
Kreissporthalle

Interimsgebäude für Bau A der Gewerbeschule

Erweiterungsbedarfe Mathilde-Planck-Schule /

Kaufmännische Schule

Statusbericht zur Projektentwicklung des Masterplans Berufsschulzentrum Lörrach



Inhaltsverzeichnis	Seite
Ausgangslage	3
Bestandsaufnahme	4-14
Kreissporthalle	4-7
Mathilde-Planck-Schule und Kaufmännische Schule	8-10
Tiefgarage	11-12
Baumaßnahme Bau A der Gewerbeschule und Temporäres Containergebäude	13-14
Konzeptstudie	15-25
Konzept A	16-17
Konzept B	18-20
Konzept C	21-24
Variantenvergleich	25
Machbarkeitsstudie Konzept C	26-38
Neubau Kreissporthalle	26-27
Erweiterung Mathilde-Planck-Schule / Kaufmännische Schule	27-28
Baurecht und Grundstück	28
Energiekonzept	28-29
Interimsschule	30-31
Termine mit Varianten C / C1	31-32
Baukosten mit Varianten C / C1	33-34
Planerisches Vorkonzept Kreissporthalle und Erweiterungsbau/Interimsschule	34-38
Weitere Schritte	39
Fazit	40-41

Anlagen:

1. Machbarkeitsstudie Sanierung Kreissporthalle, Drees + Sommer
2. Gutachten Parkgarage, BSZ Lörrach, C. Baumgartner
3. Gutachten Feuchteschäden Kreissporthalle, BSZ Lörrach, C. Baumgartner

■ Ausgangslage

Das Berufsschulzentrum Lörrach zwischen Grether Straße, Wintersbuckstraße und Promenadenweg gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Im Süden befindet sich an der Grether Straße die Gewebeschule (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.

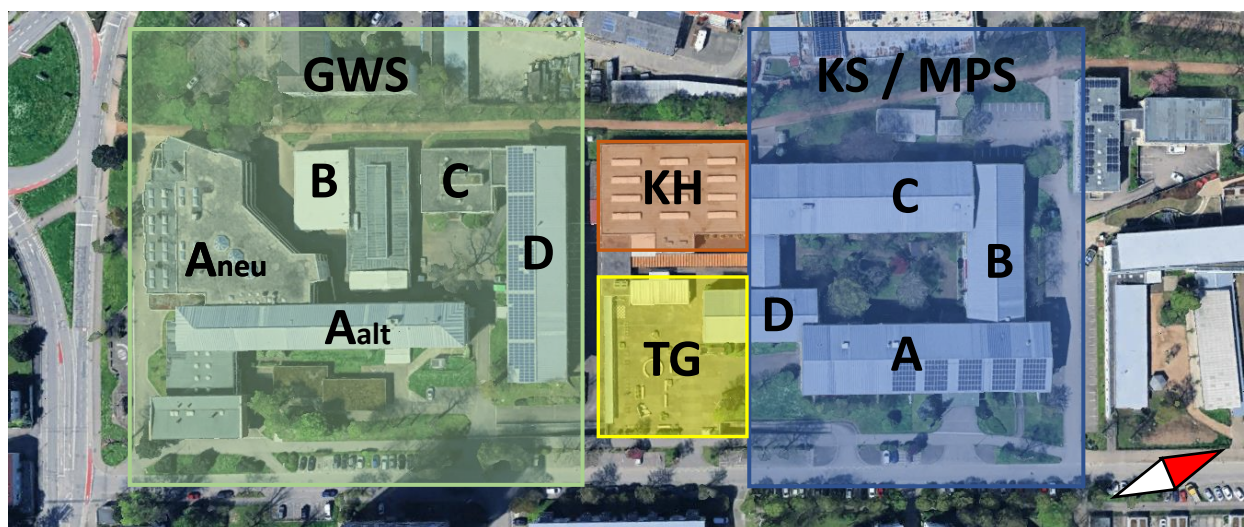
Im Norden teilen sich die Kaufmännische Schule (KS) sowie die Mathilde-Planck-Schule (MPS) ein Gebäude mit den Bauteilen A bis D.

