen Putzmittelraum (ca. 10 m<sup>2</sup>),
- sowie einen Technikbereich im Obergeschoss des Neubaus (ca. 52 m<sup>2</sup>).

Der Grundriss ist in der **Anlage 1** dargestellt.

Neben dem geplanten Neubau für die Ganztagsbetreuung inkl. einer Mensa werden im Bestandsgebäude Umbaumaßnahmen zur Funktionsoptimierung erforderlich:

Um das Lehrerzimmer von derzeit 33 m<sup>2</sup> auf sodann 48 m<sup>2</sup> vergrößern zu können, wird die Wand zwischen dem Lehrerzimmer und dem jetzigen Erste-Hilfe- und Besprechungsbereich entfernt. Der dadurch vereinnahmte Erste-Hilfe-Raum wird mit einer Größe von ca. 7 m<sup>2</sup> in der jetzigen Aula neu angeordnet und grenzt unmittelbar an das Lehrerzimmer (vgl. **Anlage 2**). Das Lehrerzimmer und der Erste-Hilfe-Raum erhalten neue Akustikdecken, einen Kautschuk-Oberboden, erneuerte elektrotechnische Installationen sowie einen neuen Wandanstrich.

Des Weiteren wird der aktuelle Mehrzweckraum in zwei zusätzliche Differenzierungsräume zu je ca. 23 m<sup>2</sup> umgebaut (vgl. **Anlage 3**). Dort werden

ebenfalls Akustikrasterdecken montiert, der Oberboden durch Kautschuk ersetzt, die elektrotechnischen Installationen erneuert und die Wände neu gestrichen.

Die Kostenschätzung des beauftragten Architekturbüros, Planungsgruppe Ammerland aus Edewecht schließt mit einer zu veranschlagenden baulichen Investition in Höhe von rund 1,746 Mio. EUR ab (vgl. Vorlage Nr. 2025/FB II/4505).

Nachfolgend wird der Neubau und damit einhergehende weitere Maßnahmen näher beschrieben:

Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Versetzung einzelner Spielgeräte Richtung Spielplatzmitte sowie die Fällung von zwei bis drei Bäumen unumgänglich (vgl. **Anlage 4**). Im Hinblick auf die zu entnehmenden Bäume wird die biologische Wertigkeit derselben rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Sachverständigen festgestellt. Ein Ausgleich erfolgt gemäß den Feststellungen des Sachverständigen und nach Maßgabe der Entscheidung des Verwaltungsausschusses am 26.11.2019 (Kompensationsverhältnis bei Baumentnahmen 3:1; s. Vorlage Nr. 2019/FB III/3153).

Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung wurden verschiedene Bauweisen durch die beauftragten Planungsbüros sowie die Tragwerksplanung untersucht. Dabei erfolgte eine vergleichende Betrachtung der Bauweisen Holzrahmenbau, Massivbau und Stahlkonstruktion.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen offenen Bauweise, die in der Folge näher erläutert wird, ergeben sich große Spannweiten, weshalb sich die Ausführung in Holzrahmenbauweise als nur eingeschränkt realisierbar erweist.

Die Ausführung in Stahlbauweise weist insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz deutliche Nachteile auf, da sämtlich tragende Stahlbauteile entweder verkleidet oder mit entsprechenden Brandschutzbeschichtungen versehen werden müssten.

Aus diesem Grund wird das neu zu errichtende Gebäude in Massivbauweise ausgeführt und über eine überdachte Zuwegung an den vorhandenen Flurbereich des Bestandsbaus angeschlossen (vgl. **Anlage 5**).

Über den zentralen Flurbereich des Neubaus sind die Ganztagsräume, der Mensabereich sowie die zugehörigen Nebenräume (z. B. Putzmittelraum, Umkleidebereich) erschlossen. Die beiden Ganztagsräume sowie der großzügig bemessene Mensabereich sind mit großflächigen Verglasungen zur Gewährleistung ausreichender natürlicher Belichtung vorgesehen. Ein außenliegender Sonnenschutz ist in Form einer Raffstoreanlage vorgesehen. Als Bodenbelag ist in allen Nutzungsbereichen, mit Ausnahme des zu fliesenden Sanitärbereichs, Kautschuk vorgesehen. Die Auswahl der Materialien wird mit dem Nutzer abgestimmt.

Die Anlieferung der Mahlzeiten erfolgt über ein ausreichend dimensioniertes rückwärtiges Außentürelement.

