

Nr.: 162/2025

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	01.07.2025
■ Fachbereich	Planung & Bau	
■ Verfasser/-in	Bobert, Ute	
■ Telefon	07621 410-1300	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	16.07.2025
Kreistag	öffentlich	23.07.2025

Tagesordnungspunkt

Masterplan notwendiger Baumaßnahmen für das Berufsschulzentrum Lörrach

Beschlussvorschlag

1. Der von der Verwaltung vorgeschlagene Masterplan Konzept C1 wird befürwortet. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung der Baubeschlüsse für die drei Teilprojekte des Masterplanes beauftragt.
2. Für die ersten beiden Bauabschnitte Neubau Kreissporthalle und Errichtung des Erweiterungsbaus der Mathilde-Planck-Schule Lörrach / Kaufmännische Schule Lörrach, der in erster Nutzung als Interim für den Neubau des Gebäudeteils A der Gewerbeschule Lörrach dient, soll die Verwaltung die notwendigen VGV Verfahren zur Beauftragung von Fachplanern im ersten Schritt in den Leistungsphasen 1-3 (bis zum Entwurf) durchführen.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	I	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Grundstücks- und Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)	B	Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Neubauten sind energieeffiziente, attraktive und moderne Schulgebäude für die kreis-eigenen Bildungseinrichtungen geschaffen
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)	B1	Der Instandhaltungsrückstau an den Schulgebäuden wird sukzessiv abgebaut
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		Text

■ Klimawirkung:	☒ positiv	☐ neutral	☐ negativ	☐ keine
■ Personelle Auswirkungen:	☒ nein	☐ ja, ggf. Erläuterung		
■ Finanzielle Auswirkungen:	☐ nein	☒ ja,		
☒ im Ergebnishaushalt	Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	8.700.000 €	2.000.000 €		
☒ im Finanzhaushalt	Investitions-kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions-kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
	67.300.000 €	11.560.000 €	€	2025-2033

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Bedarf	Erträge						2.000.000
	Personalaufwand						
	Sachaufwand					400.000	8.300.000
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Bedarf	Einzahlung						11.060.000
	Auszahlung		600.000	1.450.000	5.150.000	7.450.000	52.650.000
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung		1.780.000				

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

■ Sachverhalt

Ausgangslage

Das Berufsschulzentrum Lörrach zwischen Grether Straße, Winterbuckstraße und Promenadenweg gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Süden befindet sich an der Grether Straße die Gewbeschule (GWS) mit den Bauteilen A bis D.

Mit Kreistagsbeschluss vom 06.03.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, ein VGV Verfahren mit Planungswettbewerb für den Teilneubau und die Sanierung von Bauteil A durchzuführen. Dieser soll in einer stufenweisen Beauftragung zum Baubeschluss führen. Das Bauteil D wird aktuell energetisch und innenräumlich saniert, im Untergeschoss werden die naturwissenschaftlichen Räume des technischen Gymnasiums neu gebaut. Die Maßnahme wird im ersten Quartal 2026 abgeschlossen sein.

Im Norden teilen sich die Kaufmännische Schule (KS) sowie die Mathilde-Planck-Schule (MPS) ein Gebäude mit den Bauteilen A bis D. Zwischen beiden Schulkomplexen sind die Kreissporthalle (KH) und eine zweigeschossige Tiefgarage (TG) angeordnet.



Kreissporthalle / Tiefgarage:

Aufgrund des zunehmend kritischen Zustandes der Kreissporthalle, des durch das Regierungspräsidium bestätigten Raumbedarfs der Kaufmännischen und ganz besonders der Mathilde-Planck-Schule sowie des notwendigen Interimsgebäudes für die bereits in Vorplanung befindliche Baumaßnahme Neubau Gebäudeteil A der GWS Lörrach wurde durch den Fachbereich Planung und Bau ein Masterplan entwickelt, der alle Bauvorhaben in den nötigen Gesamtzusammenhang bringt.

In der Anlage „Statusbericht zur Entwicklung des Masterplanes“ sind alle Gutachten bezüglich Machbarkeit und Schadensanalyse und Kosten insbesondere zur Kreissporthalle und zur bestehenden Tiefgarage detailliert beschrieben. Ergebnis der Untersuchungen ist die klare Empfehlung zum Neubau der Kreissporthalle, da diese nur mit großem finanziellem Aufwand sanierungsfähig wäre und zudem mit vertretbarem Aufwand nicht aufstockbar (zur Schaffung von dringend benötigten Raumbedarfen) ist. Gleiches gilt in Bezug auf den Sanierungsaufwand