Zwischen beiden Schulkomplexen sind die Kreissporthalle (KH) und eine zweigeschossige Tiefgarage (TG) angeordnet.

Dieser Statusbericht behandelt einerseits die Weiterentwicklung des nördlichen Bereiches infolge des kritischen baulichen Zustandes der Kreissporthalle und der Tiefgarage und des in den letzten Jahren zunehmend gestiegenen Raumbedarfes der Mathilde-Planck-Schule und der Kaufmännischen Schule. Gleichzeitig muss für die dringend notwendigen und bereits in Vorplanung befindliche bauliche Maßnahmen an der Gewerbeschule Bau A ein Interimsschulgebäude auf dem Campus für einen Zeitraum von 3-4 Jahren hergestellt werden.

Es sind jeweils unterschiedliche bauliche Maßnahmen erforderlich, deren Umfang durch Bewertungen und Gutachten erfasst wurden. In einer Konzeptstudie wurden drei grundlegende Varianten mit unterschiedlicher terminlicher Abfolge und finanzieller Auswirkung entwickelt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde ein Konzept weiterverfolgt, in der Planung vertieft und in einen Gesamtzusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Schulzentrums gebracht.



■ Bestandsaufnahme

• Kreissporthalle

Die Kreissporthalle in Lörrach wurde im Jahr 1977 als Sport- und Vereinsturnhalle errichtet. Sie befindet sich zwischen den beiden Schulzentren zurückversetzt vom Straßenraum.

Die Dreifachsporthalle mit Abmessungen von 45x27m ist gegenüber dem Schulhofniveau um ein Geschoss abgesenkt. Die Belichtung erfolgt allein über Oberlichter. Der Nebenraumtrakt befindet sich an der Längsseite unterhalb des Schulhofes. Die Erschließung erfolgt zum einen über das Treppenhaus der Tiefgarage und zum anderen über Eingänge von Seiten der Gewerbeschule.



Nach 48 Betriebsjahren weist das Gebäude zahlreiche Mängel auf, welche teilweise erhebliche Einschränkungen für die Nutzung darstellen. Ein Teilbereich der Halle ist aktuell für die Nutzung gesperrt und es kommt dadurch zu spürbaren Einschränkungen im Schul- bzw. Sportbetrieb. Für die Wiederinbetriebnahme des gesperrten Teilbereiches und für die dauerhafte Aufrechterhaltung des Sportbetriebes wären umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich, die trotz hoher Sanierungskosten nicht zu einem dauerhaften Ergebnis führen würden.

Sanierungsmaßnahmen haben bisher lediglich im Bereich der Dachfläche (2002) und in den Sanitärräumen (2014) stattgefunden. Bis auf das Stahlbetontragwerk haben alle Bauteile und insbesondere die Anlagen der technischen Ausrüstung die übliche Nutzungsdauer weit überschritten.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Drees + Sommer 2023) und mehreren Schadensgutachten (Sachverständiger Baumgärtner 2024) die notwendigen Maßnahmen für den Weiterbetrieb der bestehenden Kreissporthalle ermittelt und Sze-

narien für eine Generalsanierung bzw. eine Neuerrichtung hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und der möglichen terminliche Umsetzung untersucht.

Aus den vorliegenden Untersuchungen ergeben sich folgende Handlungsfelder:

Elektrische Installation und Hallenbeleuchtung

Die elektrische Installation aus dem Jahr 1977 ist im Wesentlichen unverändert. Aufgrund des Leitungsalters und der Korrosion von Leitungen ist ein sicherer Betrieb nicht mehr gewährleistet. Unterverteilungen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und können lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden.

Die Beleuchtung der Halle ist aufgrund defekter Leitungen (Erdungsschluss) und Leitungsabsicherungen im Unterverteiler nicht mehr ausreichend. Durch den Einsatz von LED-Leuchtmitteln konnte mit geringem Aufwand ein vorübergehendes Provisorium eingerichtet werden.

