



► Nr. VO/2023/12652
öffentlich

Lübeck, 16.10.2023

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Jan-Hindrik Sens (E-Mail: jan-hindrik.sens@luebeck.de Telefon: 122 - 6582)

**Projektfreigabe "Grundinstandsetzung Julius-Leber-Schule Bro-
ckesstraße 59-61, 23554 Lübeck" über 175.000,- EUR**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.10.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.11.2023	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.11.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.11.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Baumaßnahme „Grundinstandsetzung Julius-Leber-Schule Brockesstraße“ auf der Grundlage der eingereichten und vorliegenden EW-Bau zu beginnen.

Verfahren:

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

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

Ja
Nein- Begründung:

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Bei den Planungen zum Projekt wurde auf den beschlossenen Klimanotstand in der Form reagiert, dass mit Einsatz von LED-Beleuchtung und einer PV-Stromanlage eine Energieeinsparung erreicht werden soll.

Für die Wärmeerzeugung wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Der Schulstandort "Julius-Leber-Schule Brockesstraße" war bis 2023 eine Grund- und Gemeinschaftsschule im Stadtteil St. Lorenz Nord. Im Zuge der Sanierung des Schulstandortes Julius-Leber Schule Marquardtplatz wurde der Anteil der Gemeinschaftsschule am Standort Marquardtplatz verortet. Die Schule soll nach der Sanierung gem. Schulentwicklungsplanung (VO/2023/11931) als drei-zügige Grundschule mit 14 Klassen genutzt werden. Das Schulgebäude der Julius-Leber-Schule Brockesstraße ist 1908 errichtet worden und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude hat ca. 6.000 m² Bruttogrundfläche verteilt auf ein Kellergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss in Walmdachform. Eine ca. 245 m² große Sporthalle ist mit den dazugehörigen Sanitär- und Umkleieräumen in das Schulgebäude integriert. Auf dem Schulhof befinden sich noch zwei Nebengebäude, welche ursprünglich WC-Anlagen beherbergten und nun als Abstellmöglichkeiten für den Schulmittelbedarf der Pausenzeiten genutzt werden. Die Fenster des Schulgebäudes sind an das historische Original angelehnte Holzfenster mit kleinteiliger Sprossenfensteroptik.

Im Zuge der 2017 durchgeführten Machbarkeitsstudie für die Standorte am Marquardtplatz und in der Brockesstraße wurde eine Schadensanalyse aufgestellt. Diese ergab für die Brockesstraße bezüglich Brandschutz, Elektrotechnik, Schadstoffvorkommen, Trinkwasseranlage und Entwässerungssystem das Erfordernis einer umfangreichen Modernisierung des Gebäudes. Auch befindet sich der gesamte Außenbereich des Schulhofes in stark modernisierungs- und sanierungsbedürftigem Zustand. Hier soll unter Zusammenarbeit mit der Freianlagenplanung eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchgeführt werden, welche neue Impulse und Ideen für den zu gestaltenden Bereich integrieren wird. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen muss auch der angegliederte öffentliche Bolzplatz saniert werden, da hier eine Interimscontainerschulanlage steht, die zunächst für das Projekt Marquardtplatz genutzt wurde. Die Anlage soll auch für die Grundinstandsetzung des Gebäudes Brockesstraße als Interimsschulgebäude genutzt werden und muss im Anschluss der Baumaßnahmen wieder beseitigt werden.

Maßnahmenbeschreibung:

Zur umfassenden Planung und Aufstellung der Kostenberechnung der vorliegenden EW-Bau wurden neben den Architekten noch folgende Fachplanungsdisziplinen im Projekt berücksichtigt:

- Technische Ausrüstung: Haustechnikplanung (HLS/ELT)

- Technische Ausrüstung: Küchenplanung
- Tragwerksplanung
- Bauphysik: Wärmeschutz, Schallschutz, Raum- und Bauakustik
- Brandschutz
- Restauratorische Begleitung
- Freianlagenplanung