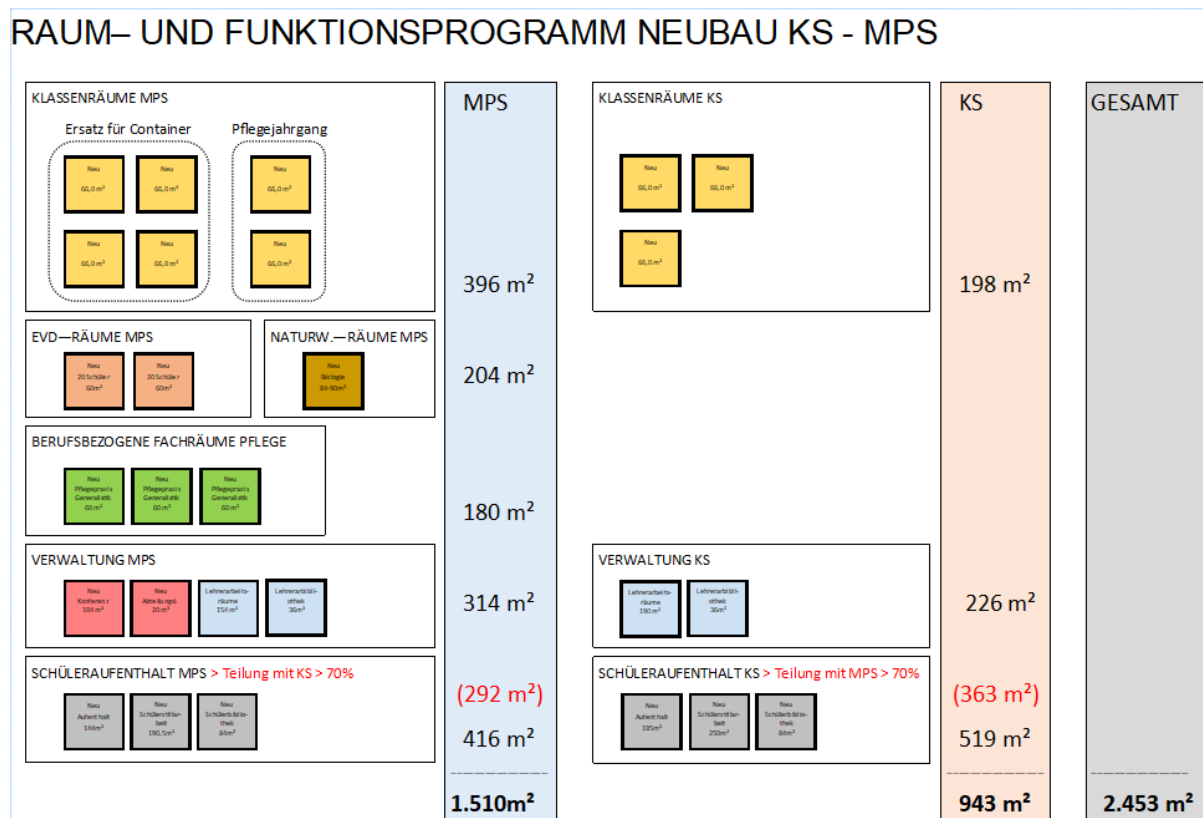
auch für die Tiefgarage.

Erweiterung MPS/KS

Ebenso wird sich in diesem Bericht ausführlich mit dem Bestand und den Raumbedarfen der beiden Schulen MPS und KS beschäftigt. Das vom RP ermittelte Raumprogramm wurde bewertet, gemeinsam mit den Schulleitungen wurden die vorhandenen Räumlichkeiten vor Ort angeschaut und im IST-Raumprogramm dargestellt.

Kaufmännische Schule		Mathilde-Planck Schule	
Vorhanden (IST)	5.168 m ²	Vorhanden (IST)	3.274 m ²
Gemäß RP (SOLL)	5.424 - 6.682 m ²	Gemäß RP (SOLL)	4.677 - 5.885 m ²
Differenz	255 – 1.513 m ²	Differenz	1.578 – 2.390 m ²
Gesamtbedarf: 1.842 m² - 3.903 m²			

In der folgenden Grafik sind die zusätzlich benötigten Räume abgebildet. Die Mathilde-Planck-Schule zeigt in allen Bereichen ein im Schulbetrieb deutlich spürbares Defizit. Bei der Kaufmännischen Schule fehlen im Wesentlichen Aufenthaltsräume für Schüler und Lehrpersonal. Die ermittelte und zusätzlich benötigte Programmfläche beläuft sich auf ca. 2.400 m². Bei weiterer Bearbeitung und Nutzung von Synergien kann weitere Fläche eingespart werden, so dass eventuell nochmal um 200 m² reduziert werden könnte.



Aufgestellt, Planung + Bau, Amann, 03.03.2025

Interimsgebäude für GWS Lörrach:

Der Sanierungsbedarf der Gewerbeschule Lörrach wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie von Juli 2022 untersucht. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde am 20.07.2022 im Kreistag vorgestellt.

Mit KT Beschluss vom 06.03.2024 wurde für den Teilneubau A incl. Sanierung Altbau A die Durchführung eines VGV Verfahrens mit Planungswettbewerb in Auftrag gegeben, um ein bestmögliches wirtschaftliches, energetisches und funktionales Gebäudekonzept zu erhalten. Der Beschluss wurde auf die Leistungsphasen 1 und 2 der Objektplanung begrenzt, um damit als ersten Schritt einen Baubeschluss und den Förderantrag vorbereiten zu können. Der Auslobung zum Wettbewerb wurde im Verwaltungsausschuss vom 9.4.2025 zugestimmt, die Preisgerichtssitzung findet am 29.10.2025 statt, mit einer Beauftragung eines Architekten nach der darauffolgenden VGV Verhandlung ist Anfang 2026 zu rechnen.