Nachfolgend werden die vorgesehenen Hauptgewerke zusammenfassend beschrieben.

#### Elektroinstallationen:

Die elektrotechnischen Versorgungseinrichtungen werden im Technikbereich im Obergeschoss zentral zusammengeführt und dort installiert. (vgl. **Anlage 6**).

Ob die Dachfläche des Neubaus mit einer Solarenergieanlage auszustatten ist (grundsätzliche Verpflichtung aus § 32 a Niedersächsische Bauordnung – NBauO) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären. Da die Liegenschaft bereits bilanziell klimaneutral ist, ist zu prüfen, ob die Solarenergieanlagenverpflichtung mangels wirtschaftlicher Vertretbarkeit entfällt. Sofern eine Solarenergieanlage herzustellen ist, bietet der Technikraum ausreichend Platz für einen eventuell nachträglich zu installierenden PV-Speicher.

#### Gefahrenmelde- und Alarmanlagen:

Die bestehende Gefahrenmelde- und Alarmierungsanlage des Bestandsgebäudes weist nach einer Gebäudeinspektion ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten auf, sodass der Ganztagsbereich in die bestehende Sicherheitsinfrastruktur einbezogen werden kann. Hierzu wird ein zusätzlicher Kreis an der vorhandenen Brandmeldezentrale (BMZ) eingerichtet und mit der bestehenden Elektroakustischen-Zentrale gekoppelt. An sämtlichen Notausgängen und in den Fluren werden Handtaster installiert. Die Sicherheitsbeleuchtung erfolgt als Zentralbatterieanlage mit Kopplung an den Bestand; vorgesehen sind Piktogramm-Leuchten an den Notausgängen sowie LED-Leuchten in den Fluchtwegen in Bereitschaftsschaltung. Über den Notausgängen sind zusätzliche LED-Leuchten oberhalb der Türen vorgesehen.

#### Fernmeldetechnische / netzwerktechnische Anlagen:

Die EDV-Verteilung des Neubaus wird im Technikraum untergebracht. Für eine flächendeckende WLAN-Versorgung werden in jedem Betreuungsraum sowie im Mensabereich Accesspoints installiert.

#### Technische Anlagen im Außenbereich:

Für Außenanlagen (Beleuchtung, Präsenzmelder o. ä.) werden entsprechende Zuleitungen geführt; vorgesehen sind zur Steuerung Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter sowie manuelle Automatikschalter.

#### Heizung und Lüftung:

Die Steuerung der Raumbelüftung wird im Technikraum untergebracht. Die Raumlüftung erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage, die bedarfsorientiert anhand der CO<sub>2</sub>-Konzentration in den einzelnen Räumen geregelt wird. Eine passive Kühlung der Räume ist Teil der Planung.

Die Wärmeversorgung ist über eine Luft-Wärmepumpe vorgesehen. Die hierfür notwendige Steuerung wird ebenfalls im Technikbereich untergebracht.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, deren geringe Vorlauftemperaturen einen energieeffizienten Betrieb ermöglichen und gegenüber herkömmlichen Heizkörpern Vorteile hinsichtlich Flächennutzung und Energiebedarf aufweisen.

#### Gebäudeausstattung:

Die Außen- und Innenwände werden in Massivbauweise aus Kalksandstein erstellt, verputzt und gestrichen. Unter Einbeziehung eines Akustikplaners werden die Deckenverkleidungen im Mitarbeiterbereich und Ganztagsraum 3+4 als Lochplattendecke vorgesehen; im Mensabereich und im Ganztagsraum 1+2 ist die Montage von Akustiksegeln geplant, da sich in diesem Bereich keine zweite Ebene befindet.

Fenster und Innentüren werden als weiße Kunststoffelemente mit einer 3-fach Verglasung installiert. Das Haupteingangselement wird aus Aluminium ausgeführt. Zwischen Mensabereich und Ganztagsraum ist eine mobile Trennwand vorgesehen, die eine einfache Vergrößerung des Speisebereichs ermöglicht und somit erweiterte Nutzungsmöglichkeiten eröffnet (bspw. für schulische und außerschulische Veranstaltungen).

Als Dachform ist ein Satteldach mit harter Bedachung (Dachziegel) vorgesehen. Für einen erhöhten Wärmeschutz ist eine 26 cm Dämmung im Dachbereich vorgesehen. Zusätzlich werden Holzweichfaserplatten unterhalb der Sparrenlage montiert.

