



► Nr. VO/2025/14032
öffentlich

Lübeck, 27.02.2025

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Anke Mirow (E-Mail: anke.mirow@luebeck.de Telefon: 122 - 6520)

Bericht zum Beschluss der Bürgerschaft vom 30.05.2024 (VO/2024/13024-02-01-01) bzgl. Statusbericht - Erstellung "Master- plan Schulimmobilien"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.03.2025	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

In der Sitzung der Bürgerschaft vom 30.05.2024 wurde zur VO/2024/13024 „Erstellung Masterplan Schulimmobilien“ nachfolgend aufgeführter Antrag beschlossen (VO/2024/13024-02-01-01):

Der Bürgermeister wird beauftragt, als Ergänzung zum ersten Zwischenbericht der Bürgerschaft vorzulegen:

1. In der Juni-Sitzung 2024 eine Priorisierung der Schul- und Sportbaumaßnahmen für die kommenden drei Jahre zur Entscheidung für den Haushaltsentwurf 2025. Die Prioritäten sind transparent inkl. der jeweiligen Kriterien und Ausprägungen darzustellen.
2. Neben den Punkten Verkehrssicherheit und Defiziten beim Arbeitsschutz (z.B. Lärm/Schallschutz) sind gesetzlich vorgegebene Raumerfordernisse mit Priorität zu versehen. Interimsräume sollten möglichst so geplant werden, dass diese in der Folge für weitere Maßnahmen am selben oder anderen Standorten nutzbar sind. Für die Flächenfehlbedarfe im Umfang von rd. 30.000 m² sind hierbei solche Schulen mit Priorität zu versehen, die den größten kurzfristigen Fehlbedarf aufweisen.
3. Bis September 2024 verschiedene Optionen für die Abwägung "Dämmungsumfang vs. regenerativer Energiebedarf" bei den notwendigen Sanierungsmaßnahmen, inkl. grober Abschätzung der jeweiligen Investitionshöhen und Betriebskosten (Lebenszykluskosten). Dabei sollen auch die Optionen für denkmalgeschützte Gebäude dargestellt werden.

4. Bis September 2024 verschiedene Optionen und Maßnahmen für eine Reduzierung der Kosten sowie der Beschleunigung der Projekte für Neubau und Sanierung, inkl. grober Abschätzung der daraus folgenden Investitionshöhen.

Bericht:

Zu 1:

Der Bürgermeister wird beauftragt, [...] vorzulegen:

In der Juni-Sitzung 2024 eine Priorisierung der Schul- und Sportbaumaßnahmen für die kommenden drei Jahre zur Entscheidung für den Haushaltsentwurf 2025. Die Prioritäten sind transparent inkl. der jeweiligen Kriterien und Ausprägungen darzustellen.

Das Vorgehen bei der Bearbeitung der Schulbaumaßnahmen erfolgt nach folgenden Prioritäten:

1. eingeschränkte Verkehrssicherheit insbesondere bei bestehenden Mängeln in Brandschutz und/oder Elektrotechnik und/oder Tragwerk (Bewertung GMHL),
2. dringliche Bedarfsanpassungen u. a. infolge gesetzlicher Vorgaben (Bewertung Schule und Sport),
3. Veränderungen aus den aktuellen Schulentwicklungsplanungen (Bewertung Schule und Sport),
4. bautechnische Aspekte nebst Berücksichtigung energetischer Zustand und Einsparpotentiale (Bewertung GMHL).

In Anlage 1 finden sich zum einen die in der Mittelfristplanung zur Umsetzung anstehenden Schulbau- und Sporthallenprojekte, welche bereits auf der Grundlage einer fachlichen Bewertung

- a) durch das Gebäudemanagement (baufachlich) und
- b) den Schulträger Schule und Sport (Bedarfsdeckung)

priorisiert und von der Politik in vergangenen Haushaltsberatungen festgelegt wurden. Diese Maßnahmen befinden sich in der Planung und Umsetzung.

Zum anderen sind Projekte gelistet, welche bereits unter baufachlichen Gesichtspunkten beurteilt und bei freiwerdenden Personalkapazitäten gemeinsam mit dem Schulträger priorisiert werden, um sie anschließend mit Finanzmitteln zu hinterlegen und umzusetzen.