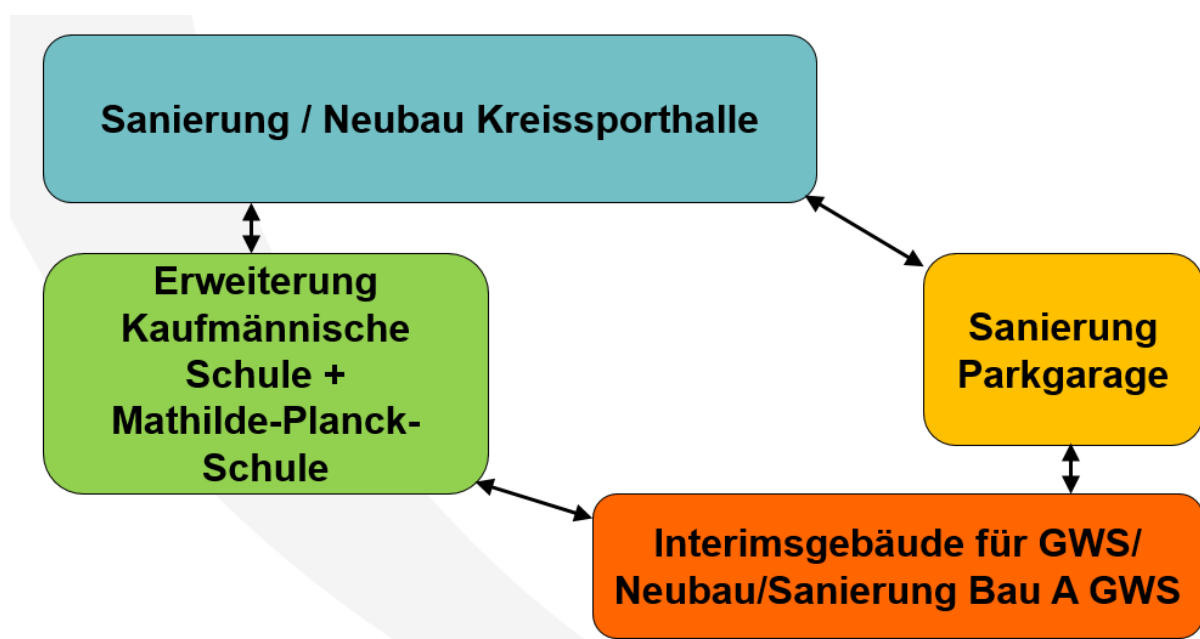
Für die beschriebene Baumaßnahme müssen rechtzeitig Ausweichflächen in Form einer Interimslösung für Schüler und Lehrer geplant werden, damit diese dann zeitnah zur Verfügung steht.

Innerhalb des Schulcampus stehen keine Ausweichräume in diesem Umfang zur Verfügung. Die Schaffung von ca. 2.700m² Nutzfläche kann lediglich durch ein temporäres Schulgebäude aus angemieteten Stahlcontainern hergestellt werden. Im Bereich der Gewerbeschule gibt es keine größere zusammenhängende Fläche, die als Standfläche für ein temporäres Gebäude dienen könnte. Freie Restflächen werden für die Baustelleneinrichtung benötigt.

Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob auf der Tiefgarage ein Containerbauwerk errichtet werden könnte.

Konzeptstudie C

Die vier beschriebenen und untersuchten Handlungsbereiche wurden im Rahmen einer Konzeptstudie durch den Fachbereich Planung & Bau ausgewertet und mögliche Planungsvarianten und Szenarien hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und der möglichen terminlichen Umsetzung untersucht.



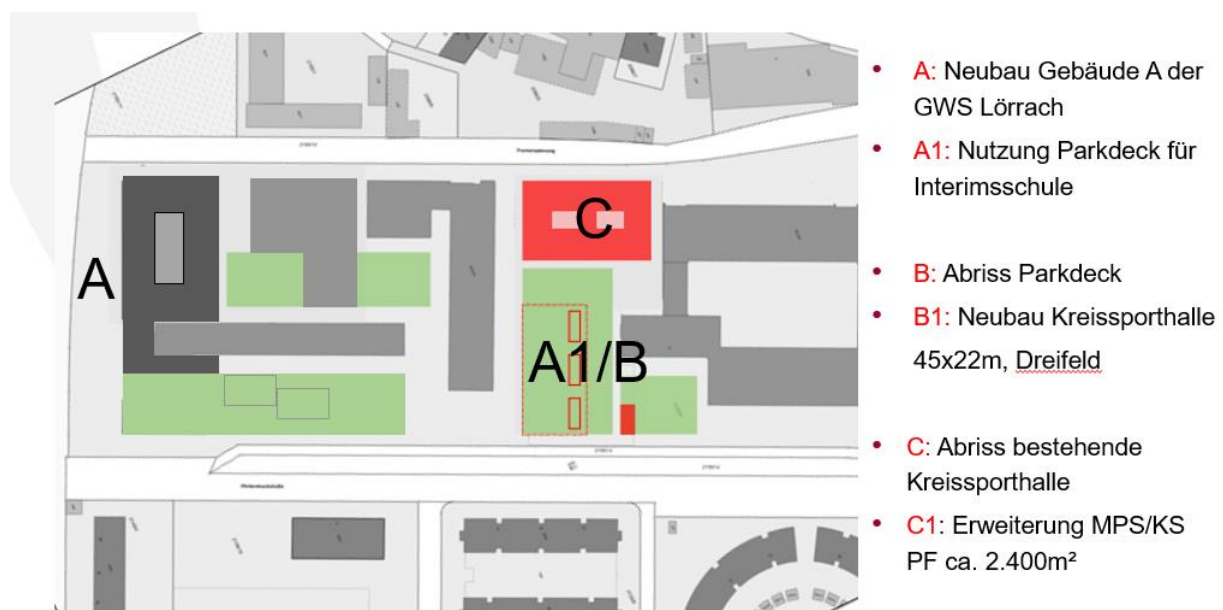
Im Rahmen der AG Schulen vom 13.03.2025 wurden die 3 nachfolgenden Varianten vorge-

stellt, in denen im Konzept A von einer reinen Sanierungsvariante ausgegangen wurde und im Konzept B die Sporthalle incl. einer Aufstockung zur Deckung des Flächenbedarfs MPS/KS am bisherigen Standort mit nötiger Hallen-Interimslösung. Im Konzept C wird die Sporthalle an neuer Stelle gebaut, und dadurch ein durchgängiger Sportbetrieb ohne Interim ermöglicht.