Gebäudeausbau

Gegenstand der Grundinstandsetzung ist die Sanierung des denkmalgeschützten Schulgebäudes inklusive der gebäudeintegrierten Turnhalle. Hauptmerkmale der Instandsetzungsarbeiten ist eine Brandschutz- und technische Sanierung mit u. a. dem Einbau neuer abgehängter Akustikdecken mit integrierter LED-Beleuchtung, dem Einbau neuer Türelemente, der Sanierung der bestehenden Parkettflächen sowie der malertechnischen Überarbeitung der Oberflächen. Zudem erfolgt die Komplettsanierung der Sanitärräume. Im Erdgeschoss wird eine neue Mensa mit integrierter Aufwärmküche und Essensausgabe realisiert. Hierbei soll durch großflächige Öffnungen in den Bestandswänden der Mittelflurbereich aufgelöst werden, um einen großflächigen Speiseraum zu erschaffen, der auch als Veranstaltungsbe- reich genutzt werden kann.

Das Gebäude erhält im Außenbereich eine Aufzugsanlage, welche die Geschosse KG bis 1. DG der Schule barrierefrei erreichbar gestaltet. Der Aufzugsschacht wird mit einer hinterlüfteten, gedämmten Aluminium-Vorhangsfassade aus Kassettenfassadentafeln bekleidet. Die Anbindung des Aufzugsschachtes an das Bestandgebäude erfolgt über eine dreifach verglaste Aluminium-Pfosten-Riegel-Fassade mit Aluminiumfenstern mit dreifach Wärmeschutzverglasung und gedämmten Glaspaneel-Sandwichelementen.

Gebäudehülle

Die historische Putzfassade wird gereinigt bzw. in Teilen erneuert. Alte und neue Bereiche werden mit einer Putzschlämme zur Vereinheitlichung des Gesamtbildes versehen.

Die vorhandenen Außenfenster- und Türelemente müssen zu einem großen Teil erneuert werden. Alle weiteren Fenster werden überarbeitet und erhalten einen neuen Anstrich.

Im Rahmen der energetischen Ziele zur Klimaneutralität sowie aufgrund des zu optimierenden Energieverbrauches der Schule werden im Zusammenhang mit einer zukunftsweisen- den optimierten Lösung bei allen Fenstern möglichst eine dreifach Wärmeschutzverglasung mit einem Ug-Wert von höchstens 0,7 W/(m²K) zur Ausführung kommen.

Der Aufbau des Flachdachs im Bereich der Turnhalle wird erneuert und auf einen EnEV-kon- formen Standard erhöht.

Technische Gebäudeausrüstung

Seitens der technischen Anlagen ist eine Grundinstandsetzung des Gebäudes vorgesehen. Die Wärmeerzeugung wird perspektivisch für einen Fernwärmeanschluss vorbereitet. Hierfür werden alle notwendigen technischen Einrichtungen im Zuge der Sanierung mitinstalliert. Der vorhandene Gasbrennwertkessel mit Pumpentechnik und Steuerung der Heizkreise wird so weit in Stand gesetzt, dass ein effizienter Betrieb bis zum Anschluss an das Fernwärme- netz möglich ist. Die Wärmeverteilung bleibt im Wesentlichen erhalten und wird nur im Be- reich der Deckendurchdringungen brandschutztechnisch ertüchtigt. Die Wärmeübergabe durch die vorhandenen Heizkörper bleibt bestehen. Es erfolgt eine Neuinstallation von Thermostatventilen sowie abschließend ein hydraulischer Abgleich.

Die Trinkwasseranlage wird komplett modernisiert, alle bestehenden Einrichtungen, Rohrlei- tungen, Armaturen, etc. werden erneuert und an die aktuellen Anforderungen zur Trinkwas- serhygiene angepasst. Aufgrund der unregelmäßigen Nutzung in Ferienzeiten werden Hy- gienespüleinrichtungen vorgesehen, um die Anforderung nach VDI 6023 zu erfüllen.