Zu 2:

Neben den Punkten Verkehrssicherheit und Defiziten beim Arbeitsschutz (z. B. Lärm/Schallschutz) sind gesetzlich vorgegebene Raumerfordernisse mit Priorität zu versehen. Interimsräume sollten möglichst so geplant werden, dass diese in der Folge für weitere Maßnahmen am selben oder anderen Standorten nutzbar sind. Für die Flächenfehlbedarfe im Umfang von rd. 30.000 m² sind hierbei solche Schulen mit Priorität zu versehen, die den größten kurzfristigen Fehlbedarf aufweisen.

Die Aspekte „Verkehrssicherheitseinschränkungen“ und „Raumbedarfe“ stellen bereits die wesentliche Ableitung von maßgeblichen Prioritäten dar. Bestehende Einschränkungen im Arbeitsschutz (z. B. infolge Schallimmissionen an den Arbeitsplätzen) liegen dagegen nachrangig bzw. in wenigen Einzelfällen vor und sind aktuell kein bestehender Anlass für eine prioritär umzusetzende Sanierungsmaßnahme.

Auch wird hinsichtlich der Konzeptionierung von kurz- oder mittelfristigen Interimsmaßnahmen der Aspekt einer Folgenutzung unter dem Aspekt der Synergie, Maßnahmengeschwindigkeit und Wirtschaftlichkeit betrachtet. Interim geht als Teilprojekt im Masterplan Schulbau auf. Ergänzende Ausführungen finden sich nachfolgend unter Punkt 4.

Zu 3:

Bis September 2024 verschiedene Optionen für die Abwägung „Dämmungsumfang vs. regenerativer Energiebedarf“ bei den notwendigen Sanierungsmaßnahmen, inkl. grober

Abschätzung der jeweiligen Investitionshöhen und Betriebskosten (Lebenszykluskosten). Dabei sollen auch die Optionen für denkmalgeschützte Gebäude dargestellt werden.

Die kommunalen Gebäude der Hansestadt Lübeck sollen eine Vorbildfunktion in Hinblick auf Energie- und Kosteneinsparung, Langlebigkeit und Nachhaltigkeit, Handhabungs- und Wartungsfreundlichkeit sowie optimiertes Energiecontrolling erfüllen. Daher besteht das Ziel, bei Sanierungs- und Neubauvorhaben die gesetzlichen Mindestanforderungen zu übertreffen, sofern dies unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit vertretbar ist.

Um dies sicherzustellen, sind Standards notwendig. Ein Beschluss zum Masterplan Klimaschutz vom 28.09.2023 sieht diesbezüglich vor, dass landes- und bundesrechtliche Vorgaben in Bezug auf energetische Standards auch für kommunale Bauprojekte als Planungsgrundlage dienen und keine eigenen Standards entwickelt werden sollen.

Für die Gebäude der Hansestadt Lübeck, und dabei auch für die mit großem Flächenanteil anstehenden Schulbauten und Sporthallen, hat das Energiemanagement in einem Entwurf Vorschläge für ein Vorgehen erarbeitet, welche zeitnah den politischen Gremien vorgelegt werden sollen.

Das Energiemanagement konkretisiert für die Hansestadt Lübeck die aus Bundes- und Landesrecht vorgegebenen energetische Standards unter Berücksichtigung differenzierter Anforderungen für:

- Neubauten (Effizienzhaus – Stufe 40)
- Sanierung von Bestandsgebäuden (Effizienzgebäude 70, ggf. 55)
- Umgang mit unterschiedlichen Denkmalschutzbelangen (Effizienzgebäude-Denkmal)

Die Standards für das Bauen und Sanieren zielen ab auf:

- die thermische Gebäudehülle,
- die Wärmeerzeugung/Anlagentechnik,
- strategische/organisatorische Lösungsansätze (z. B. Vermeidung von neuen Flächenbedarfen und Reduzierung bestehender Flächenbedarfe, Effizienzbewertungen zum optimierten Einsatz bestehender Ressourcen wie Investitionsmittel und Personal zum Erreichen maximaler Energieeinsparmöglichkeiten) und
- Aspekte der Nachhaltigkeit (Lebenszyklusbetrachtungen, Kreislauffähigkeit von Bauteilen, Graue Energie, mögliche Gebäudezertifizierung, etc.).

Auf die in der Antragstellung formulierte „Abwägung Dämmungsumfang vs. regenerativer Energiebedarf bei den notwendigen Sanierungsmaßnahmen“ kann dahingehend geantwortet werden, dass Qualitäten der Gebäudehülle und regenerativer Energiebedarf sich nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig bedingen. Eine Sanierungsplanung wird darauf abzielen, unter Beachtung der vereinbarten Standards (siehe vorherige Ausführungen) die Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik nach den Zielsetzungen „Ressourcenschonung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit“ zu bewerten, festzulegen und umzusetzen.

