



Städtebauliche Studie Grundschulstandort Hoisbüttel

Stand: 26.09.2023
(original im DIN A3-Format)


Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Bestandssituation | 01 |
| Standortuntersuchung und städtebauliche Varianten | 10 |
| Variantenvergleich Sanierung Altbau / Neubau der Schule | 25 |
| Städtebauliche Struktur Vorzugsvariante | 28 |

Bestandssituation



Legende

 Untersuchungsgebiet

Bestandssituation
Spuren der Kulturlandschaft







Bestandssituation
Erschließung



1_Hamburger Straße



2_Parkplatz Blütenberg



3_Hamburger Str./Blütenberg



4_Fußweg am Sportplatz



5_Blütenberg



Bestandssituation
Freiraum



1_Biotop (Magerrasen) und Bolzplatz



2_Sportplatz



3_Pferdekoppel



4_Ackerfläche



Standortuntersuchung und städtebauliche Varianten

Standortuntersuchung Variante A
Sanierung Schule, Sanierung Sporthalle, Wohnen auf Sport-und Bolzplatz



Standortuntersuchung Variante A
Sanierung Schule, Sanierung Sporthalle, Wohnen auf Sport-und Bolzplatz



Städtebauliche Struktur Variante A

Sanierung Schule, Sanierung Sporthalle, Wohnen auf Sport-und Bolzplatz



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2 | Baufeld 3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | ca. 9.650 m ² | | 6.220 m ² | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | | | ca. 2.150 m ² | ca. 4.800 m ² |
| | GRZ | | | 0,35 | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | | ca. 7.150 m ² | ca. 16.600 m ² |
| | GFZ | | | 1,15 | 1,18 |
| | ANZAHL WE (GF/97m ²) | | | ca. 74 WE | ca. 158 WE (incl. 12 RH) |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.680 m ² | | | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 3.360 m ² | | | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | | |

Standortuntersuchung Variante B
Sanierung Sporthalle, Neubau Schule, Wohnen auf Sportplatz



Standortuntersuchung Variante B
Sanierung Sporthalle, Neubau Schule, Wohnen auf Sportplatz



Städtebauliche Struktur Variante B.1

Sanierung Sporthalle, Neubau Schule, Wohnen auf Sportplatz



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2 | Baufeld 3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.860 m ² | | | ca. 4.800 m ² |
| | GRZ | 0,19 | | | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.000 m ² | | | ca. 16.600 m ² |
| | GFZ | 0,73 | | | 1,18 |
| | ANZAHL WE (GF/97m ²) | ca. 72 WE | | | ca. 158 WE (incl.12 RH) |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 1.950 m ² | | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 3.900 m ² | | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 1.700 m ² | | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 1.700 m ² | | |



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2/3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.860 m ² | | ca. 4.800 m ² |
| | GRZ | 0,19 | | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.000 m ² | | ca. 16.600 m ² |
| | GFZ | 0,73 | | 1,18 |
| | ANZAHL WE | ca. 72 WE | | ca. 158 WE (incl. 12 RH) |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 4.300 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 8.600 m ² | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 1.700 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 1.700 m ² | |



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2 | Baufeld 3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 3.600 m ² | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.860 m ² | | ca. 1.280 m ² | ca. 4.800 m ² |
| | GRZ | 0,19 | | 0,36 | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.000 m ² | | ca. 4.480 m ² | ca. 16.600 m ² |
| | GFZ | 0,73 | | 1,24 | 1,18 |
| | ANZAHL WE | ca. 72 WE | | ca. 46 WE | ca. 158 WE (incl. 12 RH) |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 1.950 m ² | | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 3.900 m ² | | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 1.700 m ² | | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 1.700 m ² | | |

Städtebauliche Struktur Variante B.2

Sanierung Sporthalle, Neubau Schule, Wohnen auf Sportplatz



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2/3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.860 m ² | | ca. 5.270 m ² |
| | GRZ | 0,19 | | 0,37 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.000 m ² | | ca. 20.000 m ² |
| | GFZ | 0,73 | | 1,42 |
| | ANZAHL WE (GF/97m ²) | ca. 72 WE | | ca. 206 WE |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 1.950 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 3.900 m ² | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 1.700 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 1.700 m ² | |