Lüftungsanlage und Hallenbeheizung

Die Lüftungsanlage dient einerseits zur Raumbelüftung von Halle und Nebenräumen und andererseits auch zur Beheizung des Hallenraumes. Die Zuluft wird hierfür mit Übertemperatur und mit höherem Luftwechsel, als hygienisch erforderlich, in die Halle eingeblasen.

Die einzelnen Lüftungsgeräte (jeweils pro Hallendrittel) befinden sich teilweise in kritischem Zustand und Ersatzteile, insbesondere Filtertaschen, sind nicht mehr verfügbar. Ein Defekt bedingt den Ausfall von hygienisch und feuchtetechnisch erforderlichem Raumlufthwechsel.

Trinkwasser

Das Trinkwasserleitungsnetz aus verzinkten Leitungen wurde bisher nicht saniert. Hinsichtlich der Wasserhygiene (Legionellen) und der Leitungsdichtigkeit stellt dies ein großes Risiko dar.

Undichtigkeiten an Dach, Decken unter Außenflächen und erdberührten Bauteilen

Große Nutzungsrisiken ergeben sich aus der Vielzahl vorhandener Undichtigkeiten in der Gebäudehülle.

1. Wassereintritte über die Dachfläche sind aktuell durch die erfolgte punktuelle Dachüberarbeitung reduziert. Aufgrund des Bauteilalters von 23 Jahren (Sanierung 2002) ist mit erneuten Undichtigkeiten in den kommenden Jahren zu rechnen.
2. Über die horizontalen Bewegungsfugen der Stahlbetonkonstruktion im Nebenraumbereich dringt Wasser ungehindert in die Konstruktion und in die Räume ein. Stehendes Wasser sorgt für Unfallgefahr und die durchfeuchteten Flächen sind stark vom Schimmelbefall gefährdet. Die Dehnfugenbereiche der Anschlusssituationen an aufgehende Wände im Bereich des Schulhofes müssen großflächig geöffnet und mit Dehnfugenbänder abgedichtet werden.

3. Wassereintritte an erdberührten Stahlbetonwänden führen zu Schädstellen und Schimmelrisiko. Hier müssen großflächige Verpressarbeiten durchgeführt werden.
4. Im nördlichen Hallendrittel tritt im Anschlussbereich an das Schulgebäude wandseitig und über Bodenöffnungen Wasser in den Bodenaufbau. Gemäß Aussage des Gutachters kann dies nur durch den Einbau einer WU-Betonwand beseitigt werden. Das Gelingen dieser Mängelbeseitigung ist jedoch nicht abschließend sicherzustellen und damit sehr risikobehaftet.



Wassereintritte in das Gebäude

Brandschutz

Das mittlere Hallendrittel verfügt nur über einen Fluchtweg, wenn alle Trennvorhänge geschlossen sind. Hier muss eine Fluchtöffnung in die Trennvorhänge eingeschnitten werden.

Die Raumabtrennungen des Regieraumes sind nicht bis zur Rohdecke geführt und besitzen zudem keine brandschutztechnische Klassifizierung. Die Wandflächen müssen mind. Rauchdicht erstellt werden.

Sofern Leitungsführungen verändert bzw. saniert werden, müssen Brandschottungen überprüft und ggf. getauscht oder nachgerüstet werden.

Schadstoffe

Im Zuge der Gutachten wurden keine Bauteilproben oder umfangreiche Raumluftmessungen vorgenommen. Flüchtige Schadstoffe werden ohnehin schnell über die Belüftungsanlage abgeführt.

Eine durchgeführte Raumluftmessung auf Schimmel war negativ. Aktuell kann Schimmelbildung an den teilweise durchfeuchteten Bauteilen durch den hohen Luftwechsel vermieden werden.

An den wasserführenden Bauteilen sind augenscheinlich asbesthaltige Dichtungen zu erwarten.

Rohr- und Kanaldämmungen sowie Akustikdämmungen auf Flurdecken sind augenscheinlich mit KMF-Dämmung verkleidet. Diese müssen zwingend getauscht werden.