Beim Einsatz von Dämmmaterialien sind neben den Kosten und den spezifischen, energetischen Dämmwerten insbesondere die Aspekte der Lebensdauer, der Herkunft, der Herstellung sowie deren Kreislauffähigkeit nach dem Ende der Lebensdauer zu betrachten. Hier kann es mitunter zu Zielkonflikten kommen, da bspw. Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) aus ökologischer Sicht als sehr kritisch zu betrachten sind, wenngleich diese mitunter bessere Dämmwirkung besitzen und so höhere Energieeinsparungen zur Folge haben. Diese Aspekte und Zielkonflikte werden bei Bauvorhaben einzelfallbezogen auch unter Einbindung von Nachhaltigkeitsfachplanern betrachtet und gewichtet.

Zu 4:

Bis September 2024 verschiedene Optionen und Maßnahmen für eine Reduzierung der Kosten sowie der Beschleunigung der Projekte für Neubau und Sanierung, inkl. grober Abschätzung der daraus folgenden Investitionshöhen

Das GMHL und der Schulträger Schule und Sport arbeiten gemeinsam an Möglichkeiten zur Kosten- und Aufwandsreduzierung, so z. B.:

- a) Der Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung wurde mit der Eruiierung geeigneter städtischer oder im Fremdeigentum stehender Grundstücke betraut, um dort die Errichtung von
 - zentralen, langfristigen Interimsstandorten in den Stadtteilen als Ersatzstandort für aufeinanderfolgende Schulbauinstandsetzungen („Springerschulen“) und
 - modularen Schulbauten als Alternative zu kostenintensiven Einzellösungen wie z. B. Dachausbauten historischer Schulbauten zu prüfen.
- b) Der Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung wird in Kooperation mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IBSH) alternative Finanzierungs- und Bauherrenmodelle prüfen. Zwischen dem Schulträger und dem GMHL wurden dabei folgende Neubaulprojekte als Referenzmaßnahme ausgewählt:
 - Geniner Ufer
 - Albert-Schweitzer-Schule
 - Gymnasialneubau 5 –10 (Standort offen)

Das GMHL ist bei der Vergabe öffentlicher Aufträge neben dem Vergabegesetz Schleswig-Holstein (VGSH) auch an das Gesetz zur Förderung des Mittelstandes (MFG) gebunden. Dessen Ziel ist es, kleine und mittlere Unternehmen sowie Selbständige und Freiberufler zu fördern. Beim Design & Build Verfahren wird das Planen und Bauen an einen Auftragnehmer als Generalübernehmer (GÜ)- oder Generalunternehmer (GU) vergeben. Die Anforderungen, Projekte der öffentlichen Hand durch GÜ oder GU, aber auch durch Totalunternehmer (TU), durchführen zu lassen, sind hoch und werden einzelfallbezogen in den frühen Projektphasen eruiert. In Abhängigkeit von Projektumfang und zu beauftragenden Leistungsgegenstand werden die unterschiedlichen Vergabemöglichkeiten im Hinblick auf Machbarkeit, Realisierungsgeschwindigkeit und Wirtschaftlichkeit abgewogen. Mögliche Förderungen sind mit den vorgenannten Vertragsvarianten häufig nicht möglich. Da die Hansestadt Lübeck ganz überwiegend „Bauen im Bestand“ und sehr häufig „Bauen im Denkmal“ praktiziert, lösen die hier erhöhten Kosten- und Terminrisiken Sicherheitsaufschläge bei GU-/GÜ- oder TU-Vergaben aus, was sich nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit der Bauprojekte auswirkt.

Die Höhe der Investitionskosten und auch die Betriebskosten als Bestandteil der Bewirtschaftungskosten werden erst mit Konkretisierung der Bauvorhaben greifbar. Auch eine Vorteilsabwägung (Zeit- vs. Kostenersparnis) von konventioneller Projektumsetzung gegenüber alternativen Finanzierungsmodellen lässt sich erst nach Vorlage der Ergebnisse aus den Referenzprojekten ableiten.