Städtebauliche Struktur Variante B.3
 Sanierung Sporthalle, Neubau Schule, Wohnen auf Sportplatz



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2/3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.860 m ² | | ca. 4.800 m ² |
| | GRZ | 0,19 | | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.000 m ² | | ca. 16.600 m ² |
| | GFZ | 0,73 | | 1,18 |
| | ANZAHL WE (GF/97m ²) | ca. 72 WE | | ca. 158 WE (incl.12 RH) |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.800 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 5.600 m ² | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |

Standortuntersuchung Variante C
Neubau Schule + Sporthalle auf Sportplatz, Wohnen auf Baufeld 1 bis 3





Städtebauliche Erweiterung Variante C.1
Neubau Schule + Sporthalle auf Sportplatz, Wohnen auf Baufeld 1 bis 3



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2/3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | 11.800 m ² | |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 3.125 m ² | ca. 3.650 m ² | |
| | GRZ | 0,32 | | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 9.480 m ² | ca. 12.150 m ² | |
| | GFZ | 0,98 | 1,03 | |
| | ANZAHL WE (GF/97m ²) | ca. 98 WE | ca. 125 WE | |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | | ca. 2.240 m ² |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | | ca. 4.480 m ² |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | | ca. 1.450 m ² |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | | ca. 1.450 m ² |

Städtebauliche Struktur Variante C.2

Neubau Schule auf Sportplatz, Sanierung Sporthalle, Wohnen auf Baufeld 1 und 3



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2 | Baufeld 3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 6.200 m ² | |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 3.125 m ² | | ca. 2.150 m ² | |
| | GRZ | 0,32 | | 0,35 | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 9.480 m ² | | ca. 7.150 m ² | |
| | GFZ | 0,98 | | 1,15 | |
| | ANZAHL WE (GF/97m ²) | ca. 98 WE | | ca. 74 WE | |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | | | ca. 2.400 m ² |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | | | ca. 4.800 m ² |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | | |

Variantenvergleich Sanierung Altbau / Neubau der Schule

Variante: Sanierung und Umbau der bestehenden Grundschule

Vorteile

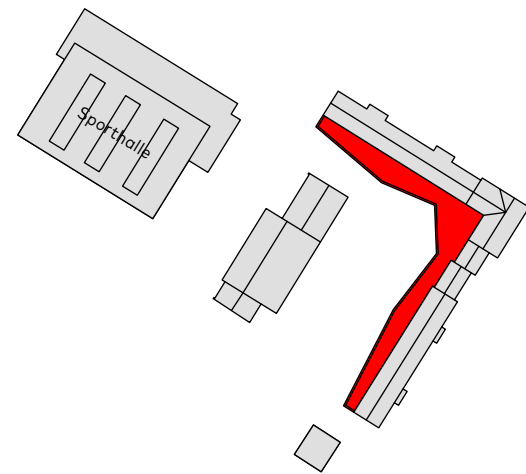
- + idyllisches Ensemble aus Schulhof und Gebäuden ist erhaltenswert
- + Erhalt von bestehenden Baumassen reduziert Abfälle und ist entsprechend nachhaltig

Nachteile

- Schulbetrieb im Bestand ist während des Umbaus nicht möglich (Auslagerung ist erforderlich)
- eine Interimslösung führt zu hohen zusätzlichen Kosten
- räumliche Neuordnung entsprechend zeitgemäßer Pädagogik schwer bzw. mit sehr hohem Aufwand umsetzbar
- alte Haustechnik (nach erster Schätzung von Trapez teilweise aus den 60ern) muss ersetzt werden
- viele Höhenversprünge im Innenraum als auch auf dem Schulhof machen einen barrierefreien Umbau sehr aufwendig und kostenintensiv
- Teile der Gebäude werden auf den Rohbau zurückgebaut