Deckenflächen

Die Flurdecken aus Alulamellen sind teilweise durch Bälle beschädigt. Aufgrund der erforderlichen Entfernung der aufliegenden KMF-Dämmung müssen die Decken demontiert und erneuert werden.

Die Untersicht der Hallendecke besteht aus Aluminiumlamellen, die sich bei Ballkontakt lösen können.

Innenwände / Fliesen

Durch Feuchteintritte beschädigte Putzflächen müssen regelmäßig überarbeitet bzw. getauscht werden. Gleiches gilt für Holzverkleidungen.

Die Fliesenflächen wurden bisher nur in den Toiletten und Waschbereichen erneuert.

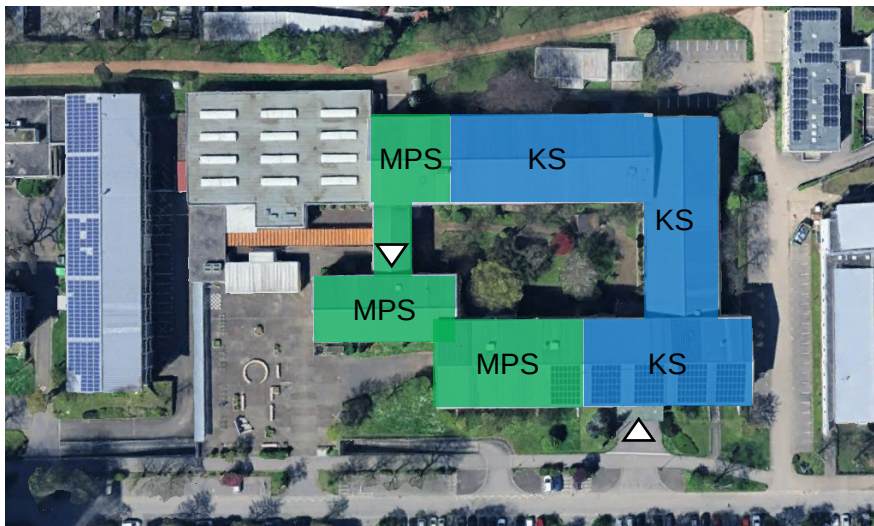
Energetische Bewertung

Die Gebäudehülle ist bis auf das bereits sanierte Hallendach ungedämmt. Die vorhandenen Fenster, Türflächen und Oberlichter weisen schlechte U-Werte von bis zu 3,0W/m²K auf.

Die technischen Anlagen, insbesondere die Lüftungsanlage, sind aufgrund ihres Anlagenalters energetisch ineffizient.

- Kaufmännische Schule / Mathilde-Planck Schule

Die Kaufmännische Schule (KS) und die Mathilde-Planck-Schule (MPS) sind in einem Gebäudekomplex untergebracht, der aus vier zusammenhängenden, dreigeschossigen Bauteilen besteht, die um einen Innenhof angeordnet sind.



Die Schulen haben unterschiedliche Profile und nutzen das Gebäude in getrennten Bereichen. Die Cafeteria und der Schüleraufenthaltsraum werden gemeinschaftlich genutzt. In der Aula der Kaufmännischen Schule hat die Mathilde-Planck-Schule teilweise Nutzungsrecht. Die Zugänge sind voneinander getrennt (s. Abbildung).

In den letzten Jahren hatten beide Schulen regelmäßig einen Mehrbedarf an Programmfläche geäußert. Das Regierungspräsidium Freiburg hat im Jahr 2023 entsprechend der Schulform, dem Unterrichtsangebot sowie der Schüler- und Lehrerzahl jeweils ein Sollflächenprogramm ermittelt.

Die vorhandenen (IST) und benötigten (SOLL) Programmflächen* teilen sich wie folgt auf:

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			

Die Vorgaben des Regierungspräsidiums für die einzelnen Räume weisen in der Regel von-/bis- Flächen aus.

Gemeinsam mit den Schulleitungen wurden die vorhandenen Räumlichkeiten nochmals begangen und im IST-Raumprogramm dargestellt. Die Mindestbedarfe wurden aufgenommen, bewertet und im SOLL-Raumprogramm gegenübergestellt.

