



► **Nr. VO/2023/12676**  
**öffentlich**

**Lübeck, 25.10.2023**

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.651 - Gebäudemanagement**

**Bearbeitung: Mareike Ständer (E-Mail: mareike.staender@luebeck.de Telefon: 122-6591)**

**Projektfreigabe "Bugenhagen-Schule - Grundinstandsetzung",  
 Moislinger Allee 32, 23558 Lübeck, über 175.000,- EUR**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.11.2023	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 „Bugenhagen-Schule – Grundinstandsetzung“ 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

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

Ja  
 Nein-

Begründung:

Vorgespräche zur Kindebeteiligung haben mit dem Bereich Jugendarbeit stattgefunden. Nach der Projektfreigabe und Baugenehmigung soll es zunächst eine Informationsveranstaltung geben. Eine konkrete Beteiligung ist im Zuge der Ausführungsplanung für den Bereich der Freianlagen vorgesehen.  
 Ergebnisse der Stadtteilwerkstatt St. Lorenz Süd werden beachtet und sollen vertieft werden (Wasserspender, schönere Sitzgelegenheiten und Spielplätze, weniger Müll auf dem Schulhof)

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Bei den Planungen zum Projekt wurde auf den beschlossenen Klimanotstand reagiert. Die Gebäude werden zukünftig mit Fernwärme versorgt. Straßenseitig werden die Fenster aus den 70er Jahren durch neue Fenster ersetzt – die Gebäudehülle wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege insbesondere im Dachbereich gedämmt. Die Sohle des Turnhallenanbaus wird ebenfalls gedämmt und das Dach mit einem extensiven Gründach ausgestattet. Rigolen zur Regenrückhaltung werden verbaut – Baumrigolen versorgen die Bäume mit Wasser. Baumneupflanzungen sorgen für die notwendige Verschattung.</div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

**Veranlassung:**

Das Gebäude der "Bugenhagen-Schule" (Grundschule) am Standort Moislinger Allee 32 wurde 1885 gebaut und steht ebenso wie die Turnhalle unter Denkmalschutz. Beim GMHL wird dieser Schulstandort seit langer Zeit in der Prioritätenliste für notwendige Instandsetzungsprojekte geführt. Durch das Neubaugebiet „Güterbahnhof“ (Fertigstellung für 2025 geplant) ist kurz- bis mittelfristig mit höheren Schüler:innenzahlen zu rechnen, die im Wesentlichen durch die Bugenhagen-Schule aufgenommen werden müssen. Derzeit noch zweieinhalbzügig (ca. 195 Schüler:innen) ist die Schule entsprechend für eine Dreizügigkeit herzurichten. Die notwendigen Mehrflächen sind im Bestandsgebäude grundsätzlich vorhanden, müssen jedoch im Zuge der Grundinstandsetzung umgenutzt oder baulich hergerichtet werden.

Neben baulichen Mängel u. a. im Bereich des Daches, der Ausführung der vorhandenen Dämmung der Geschosdecke zum Dachgeschoss, der Außenwände, der Fenster und der Wandbekleidungen ist die Elektroanlage stark veraltet, entspricht nicht mehr den heutigen Vorgaben und muss vollumfänglich erneuert werden. Der anlagentechnische Brandschutz ist ebenfalls in Gänze herzustellen und Brandschutzmängel sind zu beheben. Die HLS-Installationen sind insbesondere in der Turnhalle stark veraltet, müssen erneuert werden und die Trinkwasserhygiene ist sicherzustellen.

Bedingt durch die unmittelbare Nähe der Schule zur Moislinger Allee sowie dem Kreuzungsbereich Moislinger Allee/Lachswehrallee ist die Lärmemission insbesondere an der zur Straße gelegenen Schulseite stark erhöht. Eine natürliche Lüftung der straßenseitigen Räume während der Unterrichtszeiten ist entsprechend nicht möglich.

Eine Barrierefreiheit der Schule und der Turnhalle ist derzeit nicht gegeben. Beide Gebäude sind nur über Treppenanlagen bzw. Podeste zu erreichen. Barrierefreie WCs sind ebenfalls nicht vorhanden. Derzeit befindet sich im Gebäude nur eine Interimsmensa mit einer Größe von ca. 50 m<sup>2</sup>, welche für den steigenden Bedarf an einer Mittagsversorgung nicht ausreichend groß ist und zur Folge hat, dass bereits jetzt in vier Schichten gegessen wird.

Im Erdgeschoss und Dachgeschoss befinden sich ungenutzte Räume und Flächen: Die ehemalige Hausmeisterwohnung ist seit langer Zeit unbewohnt und kann nicht ohne einen Nutzungsänderungsantrag der Schule zugeschlagen werden. Das Dachgeschoss ist nur in Teilen ausgebaut, Flächenreserven sind hier vorhanden und bisher ungenutzt.