Fazit

- ▶ Sanierung und Umbau ist wirtschaftlich und funktional nicht empfehlenswert



Beispielhafte Variante

Variante: Neubau der Grundschule auf Sportplatz

Vorteile

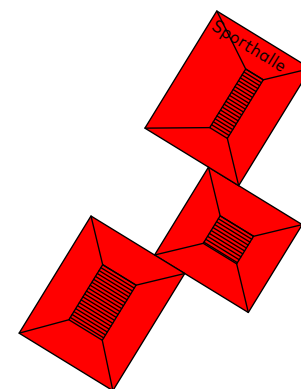
- + Potenzial einer neuen Quartiersordnung entsprechend einer ganzheitlichen Stadtplanung
- + Neue Adressbildung der Schule mit neuen Stellplätzen
- + Paralleler Schulbetrieb während des Neubaus
- + zukunftsfähige Pädagogik wird abgebildet

Nachteile

- Neue Flächenversiegelung (trifft jedoch auch auf die anderen Vorschläge zu)

Fazit

- ▶ Neubau ist wirtschaftlich und funktional vorteilhaft



Beispielhafte Variante

Variante: Neue Grundschule an bestehender Sporthalle, Umnutzung des alten Ensembles

Vorteile

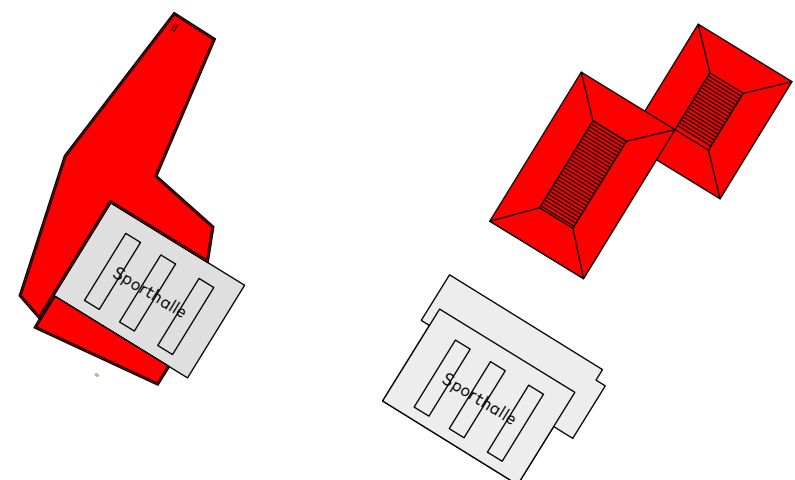
- + Potenzial einer neuen Quartiersordnung entsprechend einer ganzheitlichen Stadtplanung
- + Neue Adressbildung der Schule mit neuen Stellplätzen
- + Paralleler Schulbetrieb während des Neubaus
- + kompakter Neubau für eine effiziente Nutzung der Restflächen
- + Trapez plädiert zu einer Umnutzung des idyllischen Schulbestandes. Ein vergleichsweise kleinerer Eingriff könnte z.B. eine spannende Wohnnutzung ermöglichen. Die kleine Sporthalle kann von der Gemeinde weiter genutzt werden

Nachteile

- Ein Anbau an die bestehende Sporthalle kann baukonstruktiv aufwendig sein und ggf. teurer werden als ein separater Neubau

Empfehlung

- ▶ Anbau oder Neubaulösung mit bestehender Sporthalle wird wirtschaftlich und funktional empfohlen

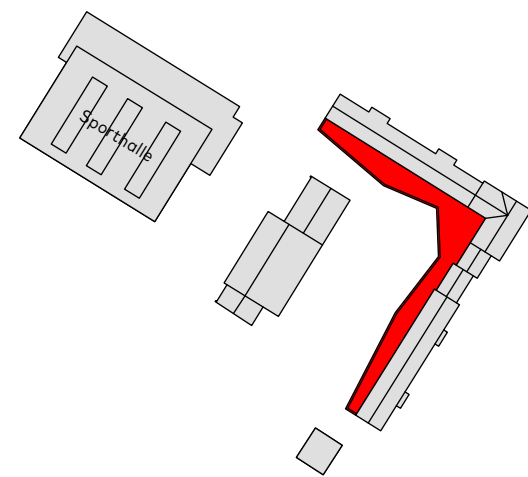


Beispielhafte Varianten

1. Sanierung Schule + Sporthalle

Sanierung der bestehenden Klassenräume, Abbruch Laubengänge, Einhüftige Erweiterung der Klassenräume

