



► 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