Die Flure in den Geschossen EG bis DG mit einer Breite von ca. 4,50 m dienen derzeit nur als notwendiger Flur/Rettungsweg, sind brandlastenfrei zu halten und weisen grundsätzlich zusätzliches Flächenpotential auf.

Auch die Außenanlagen weisen bauliche Mängel auf. Die Einfriedung des Schulhofes ist stark sanierungsbedürftig, die Schulhofoberflächen sind „aufgebrochen“ (Asphalt), die Entwässerung ist in Teilen abgängig, es gibt keine Fahrradständer auf dem Gelände und das Spielangebot ist stark begrenzt. Zwei Linden mussten aufgrund von Wurzelfäule bereits gefällt werden. Die vorhandenen Bunkeranlagen (Splitterschutzgräben) sind in Teilen in die Schulhofgestaltung integriert, es besteht jedoch Verbesserungspotential.

Allgemein ist leider zu erkennen, dass insbesondere der Turnhallenanbau stark von Vandalismus betroffen ist. Der Putz des Wärmedämmverbundsystems ist in Teilen abgezogen und die Fassade mit Graffiti beschriftet. Immer wieder werden Fensterscheiben eingeworfen und die Zugangstür zur Turnhalle wurde provisorisch mit Holz ausgebessert.

### **Maßnahmenbeschreibung:**

Um die Grundinstandsetzung der Schule überhaupt erst möglich zu machen, muss das Schulgebäude leergezogen und vorab ein Interimsgebäude errichtet werden. Diese Teilmaßnahme wird konsumtiv veranschlagt.

Dieses Interimsgebäude muss alle Flächen des Raumprogramms der Schule beinhalten und während der Bauphase diese Flächen vorhalten. Da bereits während der Sanierung mit höheren Schüler:innenzahlen zu rechnen ist (Neubaugebiet Güterbahnhof), ist das Raumprogramm einer dreizügigen Schule zu Grunde zu legen.

Als Standort für das Interim wurde der Sportplatz in der Dornestraße abgestimmt. Dieser ist dem Bereich Schule und Sport zugeordnet und wird derzeit eigentlich nur von der Bugenhagen-Schule selbst genutzt.

Das Interim soll auf dem derzeitigen Sportplatz als dreigeschossiges Gebäude (Container) errichtet werden. Das Interim ist im Erdgeschoss barrierefrei – neben Verwaltungsräumen und der Mensa befinden sich hier entsprechend auch ein Klassen- und ein Betreuungsraum sowie ein barrierefreies WC.

Die bestehende Grantfläche des Sportplatzes wird abgetragen und asphaltiert um den Untergrund entsprechend für die Lasten und die neuen Anforderungen vorzubereiten. In Abstimmung mit den Bereichen Stadtgrün und Verkehr sowie Schule und Sport soll die Asphaltfläche nach Rückbau des Interims nicht zurückgebaut, sondern lediglich ertüchtigt und einer „sportlichen“ Nutzung zurückgeführt werden.

Der Sportplatz Dornestraße ist bisher unerschlossen. Sämtliche Medien sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind neu herzustellen. Auch die Regenentwässerung inkl. Regenrückhaltung und -versickerung ist neu zu errichten. Der Schulhof erhält ein Spielangebot u. a. mit Klettergerüst, Bolzkarree und Hüpfspielen. Fahrradständer und Lagercontainer werden bereits für das Interim angeschafft und später auf dem Schulgrundstück weitergenutzt.

In die Planung eingeflossen ist die im Sportentwicklungsplan vorgesehene Fläche, die durch einen Verein als Calisthenics-Fläche genutzt werden soll. Abstimmungen untereinander wurden getroffen, Synergieeffekte erleichtern für beide Nutzenden die spätere Nutzung.

Im Zuge der Maßnahme Grundinstandsetzung der Bugenhagen-Schule sollen die oben aufgeführten Mängel am und im Gebäude behoben werden. Die wesentlichen Punkte sind der Austausch der straßenseitigen Fenster aus den 70er Jahren, der straßenseitige Einbau einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage, die Erneuerung der Dacheindeckung, Maßnahmen zur Erfüllung des baulichen und anlagentechnischen Brandschutzes, die Erneuerung der elektrischen Anlage, energetische Verbesserungen in Teilbereichen sowie die Erneuerung der Trinkwasserinstallation. Zukünftig wird die Schule mit Fernwärme beheizt – Abgänge im Fernwärmenetz in der Georgstraße sind bereits vorhanden. Entsprechend müssen nur noch die Fernwärmeleitungen im Bereich des Schulhofes gelegt und im Keller eine Fernwärmestation errichtet werden.