Anlagen:

1 – aktuelle Schulbaumaßnahmen

Senatorin Joanna Hagen



Anlage 1) aktuelle Schulbaumaßnahmen

Schulbauprojekte investiv in Ausführung:	
1	Lutherschule: Grundinstandsetzung inkl. Mensa und Ganztag
2	Gotthard-Kühl-Schule, Umnutzung Hsm Haus
3	Grönauer Baum Grundsch./San. Altbau
4	Schule am Meer, Grundinstandsetzung
5	Kücknitz Schulbedarfsplanung
6	Mühlenwegschule: Mensa
7	Grundschule Niederbüssau: Ganztag und Mensa
8	Albert-Schweitzer-Schule / Umbau / Erweiterung
9	B-Schröder-Sch./Umstruk/GebMod
10	E-Geibel-Schule/Umstruk/GebMod
11	A.-Schw.-Schule/ TH/ Ersatzm.
12	C.J. Burckh.-Gym./energ. Sanierung (inkl. Erweiterung auf 5 Züge)
13	Julius-Leber-Schule, Brockesstrasse, Sanierung
14	Kalandschule, Sanierung und Dachgeschossenerweiterung
15	Kalandschule, Sanierung und Dachgeschossenerweiterung, Außenanlagen
16	Paul-Gerhardt-Schule
17	Pestalozzi-Schule, Fackenbg. Allee 71-73 Grundinstandsetzung Hauptgebäude und TH+Mensa
18	Matthias-Leithoff-Schule, GI und Teilneubau
19	Bugenhagen-Schule, Grundinstandsetzung
20	Domschule, Grundsanieung
21	Johanneum - Sanierung Schulgebäude
22	Kahlhorstschule, Grundinstandsetzung Kahlhorstschule
23	Heinrich-Mann-Schule, Grundinstandsetzung einschl. Außenanlagen und Sporthalle
24	S.Stadtpark/Herricht. Ganztag
25	Geniner Ufer, Schulneubau mit Einfeldsporthalle
26	Grundschule Koggenweg, Aufstockung
27	OzD Neu- und Ausbau DG inkl. Grundinstandsetzung 1. BA
28	Tremser Teich/Erw. Ganztag
29	Maria-Montessori-Schule Grundinstandsetzung
30	GeNuG/Erneuerung Bistro
31	Karstadt Mixed Use
32	Trave GGS, WC Container

Projekte-Warteliste:	
1	Albert-Schweitzer Schule: Erweiterung wg. Neubaugebiet
2	Astrid-Lindgren-Schule: Grundinstandsetzung
3	Ernestinenschule-Burgschule: Grundinstandsetzung
4	GeNuG: Grundinstandsetzung Altbau
5	Grundschule Eichholz: Grundinstandsetzung
6	Holstentor-Gemeinschaftsschule: energetische Sanierung B-Trakt
7	Paul-Klee-Schule, ZS Wulfsdorf: Grundinstands. Schule/Turnhalle
8	Prenski-Schule, Altbau: ELT, Lüftungskanäle, Brandschutz, Anlagent.
9	Schule Marli GrS inkl. TH: Grundinstandsetzung
10	Schule Tremser Teich GrGS: Grundinstandsetzung Altbau und Erweiterung
11	St. Jürgen GGS: Neubau Grundschule
12	St. Jürgen Gmsch. Kalkbrennerstr.: Herrichtung als Interimsschule
13	Grundschule Schönböcken GS: Erweiterung Schule mit Ganztag und Mensa
14	Schule an der Wakenitz: Ganztag und Erweiterung
15	Willy-Brand-Schule Meilenstein: Erweiterung
16	Berend-Schröder-Schule, Langhaus: Ausbau DG f. GT Marienschule
17	Berend-Schröder-S., Langhaus: Einbau Spielebene f. BSS
18	Grundschule Groß Steinrade: Erweiterung für Ganztag und Mensa
19	Marienschule: Dachgeschossausbau für Ganztag
20	OzD Interimsgebäude
21	Pestalozzi-Schule Dornbreite: Ganztag + Mensa + Diff.
22	Rangenberg-Schule: Mensa, Ganztag, Klassen, Diff.
23	Schule Falkenfeld: Ersatzneubau Pavillon für Ganztag und Mensa
24	Schule Lauerholz: Vergröß. Mensa + Umbau HSM-Haus für Ganztag
25	Schule Lauerholz-Israelsdorf: Mensa und Ganztag
26	Schule Niendorf: Mensa, Ganztag, Diff. Im Bestand oder Neubau
27	Stadtschule Travemünde: Mensa, Ganztag, Klassen, Differenz. --> zzgl. Neubaugebiete
28	Thomas Mann-Schule: Umbau für Realisierung mod. Schulpädagogik
29	Kücknitz Schulbedarfsplanung
30	Wilhelmshöhe
31	Grundschule Roter Hahn.; Grundinstandsetzung
32	Trave Grund- und Gem.-S Kirchplatz: Grundinstandsetzung
33	Trave Schulzentrum Kücknitzer Hauptstr: Sanierung
34	Utkiek GrS: Ganztag mit Grundinstandsetzung