Im Bereich der Mensa und der gebäudeinternen Turnhalle werden raumluftechnische An- lagen vorgesehen, um den regelkonformen Betrieb dieser Nutzungen zu gewährleisten. Ein natürliches Lüftungskonzept ist an dieser Stelle geprüft worden und nicht umsetzbar.

Für die Elektrotechnik des Schulgebäudes ist eine komplette Erneuerung vom neuen Hausanschluss bis zur Elektroverteilung in den Geschossen vorgesehen. Auch wird eine dachflächenparallele Photovoltaikanlage installiert, welche am Eigenstrombedarf der Schule ausgelegt wird. Die Beleuchtung wird künftig über LED-Beleuchtung erfolgen und größtenteils über Präsenzmelder gesteuert. Im Zuge der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes wird eine separate Sicherheitsbeleuchtung in den Rettungswegen installiert.

Die Datenleitungen im Schulgebäude werden erneuert. Die Klassenräume erhalten nach Sanierung eine Ausstattung mit digitalen White-Boards.

Gemäß Brandschutzkonzept erfolgt der Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage.

In den Planungen für das sanierte Gebäude ist die Berücksichtigung eines Notfall- und Gefahren-Reaktions-Systems (NGRS) vorgesehen. Das System kann für den Hilferuf in Notfällen genutzt werden, dient aber auch der Sprachkommunikation innerhalb des Gebäudes im regulären Schulalltag. Die Planungen dieser Anlage basieren auf einer zuvor durchgeführten Risikoanalyse eines Sicherheitsberaters.

Außenanlagen und Freiflächen

Durch die erforderlichen Eingriffe in die Oberflächen des Schulhofes wegen einer Neuverlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen wird zudem eine Neugestaltung des Schulhofes und der gesamten Einfriedung im Projekt berücksichtigt.

Gestalterisch wird der zur Brockesstraße ausgerichtete Schulhofvorplatz zurückhaltend und flächig gestaltet, ohne Spielgeräte, die den Blick auf die denkmalgeschützte Fassade verstellen. Funktionale Ausstattungselemente werden zentralisiert: die Fahrradständer entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie Abfallsammelbehälter entlang der nördlichen Mauer. Im östlichen Teil des Schulhofes werden die Spielgeräte installiert, die u. a. im Zuge der Kinderbeteiligung entwickelt wurden (Thema der Kinderbeteiligung: Spiel(T)räume). Dabei entstehen sechs Kompartimente unterschiedlicher Themen: u. a. Kletter(T)raum, Ruhe(T)raum, Grüner Klassen(T)raum und Ballspiel(T)raum.

Die für die Grundinstandsetzung notwendige Interimsschulcontaineranlage befindet sich auf einem an das Schulgrundstück angrenzenden öffentlichen Spiel- und Bolzplatz.

Dieser Bereich wird nach Rückbau der Containeranlage in erster Linie funktional wiederhergestellt und durch eine schließbare Toranlage vom Schulhof getrennt. Zur Wiederherstellung gehört die Anlage eines Bolzplatzes auf dem aktuellen Standort der Interimsschule sowie der dienenden Wegeflächen und die Ertüchtigung der Sandspielflächen.

Interimsschule

Für die Bauzeit der Grundinstandsetzung muss das Gebäude leergezogen und der Schulbetrieb in eine Mietcontainergebäudeanlage ausgelagert werden. Hierfür muss die bereits bestehende Anlage auf dem benachbarten öffentlichen Spiel- und Bolzplatz, welche für die Sanierung der Julius-Leber-Schule am Marquardplatz genutzt wurde, umgebaut werden.

