



► Nr. VO/2022/11038  
öffentlich

Lübeck, 04.04.2022

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Henning Reichardt (E-Mail: henning.reichardt@luebeck.de Telefon: 122-6571)

**Projektfreigabe als Fortsetzungsmaßnahme zur Umsetzung des 4. Bauabschnitts der Sanierung des C.-J.-Burckhardt Gymnasiums, Ziegelstr. 38, 23556 Lübeck, über 175.000,- EUR**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.04.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.05.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
17.05.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Dem Bürgermeister wird die Projektfreigabe zur Umsetzung des 4. Bauabschnitts als Fortsetzungsmaßnahme der Sanierung des C.-J.-Burckhardt Gymnasiums, Ziegelstr. 38 in Lübeck gemäß EW-Bau in Höhe von 2.300.000,- EUR erteilt.

**Verfahren:**

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

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

Ja  
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da es sich in diesem Fall um eine reine Instandsetzungsmaßnahme (Folgemaßnahme) handelt.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

§§ 47, 48 Schulgesetz des Landes Schleswig-Holstein => den Sachbedarf des Schulbetriebs zu decken sowie die entsprechenden Schulgebäude bereitzustellen, ist eine

Pflichtaufgabe des örtlichen Schulträgers

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)  
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein  
 Ja – Begründung:

Durch eine energieeffiziente Sanierung des Bestandsgebäudes wird die CO<sub>2</sub>-Bilanz positiv beeinflusst.

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

Das Carl-Jacob-Burckhardt-Gymnasium ist ein aus insgesamt 11 Trakten bestehender Gebäudekomplex, ursprünglich aus dem Jahr 1957 mit zahlreichen Erweiterungen. Heute werden dort ca. 900 Schüler:innen unterrichtet.

2006 wurde ein freistehender Pavillon für 4 Klassen errichtet, im Rahmen des Ganztagesangebots dann 2013 eine moderne Mensa. Diese beiden Trakte sind nicht Bestandteil der Sanierungen.

Aufgrund der Gebäudesubstanz wurde vom Gebäudemanagement der HL im Jahr 2014 ein TÜV-Gutachten zur Bewertung in Auftrag gegeben. Dabei wurden umfangreiche Mängel festgestellt, die teilweise als verkehrssicherheitsgefährdend eingestuft wurden.

Es wurden sodann Prioritätsstufen entwickelt und kostenmäßig erfasst. Die Aufwendungen der TÜV-Mängel (über gesamten Gebäudekomplex) wurden seinerzeit auf 3,55 Mio. EUR geschätzt. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Mängel des baulichen und technischen Brandschutzes, wie Fluchtwege, Rauchmelder, Brandschottungen und Sicherheitsbeleuchtung. Nicht enthalten sind baukonstruktive und energetische Belange wie die Überarbeitung von Fassaden, Fenstern, Sockelbereichen und Dächern.

Aus diesen Gründen war es notwendig einen Gesamtüberblick mit Schadenskataster über den gesamten Schulkomplex zu erhalten.

Seit 2016 liegt eine Konzeptstudie vor, die eine Gesamtsanierung in 7 Bauabschnitten, einschließlich Aula, im laufenden Schulbetrieb mit einem Gesamtkostenansatz von 14,5 Mio. EUR vorsieht. Die Mängel hinsichtlich des Brandschutzes (in allen Gebäudetrakten) waren bereits Bestandteil des 1. BA, sind somit ausgeführt und nicht mehr im Maßnahmenumfang dieser Vorlage.

### **Zur Vorgeschichte der mittlerweile durchgeführten Bauabschnitte**

Folgende Vorlage wurden bereits in den letzten Jahren beschlossen:

VO/2015/02921  
VO/2017/04782  
VO/2018/6100  
VO/2019/07972

**1. BA:** Der 1. Bauabschnitt beinhaltete die vordringlichen Maßnahmen des Brandschutzes und wurde bis Frühjahr 2018 abgeschlossen.

**2. + 3. BA:** Der 2. und 3. Bauabschnitt (Trakte 1 + 4) wurde zusammengefasst, um die Voraussetzungen zur Förderfähigkeit nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz zu erfüllen.

Von den knapp 5,0 Mio. EUR, die in der EW-Bau veranschlagt waren, wurden knapp 3,3 Mio. EUR Fördervolumen bewilligt.

Mit den Arbeiten für den 2. BA (Trakt 4) wurde im September 2018 begonnen. Im Verlauf der Arbeiten kam es aufgrund umfangreicher Schadstoffunde und deren fachgerechter Entsorgung zu erheblichen Verzögerungen (s. VO/2019/07972). Der 2. BA konnte im September 2019 wieder an den Schulbetrieb übergeben werden. Im Anschluss wurde mit dem 3. BA (Trakt 1) begonnen, der ursprünglich im Januar 2021 fertig werden sollte. Ende 2020 deutete sich eine weitere Schwierigkeit im Bereich der Deckentragfähigkeit/Druckfestigkeiten der Betondecken im 2. Bis 4. BA an, welche zu einem Baustopp führte.