Detaillierte Darstellungen zu den Varianten sind in der Anlage „Statusbericht zur Entwicklung des Masterplanes“ zu finden.

	Konzept A	Konzept B	Konzept C
Sanierung Sporthalle	Sanierung, 45 x 27m, dreifeld, hohes Risiko		Reparaturen Abdichtungen für weiteren Betrieb bis 2031
Kosten	6.989.518 €		553.216 €
Neubau Sporthalle		Neubau, 45 x 27m, dreifeld, inkl. Schulaufstockung, hoher Aufwand Gründung	Neubau, 45 x 22m, dreifeld
Kosten		27.705.405 €	11.915.255 €
Schließzeit Sporthalle	2 Jahre	5 Jahre	keine
prov. Traglufthalle Kosten	2.623.617 €	4.654.804 €	
Schülerweiterung	Neubau 3.740m ² (keine Fläche vorhanden)	Neubau, BGF 3.330m ² (ab 2032)	Neubau, BGF 3.330m ² (ab 2034)
Kosten	18.757.256 €	in Sporth. enth.	19.515.894 €
Parkfläche	Sanierung 1.600m ²	Sanierung 1.600m ²	Neubau 1.000m ²
Kosten	1.934.947 €	1.871.663 €	in Sporth. enth.
Interimsfläche (GS)	keine	2027-2029	2026-2029
Kosten gesamt (brutto)	30.305.338 €	34.231.872 €	31.984.365 €

Daraufhin wurde die Verwaltung von der AG Schulen beauftragt, die Variante C weiter auszu-
arbeiten (siehe auch Anlage „Statusbericht zur Entwicklung des Masterplanes“ ab S. 26).



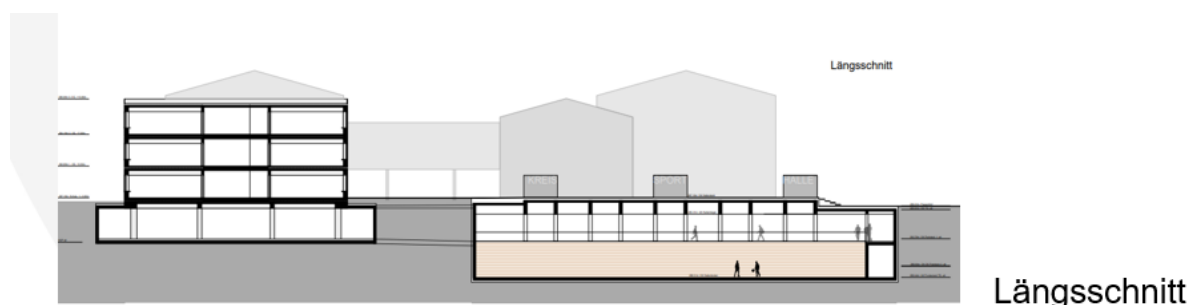
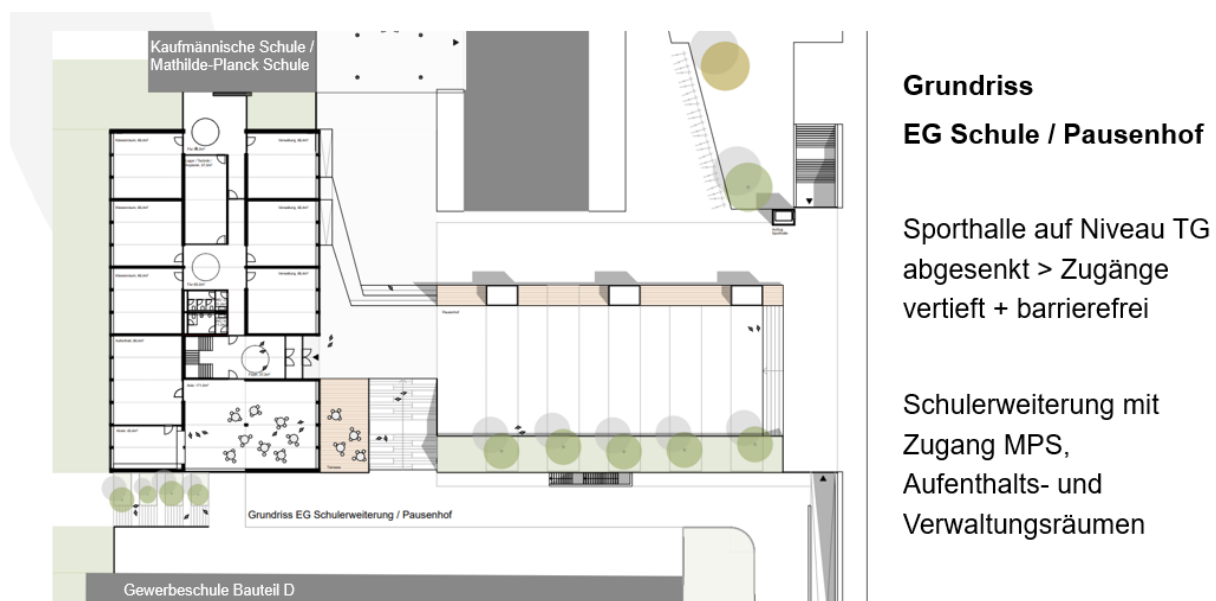
Für die Kreissporthalle kann in Konzept C erst begonnen werden, wenn die Interimslösung wieder abgebaut wird. Sie wird unter Ausnutzung der Baugrube der dann abgerissenen Tiefgarage