Der Einbau einer PV-Anlage wurde grundsätzlich untersucht, jedoch durch die Denkmalpflege abgelehnt. Ebenso ist der Einbau einer Innendämmung geprüft worden, denkmalrechtlich jedoch nicht umsetzbar.

Im Zuge der Maßnahme soll das Schulgebäude mit einem Aufzug über alle Ebenen erschlossen werden. Rampenanlagen vor der Schule und der Turnhalle ermöglichen zukünftig die barrierefreie Erschließung. Sowohl im Schulgebäude als auch in der Turnhalle werden barrierefreie WCs hergerichtet.

Zukünftig soll straßenseitig über die gesamte Fassadenlänge die Mensa angeordnet werden. Hierfür wird die derzeit leerstehende und ungenutzte Hausmeisterwohnung umgenutzt und in die Planung integriert, sodass zukünftig ca. 100 Plätze in der Mensa entstehen. Die Essensversorgung findet in drei „schaltbaren“ Räumen statt, je nach Anzahl der Nutzenden können Räume hinzugeschaltet oder abgetrennt und anders genutzt werden.

Um die notwendigen Flächen darzustellen, werden die Flächenreserven des Gebäudes „aktiviert“ und hergerichtet:

- Die Flure (1. OG, 2.OG und DG) werden als Differenzierungsflächen bzw. als Bibliothek hergerichtet. Einbaumöbel entlang der Flurwände bilden Schränke, Fächer für Schulranzen, Sitznischen und Sitzecken und nehmen auch Lagerbereiche für die Reinigung sowie Abgussbecken auf.
- Im Dachgeschoss werden die historischen Kammern zu Büroflächen umgenutzt. Unbelichtete Nebenflächen dienen als Nebenräume wie Putzmittelraum, genderneutrale WCs und Abstellräume. Ferner wird ein Teil des historischen Daches als innenliegende „Terrasse“ für die Schüler:innen nutz- und erlebbar gemacht.

Die Umkleidebereiche der Turnhalle werden neu aufgeteilt. So entstehen neben zwei Umkleiden nun auch jeweils zugehörige Dusch- und WC-Bereiche, ein barrierefreies WC, eine Lehrer:innenumkleide mit WC und Dusche sowie Räume für die Vorhaltung von Reinigungsmitteln und -geräten. Ferner werden in der Turnhalle in Richtung Georgstraße neue Fensteröffnungen hergestellt, um eine natürliche Belüftung als Querlüftung der Halle zu ermöglichen. Das Dach des Anbaus wird als extensives Gründach ausgeführt – Regenwasser wird so natürlich zurückgehalten und es entsteht ein Lebensraum für Insekten. Durch den Wegfall des Warmwasserspeichers und die Errichtung von Durchlauferhitzern wird das Warmwasser nun nur noch bei Bedarf erzeugt, nicht mehr unnötig vorgehalten und Energie gespart.

Im Bereich der Außenanlagen werden die defekten Entwässerungsleitungen erneuert und eine Regenrückhaltung sowie Baumrigolen eingebaut. Ferner wird der Schulhof unter Einbezug der bestehenden Bunkeranlagen (Splitterschutzgräben) neugestaltet und ein vielseitiges und abwechslungsreiches Spielangebot errichtet. Neugepflanzte Bäume begrünen den Schulhof und spenden Schatten – der bereits bestehende Schulgarten auf dem Bunker wird ertüchtigt und bleibt bestehen. Vor der Schule werden Fahrradstellplätze angeordnet. Neben der Feuerwehrezufahrt von der Moisinger Allee wird der Müllsammelplatz hergerichtet und mit Hecken eingefasst. Zur Lagerung von Geräten sowie für die Spielgeräte der Kinder werden zudem zwei kleine Container auf dem Grundstück angeordnet.

Derzeit ist in Abstimmung mit der UNV und dem NABU davon auszugehen, dass die Bunkeranlagen in Teilen als Winterquartier für Fledermäuse dienen. Um durch die Umgestaltung des Schulhofes keine Habitate für Fledermäuse zu verlieren, sollen mit einfachen Mitteln wie Ziegelhohlsteinen zusätzliche Quartiere in den Bunkern errichtet werden.

Zur möglichst kompletten Planung und Kostenermittlung der vorliegenden EW-Bau wurden neben den Architekt:innen noch folgende Fachplaner:innen und Gutachter:innen im Projekt berücksichtigt:

- Technische Gebäudeausrüstung inkl. Küchenplanung
- Tragwerksplanung
- Bauphysik
- Brandschutzplaner:in
- Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo)
- Landschaftsarchitekt:in
- Vermessungsarbeiten Grundstücke (Bereich Stadtgrün und Verkehr)
- Gebäudeaufmaß (hier Dachgeschoss und Treppenträume)
- Schadstoffgutachter:in
- Schalltechnische Untersuchung
- Gefahrenmanagement
- Bodengutachter:in
- Restauratorisches Gutachten
- Bauteilöffnungen im Bestand
- Gutachten Fledermäuse/artenschutzrechtliche Stellungnahme (beauftragt, Ausführung in 2024)

#### **Fördermittel:**

Sollten passende Förderprogramme veröffentlicht werden, wird ein Förderantrag gestellt.