Bezugnehmend auf die Fassadenart wurde verschiedenste Varianten geprüft. In Betracht kommen eine Klinkerfassade oder eine Holzfassade. Die Vor- und Nachteile werden nachfolgend näher erläutert:

1. Lebenszykluskosten / Instandhaltung
  - Klinker: Sehr geringe Instandhaltung; lange Lebensdauer (> Jahrzehnte bis >100 Jahre).
  - Holz: Gegebenenfalls regelmäßige Oberflächenpflege (Ölen/Lackieren); partieller Austausch von Stäben möglich; über Lebenszyklus tendenziell höhere Wartungskosten.
2. Ökologie / CO<sub>2</sub>-Bilanz
  - Klinker: Hoher CO<sub>2</sub>- und Energieaufwand bei Herstellung; mineralisch, begrenzte Recyclingoptionen; Langlebigkeit relativiert Emissionsbilanz.
  - Holz: Geringe Herstellungsenergie, CO<sub>2</sub>-Speicherung; sehr positiv bei PEFC/FSC-zertifiziertem, regionalem Holz; gute Recycling/Entsorgungsmöglichkeiten.
3. Brand- und Schallschutz
  - Klinker: Nicht brennbar, sehr guter Schallschutz wegen Massewirkung.
  - Holz: Brennbarer Baustoff; Holzfassade erfordert ergänzende brandschutztechnische Maßnahmen (z. B. Brandriegel, besondere Bekleidungen) und behördliche Prüfung; Schallschutz geringer als bei Klinker, kann durch Konstruktion teilweise verbessert werden.
4. Witterungs- und Feuchteverhalten / Dauerhaftigkeit
  - Klinker: Hohe Beständigkeit gegen Niederschlag, Frost/Tauwechsel und UV; geringe Alterung.
  - Holz: Empfindlicher gegenüber äußeren Einflüssen; durch Einsatz geeigneter Holzarten (z. B. Lärche, thermisch modifiziertes Holz) minimierbar, konstruktiver Feuchteschutz und regelmäßige Oberflächenbehandlung erforderlich.
5. Bauphysikalische Risiken / Wartungspflichten
  - Klinker: Geringes Risiko für Feuchteschäden; niedriger Überwachungsaufwand.
  - Holz: Höherer Überwachungs- und Instandhaltungsaufwand (Feuchteschutz, ggf. Anstrichintervalle, Schadenskontrollen).

Hinsichtlich der zu erwartenden Baukosten sind mit der Herstellung einer Holzfassade Einsparungen in Höhe von rund 4.000 € verbunden.

Die verschiedenen Fassadenarten sind exemplarisch in der **Anlage 7** dargestellt. In der Sitzung können ergänzende Fassadenbeispiele gezeigt werden.

Das neu zu errichtende Gebäude erfüllt – unabhängig von der Wahl des Fassadenmaterials - den energetischen Standard KfW Effizienzhaus 40 (KfW 40). Damit entspricht die Planung den Anforderungen an den Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust gegenüber dem GEG-Referenzgebäude; die Wärmeversorgung ist auf effiziente Technik ausgelegt (Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung) und die Gebäudehülle sowie die haustechnischen Anlagen werden in Ausführung und Dämmstandard so konzipiert, dass die Voraussetzungen des KfW-40-Standards erreicht werden.

Die Kostenberechnung der Planungsgruppe Ammerland vom 28.04.2026 weist Herstellungskosten in Höhe von 1.803.593,75 € brutto aus. (vgl. **Anlage 8**). Grundlage der Kostenberechnung ist die Ausführung einer Klinkerfassade. Bei Wahl einer Holzfassade ergibt sich ein etwas geringerer Herstellungsaufwand (minus rd. 4000,00 € abhängig von der Auswahl der Holzart und -qualität).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baubereich derzeit infolge der politischen und wirtschaftlichen Gesamtlage eine hohe Kostenvolatilität festzustellen ist. Zudem führen unsichere Marktlagen und hohe Auslastung bei Bauunternehmen häufig zu zurückhaltendem Bieterverhalten oder erhöhten Angebotspreisen. Daher ist es sachgerecht, in der Kostenberechnung einen Zuschlag von etwa 10 % für Unvorhergesehenes und mögliche ungünstige Ausschreibungsergebnisse zu berücksichtigen.

#### **Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):**

Der Neubau verursacht einmalig erhebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen während der Bauphase (Materialherstellung und Transport und Verarbeitung).