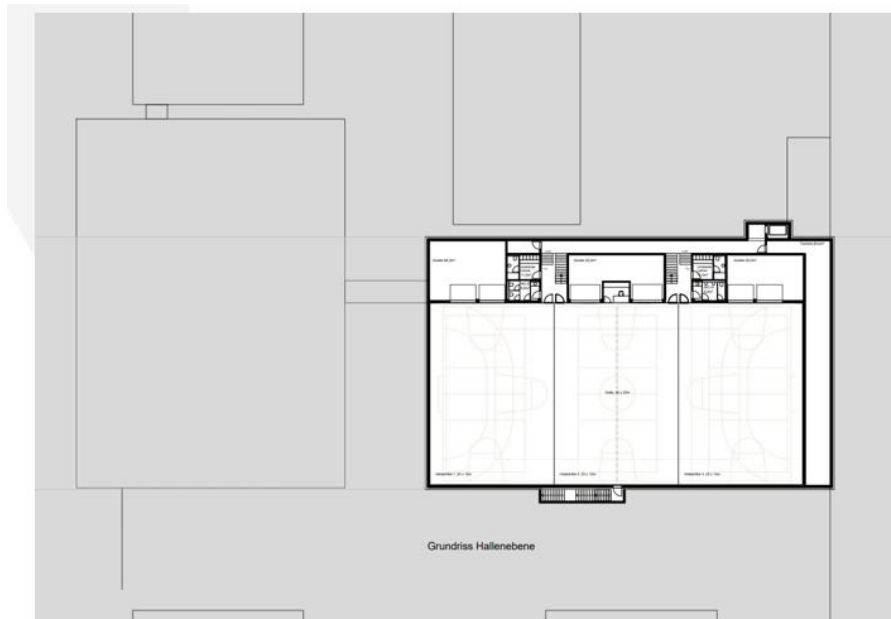
als Dreifeldhalle so errichtet, dass das Dach der Halle als Freifläche und Pausenbereich genutzt werden kann.

Der Erweiterungsbau der Mathilde-Planck- Schule und der Kaufmännischen Schule wird an der Stelle der jetzigen Kreissporthalle errichtet. Auch hier kann die bestehende Grube ausgenutzt werden, indem am jetzigen Hallenboden eine neue Tiefgarage Platz findet und dann ab dem Erdgeschoß mit 3 Geschossen der neue Erweiterungsbau an das Bestandsgebäude angebaut wird. Aus Gründen der Effektivität und einer verkürzten Bauzeit wird hier an eine vorgefertigte Holz-Modulbauweise gedacht. Im Gegensatz zum Gebäude A der GWS, dass am Berliner Platz den Auftakt des Campus bildet, passt sich dieser Erweiterungsbau in Höhe und Form dem Bestand an.

Beide Gebäude sollten aus Gründen der Nutzung von Synergien in 2 Bauabschnitten gemeinsam geplant werden und erhalten ein gemeinsames Versorgungskonzept mit dem Ziel von hocheffizienten Nullemissionshäusern.

(Ausführliches Planerisches Vorkonzept siehe Anlage „Statusbericht zur Entwicklung des Masterplanes“ ab S. 34-38)