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. 2.453 m². In Hinblick auf die Flächeneffizienz öffentlicher Gebäude sollte davon ausgegangen werden, dass Schüleraufenthaltsbereiche zumindest teilweise (30%) gemeinschaftlich genutzt werden. Eine Reduktion um ca. 280m² auf ca. 2.173m² Programmfläche sollte angestrebt werden.

Die gemeinschaftliche Nutzung von Klassenräumen wäre zudem wünschenswert, ist jedoch aufgrund der bereits stark verdichteten Nutzung (Fachraumprinzip) in der Praxis kaum umsetzbar.

Die vorliegende Programmfläche liegt somit im unteren Bereich des vom RP-Freiburg vorgegebenen von-/bis- Flächenspektrums.

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM NEUBAU KS - MPS

KLASSENÄUME MPS		MPS	KLASSENÄUME KS	KS	GESAMT
Ersatz für Container Neu 60,0 m² Neu 60,0 m² Neu 60,0 m² Neu 60,0 m² Pflegejahrgang Neu 60,0 m² Neu 60,0 m²		396 m ²	Neu 60,0 m² Neu 60,0 m² Neu 60,0 m²	198 m ²	
EVD—RÄUME MPS Neu 20 Schüler + 60m² Neu 20 Schüler + 60m² NATURW.—RÄUME MPS Neu 60 m²		204 m ²			
BERUFSBEZOGENE FACHRÄUME PFLEGE Neu Pflegepersonal Generalzahn 60 m² Neu Pflegepersonal Generalzahn 60 m² Neu Pflegepersonal Generalzahn 60 m²		180 m ²			
VERWALTUNG MPS Neu Konferenz r. 100 m² Neu Abt. für reg. 20 m² Lehrerfortbil- dungs- räume 150 m² Lehrerfortbil- dungs- räume 30 m²		314 m ²	VERWALTUNG KS Lehrerfortbil- dungs- räume 150 m² Lehrerfortbil- dungs- räume 30 m²	226 m ²	
SCHÜLERAUFENTHALT MPS > Teilung mit KS > 70% Neu Aufenth.hall 160m² Neu Schülerfortbil- dung 100, 5m² Neu Schülerfortbil- dung 80m²		(292 m ²) 416 m ²	SCHÜLERAUFENTHALT KS > Teilung mit MPS > 70% Neu Aufenth.hall 100m² Neu Schülerfortbil- dung 200m² Neu Schülerfortbil- dung 80m²	(363 m ²) 519 m ²	
		1.510m ²		943 m ²	2.453 m ²

Aufgestellt, Planung + Bau, Amann, 03.03.2025

Da die Programmfläche lediglich die Unterrichtsräume, Fachklassen, Verwaltungs- und Aufenthaltsräume berücksichtigt, müssen für den Betrieb erforderliche Räume wie Toiletten, Technikräume, Erschließungs- und Lagerflächen addiert werden. Zusammen mit der Konstruktionsfläche (Wände) kann von einer benötigten Bruttogeschossfläche von ca. 3.260m² ausgegangen werden (Programmfläche x Faktor 1.5).

Erweiterungspotentiale auf den Grundstücken des Schulzentrums Lörrach stehen kaum mehr zur Verfügung.

Aufstockungen auf den vorhandenen Gebäuden der MPS und der KS oder auf der Kreissporthalle sind statisch nur mit erheblichem Zusatzaufwand im Bestandstragwerk (Erdbebenzone 3) verbunden und daher wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Störungen im laufenden Schulbetrieb bzw. temporäre Teilschließungen machen diese Variante unmöglich.

Die einzig realistische Erweiterungsvariante im Hinblick auf Belichtung und Abstandsflächen auf dem vorhandenen Grundstück ergibt sich somit in Richtung vorhandener Kreissporthalle als Aufstockung eines Ersatzneubaus oder als eigenständigem Neubau bei Verlagerung der Kreissporthalle.