Hinsichtlich der Materialwahl der Fassade ist festzuhalten, dass Holz ein natürlicher Kohlenstoffspeicher ist und pro Kubikmeter Holz etwa eine Tonne CO<sub>2</sub> gebunden wird. Klassische Klinker sind dagegen in ihrer Herstellung durch den Brennprozess sehr energieaufwändig. Neuware emittiert deutlich mehr CO<sub>2</sub> als Holz. Allerdings gleicht sich die Bilanz an, wenn man den langen Lebenszyklus und die Robustheit der Klinkersteine berücksichtigt. Betriebsseitig reduziert das KfW-40-Konzept (Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, bedarfsgeführte Lüftung) die jährlichen Emissionen deutlich. Eingriffe in Grünflächen (Entnahme von 2–3 Bäumen) verringern kurzfristig lokale CO<sub>2</sub> Senkungen und Biodiversität; ein Ausgleich kompensiert dies nur zeitverzögert.

Maßnahmen mit positivem Klimaeffekt: Verwendung nachhaltiger Materialien (z. B. zertifiziertes Holz), hohe Gebäudeeffizienz, langlebige Konstruktionen und regelmäßige Instandhaltung.

#### **Finanzierung:**

Bei Ausführung der Maßnahme in der Variante mit Klinkerfassade belaufen sich die Gesamtkosten der zuvor beschriebenen Maßnahmen auf insgesamt 1.803.593,75 € brutto.

In der Ausführungsvariante mit Holzschalenfassade betragen die Gesamtkosten hingegen 1.799.241,92 € brutto.

Im Haushalt stehen für die Herstellung die Realisierung des Ganztagsbereichs in 2026 873.000,00 € zur Verfügung. Für die Investitionsplanung des Haushaltsjahres

2027 sind weitere 873.000,00 € im Finanzplan ausgewiesen, so dass sich rechnerisch eine Summe in Höhe von 1.746.000,00 € ergibt, wobei in dieser Summe ein Förderbetrag in Höhe von 1.061.000,00 € enthalten ist (Förderung vom Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Rahmen des Investitionsprogramm Ganztagsausbau II).

Da die berechneten Kosten für die Realisierung des Ganztagsbereiches die berücksichtigten Ansätze übersteigen, wäre für den Haushalt 2027 der „Fehlbetrag“ zur Beschlusssumme zusätzlich einzuplanen.

Die Verwaltung prüft derzeit, ob darüber hinaus für die in Rede stehende Maßnahme weitere Fördermittel akquiriert werden können. Hierbei kommt insbesondere eine Förderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – klimafreundlicher Neubau (Kommunen) in Betracht. Darüber hinaus wird geprüft, ob ein entsprechender QNG-Standard erreicht werden kann (beispielsweise durch die Ausführung einer Holzfassade anstatt einer Klinkerfassade). Hierzu wird im Rahmen der Sitzung ausgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Maßnahme Neubau des Ganztagsbereiches an der Grundschule Jeddelloh (Neubau und Änderung im Bestand) wird gemäß den Inhalten dieser Vorlage*

- a) mit einer Ausführung der Fassade in Holzverschalung zu voraussichtlichen Kosten in Höhe von 1.799.241,92 € brutto zzgl. eines Kostenpuffers in Höhe von 10 % - mithin voraussichtlichen 1.979.166,11 € - ausgeführt*

*oder alternativ*

- b) mit einer Ausführung der Fassade in Klinkerbauweise zu voraussichtlichen Kosten in Höhe von 1.803.593,75 € brutto zzgl. eines Kostenpuffers in Höhe von 10 % - mithin voraussichtlichen 1.983.953,13 € - ausgeführt.*

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Grundriss EG des Neubaus Ganztagsbereich
- Anlage 2: Grundriss EG im Bestandsgebäude Lehrerzimmer/Sanitätsbereich
- Anlage 3: Grundriss EG im Bestandsgebäude Differenzierungsräume
- Anlage 4: Lageplan der GS-Jeddelloh inkl. des geplanten Ganztagsbereich
- Anlage 5: Bildmaterial der Außenanlagen
- Anlage 6: Grundriss OG des geplanten Neubaus Ganztagsbereich
- Anlage 7: Ansichten des geplanten Neubaus Ganztagsbereich Klinker und Holzfassade
- Anlage 8: Kostenberechnung der Planungsgruppe Ammerland