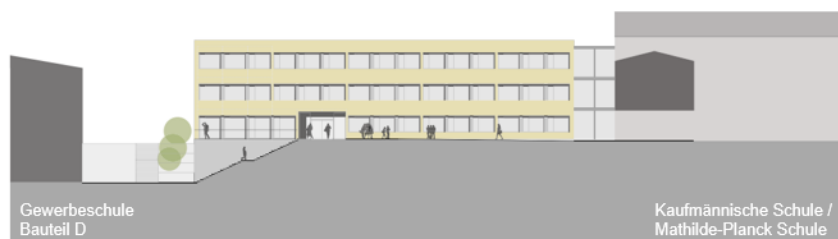


Grundriss Hallenebene

Sporthalle 45 x 22m,
dreiteilbar,
Geräte- Sanitär und
Technikräume



Querschnitt Halle



Ansicht Ost

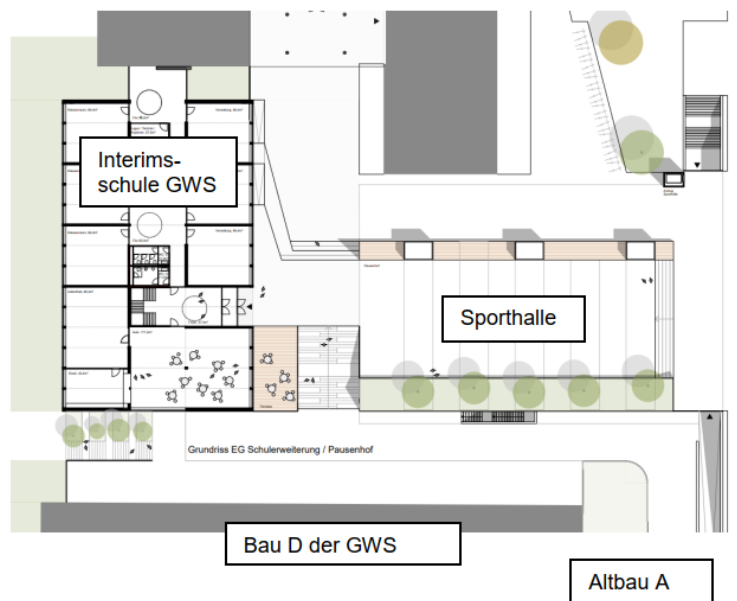
Konzeptstudie C 1

Aufgrund der relativ deckungsgleichen Flächenbedarfe der Schulerweiterung und der Interims-
lösung Bau A wurde noch eine neue Variante untersucht. **Diese hatte die Fragestellung, ob
es Lösungen gibt, bei denen auf Interimslösungen in Form von Containern komplett ver-
zichtet werden kann, indem Projektablaufe gedreht werden.**

Die dann zuerst errichtete Erweiterung der Mathilde-Planck-Schule könnte im Konzept C1 in
erster Nutzung als Interimslösung für die Gewerbeschule dienen.

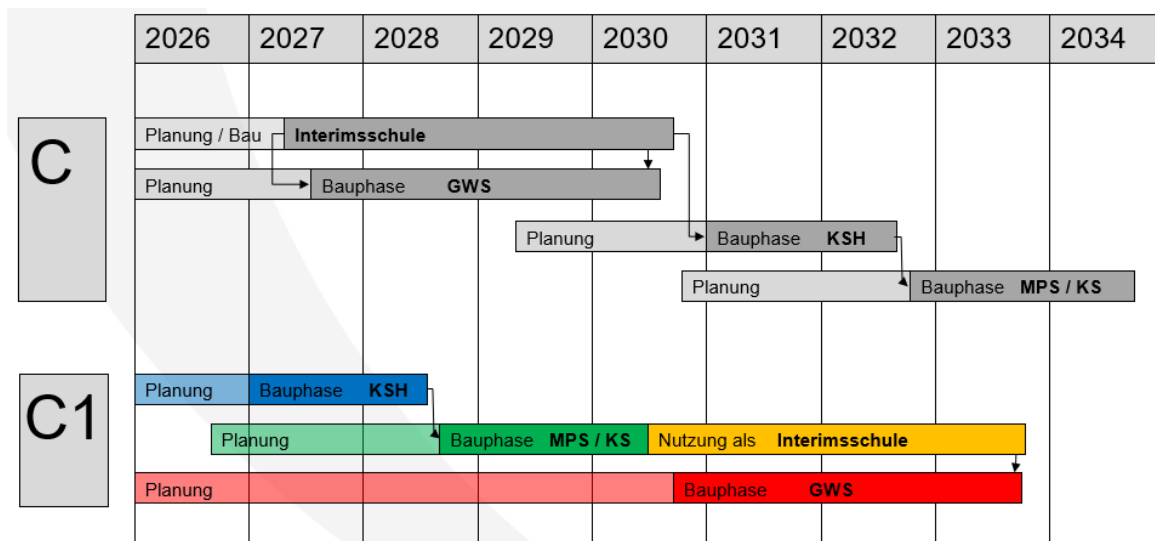


- A:**
Neubau Kreissporthalle
45x22m, Dreifeld
- B:**
Erweiterung MPS/KS
Nutzung Schulerweiterung
als Interimsgebäude für
GWS
- C:**
Neubau / Sanierung GWS
Bauteil A