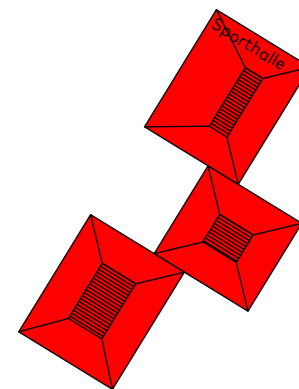
| | |
|---|------------------------|
| Sanierung Sporthalle: (2.000 m² BGF x 1.000 €) | 2.000.000,00 € |
| Erweiterung Schule: (1.065 m² BGF x 2.560 €) | 2.726.400,00 € |
| Sanierung Schule: (2.290 m² BGF x 2.100 €) | 4.809.000,00 € |
| Interimslösung (2 Jahre): (2.200 m² BGF x 1.350 €) | 2.970.000,00 € |
| Gesamt: | 12.505.400,00 € |



Beispielhafte Variante

2. Neubau Schule (3-zügig) + Sporthalle (Dreifeldhalle) (Standort Sportplatz)

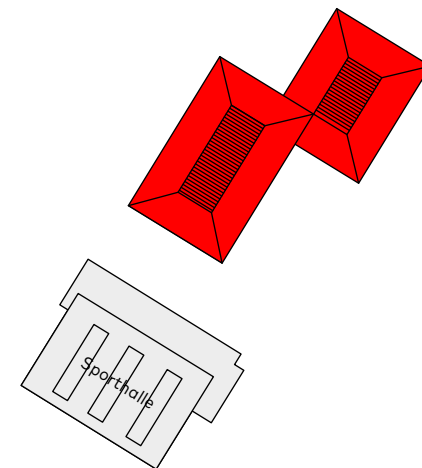
| | |
|--|------------------------|
| Neubau Sporthalle: (1.900 m² BGF x 2.500 €) | 4.750.000,00 € |
| Neubau Schule: (3.500 m² BGF x 2.560 €) | 8.960.000,00 € |
| Gesamt: | 13.710.000,00 € |



Beispielhafte Variante

3. Neubau Schule (3-zügig) separat + Sanierung Sporthalle

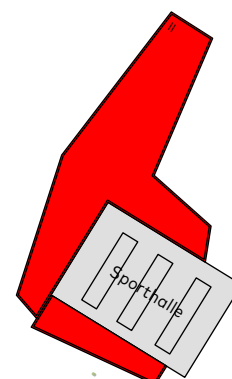
| | |
|---|------------------------|
| Sanierung Sporthalle: (2.000 m² BGF x 1.000 €) | 2.000.000,00 € |
| Neubau Schule: (3.500 m² BGF x 2.560 €) | 8.960.000,00 € |
| Gesamt: | 10.960.000,00 € |



Beispielhafte Variante

4. Neubau Schule (3-zügig) kombiniert mit Sanierung Sporthalle

| | |
|--|------------------------|
| Sanierung Sporthalle: (1.700 m² BGF x 1.000 €) | 1.700.000,00 € |
| Anbau Sporthalle (Umkleideräume) (300 m² BGF x 2.500 €) | 750.000,00 € |
| Neubau Schule: (3.500 m² BGF x 2.560 €) | 8.960.000,00 € |
| Gesamt: | 11.410.000,00 € |



Beispielhafte Variante

Städtebauliche Struktur Vorzugsvariante

Städtebauliche Struktur Vorzugsvariante
Sanierung Sporthalle, Neubau Schule, Wohnen auf Sportplatz



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2/3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.860 m ² | | ca. 4.800 m ² |
| | GRZ | 0,19 | | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.000 m ² | | ca. 16.600 m ² |
| | GFZ | 0,73 | | 1,18 |
| | ANZAHL WE (GF/97m ²) | ca. 72 WE | | ca. 158 WE (incl.12 RH) |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.800 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 5.600 m ² | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |

Textliche Erläuterung

Da die Sanierung und der Umbau der bestehenden Grundschule Hoisbüttel wirtschaftlich und funktional nicht zu empfehlen ist, wird ein Schulneubau im Bereich der Sporthalle vorgeschlagen. Ein entscheidender Vorteil ist dabei, dass das Bestandsgebäude solange genutzt werden kann, bis der Neubau fertig gestellt ist, also insofern keine teure Interimslösung erforderlich ist. Um Nutzungssynergien zu erzielen, wird für den Schulneubau ein direkter Anbau an die Sporthalle als kompaktes Gesamtgebäude vorgeschlagen. Die fußläufige Erschließung von der Hamburger Straße, an der auch die Bushaltestelle liegt, ist möglich. Das Lehrer- und Besucherparken wird durch den Ausbau des Parkplatzes am Bültenbarg organisiert. Das Biotop an der Hamburger Straße wird erhalten und kann in das pädagogische Konzept der Schule integriert werden.