#### **Kosten:**

Die erstellte EW-Bau wurde dem Bereich Haushalt und Steuerung vorgelegt. Der Leistungsumfang des Gesamtprojektes ist in der vorliegenden EW-Bau zusammengestellt und umfasst einen Gesamtbedarf an finanziellen Mitteln in Höhe von **17.725.000 € brutto**.

Für das Interimsgebäude sind zusätzlich für die Planung, die technische Gebäudeversorgung, die Herrichtung des Standorts, den Aufbau, die Vorhaltung von ca. 24 Monaten sowie den Rückbau und die Instandsetzung der Asphaltfläche konsumtive Gelder in Höhe von **2.800.000 € brutto** erforderlich.

Insgesamt sind somit für die gesamte Maßnahme **20.525.000 € brutto** erforderlich.

Für Planungsleistungen und Gutachten sind bisher ca. 515.000 € investiv gezahlt worden, weitere 160.000 € sind für Fachplaner:innenleistungen der Leistungsstufe 1 in Aufträgen gebunden und werden in Kürze kassenwirksam.

Für die Weiterführung der Gesamtmaßnahme – hier Planungskosten für die Leistungsphase 4 – sollen in 2023 nach Projektfreigabe noch Leistungen in Höhe von ca. 60.000 € beauftragt

werden. Ein Urbudget in Höhe von 25.000 € steht neben VEs zu Lasten 2024 hierfür zur Verfügung.

Notwendige Haushaltsmittel für die weitere Planung und die Umsetzung der Maßnahme in den Jahren 2024 bis 2026 werden beantragt bzw. sind bereits beantragt worden.

Die Deckung für das Jahr 2024 erfolgt durch das Urbudget 2024 in Höhe von 229.500 € sowie 495.500 € durch das Bereichsbudget 2024.

Geplanter Mittelabfluss investiv::

bis 2023: 675.000 €

2024: 725.000 €  
2025: 2.125.000 €  
2026: 6.900.000 €  
2027: 6.900.000 €  
2028: 400.000 €

Geplanter Mittelabfluss, konsumtiv:

2024: 50.000 €  
2025: 700.000 €  
2026: 1.350.000 €  
2027: 700.000 €

Die Maßnahme ist unter dem bestehenden Produktsachkonto 111029 354 7851000 geordnet und wird mit den AIBs 1038472 (Schulgebäude), 1038473 (Turnhalle) und 1038590 (Freianlagen) geführt.

### **Projektablauf:**

In den Jahren 2019 bis 2020 wurde bereits eine Machbarkeitsstudie mit entsprechenden Untersuchungen und Planungen ausgeführt.

In 2020 wurden die Architekt:innen- und Fachplaner:innenleistungen zum Teil in Rahmen von VgV-Verfahren ausgeschrieben und 2021 beauftragt. Im Nachgang wurde 2022 noch die Freianlagenplanung ausgeschrieben und im Herbst beauftragt. Zahlreiche Gutachten sowie die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden ausgeführt.

Inzwischen liegt die EW-Bau mit allen relevanten Entwurfsplanungen vor.

Der weitere Ablauf ist derzeit wie folgt geplant:

2023: Freigabe des Projektes; Abruf Leistungsphase 4 nach Projektfreigabe  
2024: Bauantragsstellung Schule und Interim mit Entwässerungsanträgen  
Einholung denkmalrechtliche Genehmigung  
2024: Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe sowie Ausschreibung der Bauleistungen  
2025: Fortführung Vorbereitung der Vergabe sowie Ausschreibung der Bauleistungen  
Baubeginn Interim sowie Baubeginn Grundinstandsetzung Bestandsgebäude  
2026: Grundinstandsetzung Bestandsgebäude und Schulhof  
2027: Rückbau Interim

Die Freigabe im Hauptausschuss am 28.11.2023 ist erforderlich, um die Kapazitäten der Fachplaner:innen für die anstehenden Leistungsphasen zu binden.

Ferner schreitet das Neubaugebiet Güterbahnhof – Neue Meile stetig voran. Mit erhöhten Schüler:innenzahlen ist entsprechend kurzfristig zu rechnen.

**Anlagen:**

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – Lageplan Schule
- 3 – Grundrisse Schule
- 4 – Schnitte Schule
- 5 – Details Möblierung Schule
- 6 – Turnhalle
- 7 – Außenanlagen Schule
- 8 – Interim Dornestraße

Senatorin Joanna Hagen