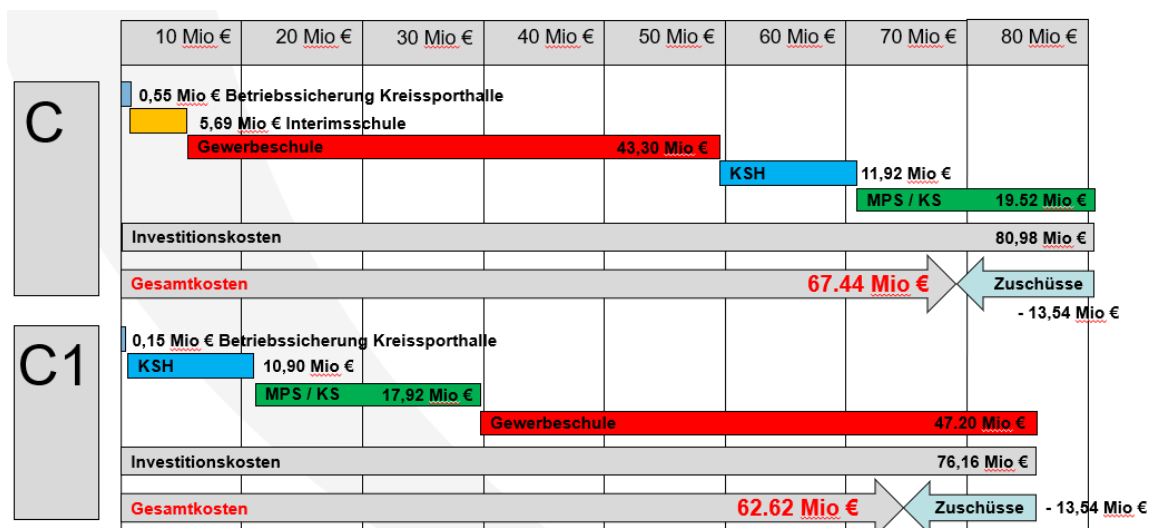


Gebäudenutzung der Interimszeit während der Baumaßnahme Neubau A der Gewbeschule

Um dies zu erreichen, müssten die Planungen für die Kreissporthalle und die Schulerweiterung beschleunigt, zeitnah beschlossen und umgesetzt werden. Auf weitere Wettbewerbsverfahren würde verzichtet werden, die bauliche Umsetzung müsste mit hohem Vorfertigungsanteil und falls möglich im Rahmen einer Generalunternehmervergabe erfolgen.



Der Verzicht auf die Interimsschule hätte eine Kostenersparnis von insgesamt 4,82 Mio € zur Folge und der gesamte Projektverlauf könnte um Jahr verkürzt werden.



Pro C1

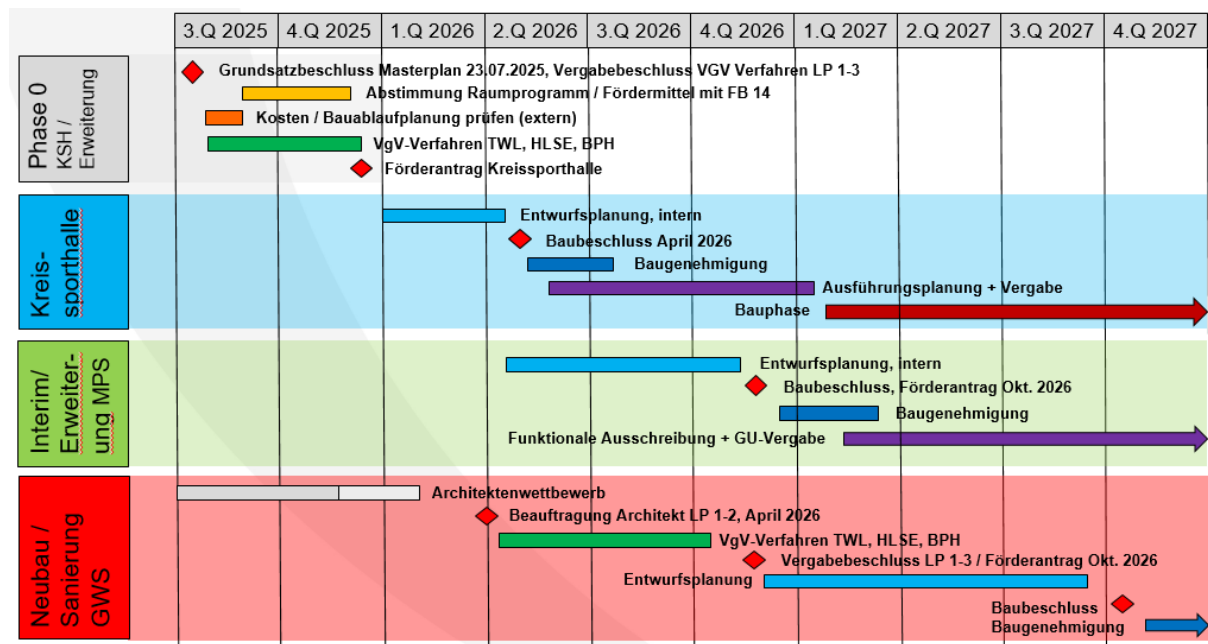
- Auf ein Interimsschulgebäude kann verzichtet werden
- Der Neubau der Kreissporthalle erfolgt 4 Jahre früher
- Die Gesamtbauzeit aller Projekte verkürzt sich um 1 Jahr
- Die Gesamtkosten reduzieren sich um ca. 4,82 Mio.

Contra C1

- Die Maßnahmen an der GWS verzögern sich um min. 3 Jahre
- BVE höhere Mietkosten, zusätzliche Wartungskosten Bau A

Notwendige Schritte zur Realisierung von Konzept C1

- Grundsatzbeschluss der Gremien zum Masterplan C1 zur Reihenfolge der Baumaßnahmen im Juli 2025
- Beschluss zur Durchführung der notwendigen VGV Verfahren zur Fachplanersuche für die beiden ersten Bauabschnitte Kreissporthalle und Schulerweiterungsbau (Interimsschule GWS) im Juli 2025
- Detail-Abstimmung der Raumprogramme Interimsschule GWS, MPS, KFS mit Schulleitungen ab Sept. 2025
- Vorabklärung zu Fördermitteln, Fristen und Antragstellung mit Regierungspräsidium Freiburg, Juli 2025
- Vorplanungen intern (Sporthalle > Schulerweiterung)
- VgV-Verfahren Tragwerk / HLSE / Bauphysik / Brandschutz, Betrachtung als ein Projekt mit 2 Bauabschnitten zur Verkürzung von Planungszeiten und Schaffung von Synergien in der Bauausführung
- Entwurfsplanung intern (Sporthalle > Schulerweiterungen)
- Ausführungsplanung > losweise Vergabe für Sporthalle
- Funktionale Ausschreibung > GU-Vergabe Holzmodulbau für Schule



Detailzeitplan bis 2027

Fazit

Im Berufsschulzentrum Lörrach besteht infolge der Überalterung und dem Verschleiß von Gebäuden und Anpassungen in den Schulkonzepten ein **großer Sanierungsstau**. Während die Veränderung des dringenden räumlichen und baulichen Bedarfs der Gewerbeschule bereits in Bearbeitung ist, fehlten für den wichtigen Raumbedarf insbesondere der Mathilde-Planck-Schule bisher konkrete Konzepte.