Der bestehende Schulstandort kann nach Bezug des Neubaus für besonderes Wohnen umgebaut und erweitert werden. Die Bebauungsstruktur eignet sich für (kleinteiliges) Wohnen besser als für eine Schullnutzung. Ein Erhalt des Rohbaus wird aus Gründen der Nachhaltigkeit empfohlen (graue Energie). Die bestehende Sporthalle könnte als Bürgerhaus bzw. Quartierstreff genutzt werden. Im Süden dieses Bereichs wird ein Mehrfamilienhaus vorgeschlagen, um den Wohnhof dort abzuschließen. Der Parkplatz am Teichweg kann in Teilen erhalten werden.

Der große Sportplatz zwischen bestehender Grundschule und Bültenbarg soll zu einem neuen Wohngebiet entwickelt werden. Drei bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Bauformen gruppieren sich um zwei Innenhöfe und ergeben ein maßstäbliches Quartier für verschiedene Mieterschichten. Die Fläche bietet ein Potential von ca. 160 Wohneinheiten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Bültenbarg im Norden. Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen geplant. Ein Mobility-Hub ergänzt das Angebot auf dem bestehenden Parkplatz. In der Mitte des Gebietes wird ein Quartiersplatz vorgeschlagen, an dem die städtische Kindertagesstätte liegt. Das gesamte Quartier wird von den prägnanten Knicks gegliedert, an denen Fuß- und Radwege für eine gute Durchquerung und Erschließung sorgen.

Städtebauliche Struktur Vorzugsvariante
Vertiefung



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2/3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.860 m ² | | ca. 4.800 m ² |
| | GRZ | 0,19 | | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.000 m ² | | ca. 16.600 m ² |
| | GFZ | 0,73 | | 1,18 |
| | ANZAHL WE (GF/97m ²) | ca. 72 WE | | ca. 158 WE (incl. 12 RH) |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.800 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 5.600 m ² | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |

Städtebauliche Struktur Vorzugsvariante
Vertiefung alternative Baustruktur Baufeld 4 (Mischung B1 | B2)



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2/3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 1.860 m ² | | ca. 4.850 m ² |
| | GRZ | 0,19 | | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.000 m ² | | ca. 18.300 m ² |
| | GFZ | 0,73 | | 1,30 |
| | ANZAHL WE | ca. 72 WE | | ca. 189 WE |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.800 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 5.600 m ² | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |



| KENNZAHLEN | | Baufeld 1 | Baufeld 2/3 | Baufeld 4 |
|-------------|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| WOHNUNGSBAU | GRUNDSTÜCK | 9.650 m ² | | 14.100 m ² |
| | GRUNDFLÄCHE | ca. 2.416 m ² | | ca. 4.850 m ² |
| | GRZ | 0,25 | | 0,34 |
| | GESCHOSSFLÄCHE | ca. 7.300 m ² | | ca. 18.300 m ² |
| | GFZ | 0,76 | | 1,30 |
| | ANZAHL WE | ca. 75 WE | | ca. 189 WE |
| SCHULBAU | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.800 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 5.600 m ² | |
| SPORTHALLE | GRUNDFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |
| | GESCHOSSFLÄCHE | | ca. 2.000 m ² | |

Städtebauliche Struktur Vorzugsvariante
Erschließungskonzept



Legende

- Mischverkehrsfläche
- Fuß-und Radweg
- Mobility Hub
- Mobility Hub (optional)
- Wendemöglichkeit
- Feuerwehraufstellfläche
- Besucherstellplätze
- ▲ Zufahrt Tiefgarage
- Tiefgaragen

Städtebauliche Struktur Vorzugsvariante
Flächennutzungskonzept



Städtebauliche Struktur Vorzugsvariante
Baumassenmodell