Schulbauprojekte konsumtiv in Ausführung:		
1	Berend-Schröder-Schule	Baumfällung in FW-Zufahrt
2	BSZ Georg-Kerschensteiner/EPS	Verkehrssicherung AHD+Schrägvergl.+Fenster
3	Bugenhagenschule	Interimsschule + konsumtive Begleitmaßnahmen
4	Domschule	Interimsschule + konsumtive Begleitmaßnahmen
5	Dorothea-Schlötzer-Schule	Altbau: ELT allgemein
6	Dorothea-Schlötzer-Schule	Fassadensanierung
7	Elisabeth-Haseloff-Grundschule (Brockesstr.)	Umbau Interimsschule + konsumtive Begleitmaßnahmen
8	Emil Possehl Schule	RLT-Anlagen
9	Emil Possehl Schule	SiBe & BMA
10	Ernestinenschule/Burgschule	Decken
11	Friedrich List Schule	RLT-Anlagen
12	Friedrich List Schule	SiBe & BMA
13	Geschwister Prenski Schule	Sanierung Aufzug
14	Gewerbeschule II / GeNuG	MBS: Interimsbau und Ersatzneubau
15	Gewerbeschule II / GeNuG	Sanierung Aufzug
16	Gewerbeschule II / Außenstelle Schildstraße	Brandschutztechnische Ertüchtigung + (Schulpsychologie / Umbau ehem. Aula)
17	Gotthard Kühl Schule / Neuhof	Fenster + Bodenbelag =kons.
18	Grundschule Roter Hahn	BMA + Hausalarm
19	Holstentor-Gemeinschaftsschule	Sanierung Aufzug
20	Kaland-Schule-Modulschule Hüxw.	Standzeitverlängerung
21	Kaland-Schule-Modulschule Hüxwiese	Umbau für Nachnutzung Johanneum
22	Karstadt (Zwischennutzung)	mixed-use ZwNu
23	Interimsschule Kanalstraße	Interimsschule Containeranlage zur Miete (Katharineum + Ernestinenschule - G9)

24	KatharinenKomplex	konsolidierendes BSK, Kirche, Schule, Bibliothek
25	Katharineum	barrierefreier Zugang Aula + Barr.-WC
26	Katharineum	Dachsanierung über Verwaltung + 2 Dächer in Innenhöfen am Kreuzgang
27	Katharineum	Abgehängte Decken + Elektro
28	Lutherschule	Umsetzung BSK; Abhangdecken, Dach? (Verkehrssicherung)
29	Maria-Montessori-Schule	Container für 2 Klassen
30	Matthias-Leithoff-Schule	Sanierung Aufzug
31	OzD	Instandsetzung Sanitäranlagen Tagesinternat
32	OzD	Container für G9
33	Paul-Klee-Schule	Fassadensanierung
34	Paul-Klee-Schule	Sanierung Aufzug
35	Schule am Stadtpark	Interimsschule + konsumtive Begleitmaßnahmen
36	Schule Grönauer Baum	3 Klassencontainer --> Interimsschule vorgezogen
37	Schule Grönauer Baum	Umbau Bücherei zu Klassenraum
38	Schule Wilhelmshöhe	Container für 4 Klassen + Differenzierung
39	Thomas-Mann-Schule	Nutzungsänderungsantrag HSM-Haus in Lager
40	Trave Grund- und Gemeinschaftsschule Kirchplatz	SiBe ersetzen
41	Trave Grund- und Gemeinschaftsschule Kirchplatz	Elektrosanierung Altbau
42	Trave Gymnasium	Sanierung Aufzug
43	Schulzentrum Kücknitz	Sanierung Außenbeleuchtung
44	Trave Schulzentrum Kücknitzer Hauptstr.	RLT-Anlagen, BS, SiBe - BS Konformität
45	Trave Schulzentrum Kücknitzer Hauptstr.	Herrichten Verwaltungstrakt
46	Willy-Brandt-Schule Kirchstraße	SiBe