Die Kreissporthalle ist stark betriebsgefährdet. Der Sportunterricht ist für viele Schulabschlüsse zwingende Voraussetzung und Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung.

Für die vorliegende Beschlussvorlage wurden Mängel und Anforderungen untersucht, bewertet

und in einzelne angemessene Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen unterteilt. **Dabei stellte sich heraus, dass keines der Vorhaben losgelöst für sich allein betrachtet werden kann, will man Synergien nutzen und nachhaltige Lösungen entwickeln.**

Die Maßnahmen wurden in einer Vielzahl von Überlegungen und Abwägungen in eine Reihenfolge gebracht und in einen sogenannten „Masterplan“ überführt. **Dieser kommt in seiner letzten Stufe Konzept C1 ohne provisorische Zwischengebäude aus, die einerseits weder förderfähig, noch nachhaltig sind. Dies senkt die Gesamtinvestitionskosten und den Aufwand in der Projektorganisation.** Gleichzeitig kann der Terminplan verkürzt werden. **Die jährlichen Investitionen sind kontinuierlich und erstrecken sich über einen Zeitraum von ca. 8-9 Jahren.**

Mittelabflußplan Gesamtprojekt C1

Jahre	Gesamt Ausgaben investiv	Gesamt Einnahmen investiv	Gesamt Ausgaben konsumtiv	Gesamt Einnahmen konsumtiv	Kreissporthalle		MPS		GWS Bau A			
					INVESTIV Abluss	Förderung	INVESTIV Abluss	Förderung	INVESTIV Abluss	Förderung	KONSUMTIV	Förderung
2025	600.000	0	0	0	50.000		50.000		500.000			
2026	1.450.000	0	0	0	750.000		450.000		250.000			
2027	5.150.000	0	0	0	4.200.000		700.000		250.000			
2028	7.450.000	0	400.000	0	4.900.000		2.050.000		500.000		400.000	
2029	8.200.000	-500.000	400.000	0	1.000.000	-500.000	6.700.000		500.000		400.000	
2030	9.450.000	-3.100.000	400.000	0		-100.000	7.450.000	-3.000.000	2.000.000		400.000	
2031	13.500.000	-500.000	3.500.000	-1.600.000			500.000	-500.000	13.000.000		3.500.000	-1.600.000
2032	18.400.000	-6.000.000	2.300.000	0					18.400.000	-6.000.000	2.300.000	0
2033	3.100.000	-1.460.000	1.700.000	-400.000					3.100.000	-1.460.000	1.700.000	-400.000
	0	0	0	0								
SUMME	67.300.000	-11.560.000	8.700.000	-2.000.000	10.900.000	-600.000	17.900.000	-3.500.000	38.500.000	-7.460.000	8.700.000	-2.000.000

Die Gebäudekonzeptionen nutzen geschickt vorhandene abgesenkte Bauvolumen und sind in ihrer Kubatur maximal kompakt. Dies ist eine grundlegende Voraussetzung für Kosten-, Flächen- und Energieeffizienz. Es findet keine weitere Flächenversiegelung statt und es entstehen neue Freiflächen mit Aufenthaltsqualität.

Die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen an der Gewerbeschule Bau A werden dabei wie bisher geplant weiterverfolgt und lediglich in eine günstigere Reihenfolge gebracht.

Durch die Nutzung des Erweiterungsbaus als Interimslösung für die Gewerbeschule wäre ein **größtmöglich unbeeinträchtigtes Unterrichten** in neuen Räumlichkeiten während der großen Baumaßnahme Bau A möglich. Der Erweiterungsbau würde mit der neuen Kreissporthalle und dem sanierten Bau D einen Campus bilden, der mit kurzen Wegen auskommt und große räumliche Nähe und eine gute Wegeführung aufweist.

Von der Verwaltung wird empfohlen, die in der Machbarkeitsstudie dargestellte Variante C1 weiter zu verfolgen und mit eigenen Planungs- und Steuerungskapazitäten die Projektentwicklung weiterhin zielgerichtet und effizient zu gestalten.

Mit Durchführung dieses Gesamtkonzeptes ist ein wesentlicher Teil des Sanierungsstaus an den beruflichen Schulen des Landkreises behoben, insbesondere beim Ersatzneubau A wird ein bedeutender Beitrag zur Erreichung der Klimazeile des Landkreises zur verzeichnen sein.

Ebenso wird nach Beendigung der Maßnahme das Berufsschulzentrum weitestgehend regenerativ versorgt sein, einzige Abhängigkeit ist dann nur noch der regenerative Anteil der teilweise zu beziehenden Fernwärme.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent

■ Anlagen

- 1 Statusbericht zur Entwicklung des Masterplanes des Berufsschulzentrum Lörrach
- 1-1 Gutachten Kreissporthalle_Baumgartner
- 1-2 Gutachten Tiefgarage_Baumgartner