Diese beiden Herausforderungen konnten erfolgreich gemeistert werden, die Arbeiten ab April 2021 zügig fortgeführt und gemäß angepasstem Bauzeitenplan die Klassenräume des 3. BA in einer Teilfertigstellung am 14.10.2021 der Schule zur Wiederinbetriebnahme übergeben werden. Zugehörig wurde im Anschluss ein Treppentrakt mit WC-Anlagen hergerichtet. Somit ist die Fertigstellung des 3. BA zum Jahreswechsel 2021/2022 erfolgt.

Die weiteren Bauabschnitte 4 - 7 der Sanierung des Burckhardt-Gymnasiums sind nach Haushaltseinstellung für die Jahre 2022 - 2024 ff. vorgesehen. Diese Bauabschnitte sind nicht Teil der Förderung, sie werden über Eigenmittel finanziert.

#### **Maßnahmenbeschreibung 4. BA (Inhalt dieser Vorlage):**

Der 4. BA umfasst die Trakte 2 und 3. Die Netto-Raumfläche beträgt insgesamt 1.100 m<sup>2</sup>, die Brutto-Grundfläche der beiden Trakte insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> und der Brutto-Rauminhalt insgesamt ca. 4.900 m<sup>3</sup>. Die Kosten für die energetische Sanierung im 4. BA betragen gerundet 2.300.000,- EUR.

An diesen Gebäudetrakten wurden bereits Teilfassaden und eine aufwändige Fluchttreppe hergestellt. Diese dienten als Musterfassade für alle Bauabschnitte und waren Bestandteil der Sofortmaßnahmen (TÜV-Mängel) aus dem 1. Bauabschnitt.

Im 4. BA werden wie auch bereits im 2. und 3. BA folgende Maßnahmen durchgeführt: Schadstofflokalisierung einschl. fachgerechter Entsorgung, Erneuerung sämtlicher Hüllflächen wie Fassaden und Fenster, brandschutzrelevante Maßnahmen nach Brandschutzkonzept im Bereich von Türen, Schottungen, Durchdringungen etc., abgehängten Decken (Akustik), Gebäudesockeldämmung, Fußbodenteilsanierung, Putz- und Wandfliesenarbeiten, neue Installationsebenen, Sicherheitsbeleuchtungen, Teilerneuerung des E-Netzes, tageslichtabhängige Klassenraum-Beleuchtung, Erneuerungen an Trinkwasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik.

#### Klimaschutz/Photovoltaikanlagen:

Die Dachflächen Trakt 3 sind aufgrund ihrer Ost-West-Ausrichtung und der Abschattungen durch den Baumbestand nicht für die Installation von Photovoltaikanlagen geeignet. Die Dachflächen Trakt 2 sind aufgrund ihrer Ausrichtung und Neigung grundsätzlich für die Installation von Photovoltaikanlagen geeignet. Aufgrund der großen Entfernung zur Niederspannungshauptverteilung und dem damit verbundenen großen Installationsaufwand und der größeren Leitungsverluste soll in diesem Bauabschnitt jedoch von der Errichtung einer Photovoltaikanlage abgesehen werden.

Im anschließenden 5. Bauabschnitt (Sanierung Trakt 5 + 6) sind die Bedingungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage wesentlich geeigneter. Die Entfernung zur Niederspannungshauptverteilung ist erheblich kürzer (geringerer Installationsaufwand, geringere Energieverluste), die Dachflächen mit ebenfalls günstiger Ausrichtung und Dachneigung sind wesentlich größer und daher als Standort einer Photovoltaikanlage besser geeignet, um einen möglichst großen Anteil des Eigenstrombedarfs der gesamten Schule zu decken. Die Planung und Installation einer Photovoltaikanlage soll daher erst im Rahmen des 5. Bauabschnitts (ab 2023) erfolgen.

Die Errichtung einer Solarthermie-Anlage wird im Rahmen der Planung des 5. Bauabschnitts im Zusammenhang mit der Nutzung der Turnhalle und der Mensa geprüft.

#### Energie:

Zur Umsetzung der energetischen Sanierung werden durchgreifende Maßnahmen, wie die Erneuerung sämtlicher Fenster, der gesamten Hüllfläche und Dächer etc., durchgeführt. Hierzu liegt eine umfangreiche Energieplanung mit Energiebedarfsberechnungen für das Gesamtgebäude vor. Durch eine erheblich verbesserte Dämmung der Gebäudehülle, der Dächer, Austausch der Fenster und Fernwärme wurde im Ergebnis festgestellt, dass die Energieeinsparung im Trakt 2 um die 80 % und im Trakt 3 um etwa 70 % beträgt. Für Nichtwohngebäude nach GEG 2021 erfüllen die Bauteile den Neubaustandard.