Denkmalpflege:

Im Zuge der bisher erfolgten Planung wurden die konstruktiven Eingriffe in die Bausubstanz des Schulgebäudes und der Turnhalle regelmäßig mit der Denkmalpflege kommuniziert und nach Bedarf gemeinsame Lösungen erarbeitet. Die derzeitige Abstimmung mit der Denkmalpflege beinhaltet u. a. folgende wesentliche Eingriffe:

- Aufzugsanlage fassadenseitig
- PV-Anlage im Bereich der westlichen Dachflächen
- Neugestaltung Pausenhof und Außenanlagen
- Mensa und WC-Anlagenerneuerung

Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zu gendergerechten Toiletten:

Der Beschluss zur Einrichtung von geschlechtsneutralen Toiletten in öffentlichen Gebäuden (VO/2019/08273-02) wird im vorliegenden Entwurf in der Form umgesetzt, dass die in den Geschossen neu errichteten Sanitärräume geschlechtsneutral zu nutzen sind.

Die im KG vorhandenen Sanitärräume bleiben nach der Sanierung geschlechtlich getrennt, da die vorgegebenen Flächen der vorhandenen Räume einen geschlechtsneutralen Umbau nur mit erheblichem, nicht zu vertretendem Aufwand ermöglichen würden.

Klimatechnische Bewertung der Sanierung:

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen vorrangig der Grundinstandsetzung des Schulgebäudes. Durch den Einsatz moderner energieeffizienter Komponenten ergeben sich jedoch Vorteile der Energieeffizienz für die Bestandsflächen. Durch die Fachplanenden wurden Energieeinsparpotentiale beim Einsatz der LED-Beleuchtung und der Heizungsumwälzpumpen ermittelt. Für die genutzten Flächen des Gebäudebestands ergibt sich demnach eine Einsparung beim Wärmebedarf von rund 5 %, der Energiebedarf für die Beleuchtung wird um rund 30 % reduziert. Ausgehend von einem Anschluss an das Fernwärmenetz und einer Belegung aller westlichen Dachflächen mit PV-Anlagen ergibt dies eine erwartete CO₂-Einsparung von ca. 50 Tonnen CO₂ pro Jahr.

Kosten:

Die EW-Bau mit der Kostenberechnung Stand 09/2023 wurde dem Bereich Haushalt und Steuerung vorgelegt. Der Leistungsumfang des Gesamtprojektes ist in der vorliegenden EW-Bau zusammengestellt worden und umfasst einen Gesamtbedarf an finanziellen Mitteln von 14.460.000,00 EUR brutto. Für den Zeitpunkt der Ausschreibungen in 2024 wird eine Kostensteigerung von 8 %/Jahr zugrunde gelegt, sodass indizierte Kosten in Höhe von rd.15,62 Mio. EUR prognostiziert werden.

Für Planungsleistungen werden bis Ende 2023 ca. 890.000,00 EUR in Rechnung gestellt.

Für die nächsten Haushaltsjahre werden nachfolgend aufgelistete Mittel kassenwirksam:

2023	890.000,00 EUR
2024	400.000,00 EUR
2025	4.500.000,00 EUR
2026	6.000.000,00 EUR
<u>2027</u>	<u>4.210.000,00 EUR</u>
Summe	15.620.000,00 EUR

Die Kosten für den Umbau und Betrieb des Interimsgebäudes belaufen sich gesamt auf ca. 600.000,00 EUR und werden aus konsumtiven Mitteln bereitgestellt.

Die Maßnahme ist unter dem PSK 111029 348 7851000 geordnet. Die Freianlagen sind dem Konto PSK 111029 348 7853000 zugeordnet.

Projektablauf:

Die Erstellung der EW-Bau wurde im September 2023 abgeschlossen. Der weitere Ablauf ist wie folgt geplant:

- 2023: Projektfreigabe (4. Quartal), Beginn Genehmigungsplanung
- 2024: Bauantragsstellung, Baugenehmigung, Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe, Ausschreibung der Bauleistungen, Vergabe, Baubeginn (4. Quartal 2024)
- 2025: Bauausführung
- 2026: Bauausführung
- 2027: Fertigstellung und Übergabe an Nutzende (1. Quartal 2027)

Anlagen:

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – Ansichten Entwurfsplanung
- 3 – Grundrisse Entwurfsplanung
- 4 – Schnitte Entwurfsplanung
- 5 – Lageplan Freianlagen Entwurfsplanung

Senatorin Joanna Hagen