#### Kosten:

Die erstellte EW-Bau wurde dem Bereich Haushalt und Steuerung vorgelegt. Der Leistungsumfang des 4. BA ist in der vorliegenden EW-Bau zusammengestellt worden und umfasst einen Gesamtbedarf an finanziellen Mitteln (gerundet) in Höhe von 2.300.000,- EUR brutto.

Diese Maßnahme und auch die anderen Bauabschnitte sind unter den bestehenden PSK 111029.307.7851000 Bereich GMHL / Carl-Jacob-Burckhardt Gymnasium / Grundsanierung / EEM / Hochbaumaßnahmen geordnet.

2022 stehen insgesamt 1.896.759 Euro aus einem übertragenen Haushaltsrest in Höhe von 1.551.759 Euro und einem Urbudget von 345.000 Euro zur Verfügung.

Mit diesen Mitteln werden auch noch Rechnungen für die abgeschlossenen BA beglichen. Bei einem Baubeginn frühestens ab Sommer werden dieses Jahr noch circa 250.000 Euro für den 4. BA verausgabt. Die 2022 verfügbaren Mittel reichen folglich für die Fortsetzung aus. Zudem konnten Stand Anfang April andere Projekte bereits mit ca. 265.000 Euro verstärkt werden. Die weiteren Mittelbedarfe werden ggf. im Haushalt 2023 geordnet.

BA	EW-Bau/Kosten	Stand heute	Vorlagen	Bauzeit	Kosten/ Prognosen
1	07.2015/695.000,-	Brandschutzmaßn. abgeschlossen	Ja	07.2016 - 12.2017	750.000,-
2+3	11.2016/4.995.810,-	Trakt 4 + 1 abgeschlossen	2 Mehrkostenvor-lagen (+ 2.496.900,-)	09.2018 - 12.2021	7.600.000,-
4	09.2021/2.300.000,-	Baugenehmigung offen (So./Herbst 2022)	Ja	12 Monate	2.300.000,-
5	erforderlich	offen	folgt	18 Monate	3.070.000,-
6	erforderlich	offen	folgt	-	3.540.000,-
7	erforderlich	offen	folgt	-	2.070.000,-
Σ					19.330.000,-

Für die bereits abgeschlossenen Bauabschnitte 1 - 3 wurden bisher ca. 8,35 Mio. EUR aufgerufen.

#### Projektlauf:

Die EW-Bau für den 4. BA liegt dem Bereich Haushalt und Steuerung vor. Der Bauantrag ist eingereicht. Nach Erteilung der Baugenehmigung kann frühestens im Sommer 2022 mit den Bautätigkeiten begonnen werden. Die Fertigstellung wäre für Mitte 2023 geplant, so dass der Schulbetrieb zum neuen Schuljahr 2023 wiederaufgenommen werden kann.

Im Anschluss folgen noch die Bauabschnitte 5 - 7, für die jeweils neue Projektfreigaben erstellt werden.



**Anlagen:**

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – Fotos Trakt 4 und Trakt 2 u. 3 + Lageplan

Senatorin Joanna Hagen

Bereich: 5.651.12  
 Produkt: 111029

Anlage zur Vorlage vom 04.04.2022  
 VO-Nr.: VO/2022/11038

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2022	2023	2024	2025
Erträge					
Aufwendungen	-2.300.000,00		-14.375,00	-28.750,00	-28.750,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	2.299.999,00		-14.375,00	-28.750,00	-28.750,00
Anlagenabgang	1,00				
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-2.300.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-1.035.000,00	-69.000,00	-69.000,00	-69.000,00	-69.000,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-2.300.000,00	-750.000,00	-1.550.000,00		
Gesamtauswirkung Finanzplan	-2.300.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2022	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen				
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan	
	2022	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:				
(Mehr) Erträge:				
(Minder) Aufwendungen:				
(Mehr) Aufwendungen:				
		Saldo Ergebnisplan	0,00	
		Produktsachkonten		Finanzplan
		Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:				
(Mehr) Einzahlungen:				
(Minder) Auszahlungen:				
(Mehr) Auszahlungen:	111029 307 7851000	C.J.Burckh.-Gym./Sanierung (4. BA)		-750.000,00
		Saldo Finanzplan		-750.000,00



CJB: 3.BA-Trakt 4



CJB: 4.BA-Trakt 2 mit neuer Fluchttreppe + Teilfassade, Trakt 3 rechts mit Teilfassade

Lageplan