- Tiefgarage

Die zweigeschossige Tiefgarage auf dem Schulcampus wurde im Jahr 1977 errichtet und befindet sich unterhalb des Schulhofes. Sie grenzt baulich direkt an die Nebenräume der Kreissporthalle und an einen Gebäudeteil der Mathilde-Planck-Schule. Die obere Parkebene wird von der Wintersbuckstraße aus über eine Ein- und Ausfahrtsrampe angefahren. Die untere Parkebene ist über innenliegende Rampen erschlossen. Im ersten UG befinden sich 39 und im zweiten Untergeschoss 44 Stellplätze.

Die Nutzung der Parkflächen ist dem Lehrkörper vorbehalten. Die untere Ebene wird zusätzlich als Lagerfläche benutzt.



Die Tiefgarage weist altersbedingt umfangreiche Schäden auf. Seit 1977 wurden keine grundlegenden Sanierungen durchgeführt. Lediglich aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben gab es bauliche Anpassungen (Sprinkleranlage).

Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 2024 ein Schadensgutachten mit Bauteiluntersuchungen beauftragt.

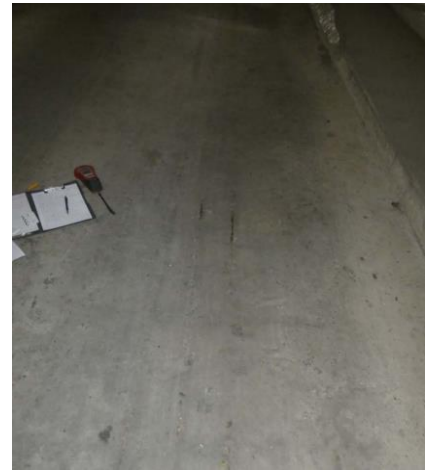
Im Rahmen dieses Gutachtens wurden insbesondere an der Decke zwischen oberer und unterer Parkebene Oberflächenschäden und erhöhte Chloridgehalte bis auf die Bewehrungsebene festgestellt. Aufgrund der geringeren Nutzung der unteren Parkebene, waren die festgestellten Schäden hier weniger ausgeprägt.

Für eine weitere Nutzung und zur Bestandssicherung wurde eine Sanierung dieser Flächen dringend empfohlen. Ergänzend müsste eine Sanierung bzw. Abdichtung der Decke zum Schulhof durchgeführt werden.

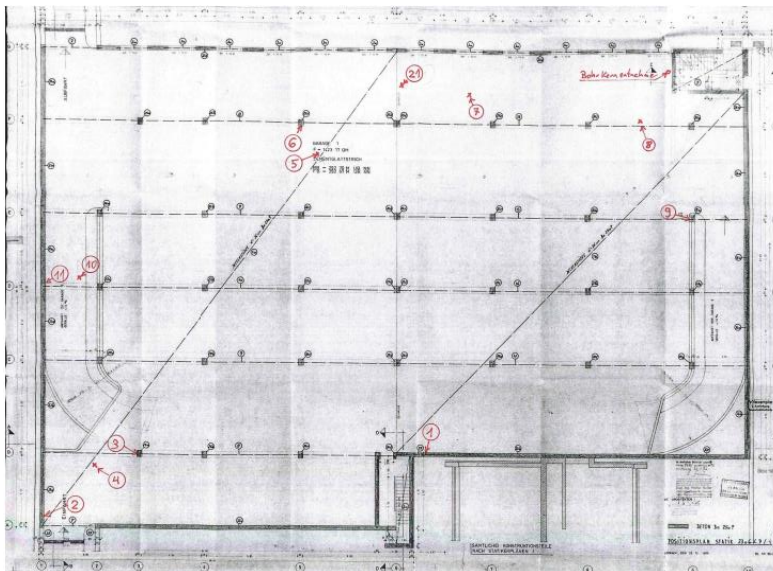
Im Februar 2025 wurde zudem eine Zählung der genutzten Parkplätze durchgeführt. Hier wurde deutlich, dass die Parkplätze auf der unteren Parkebene nicht mehr benutzt werden. Begründet wird dies vom Nutzer durch die beengte Zufahrtsituation.



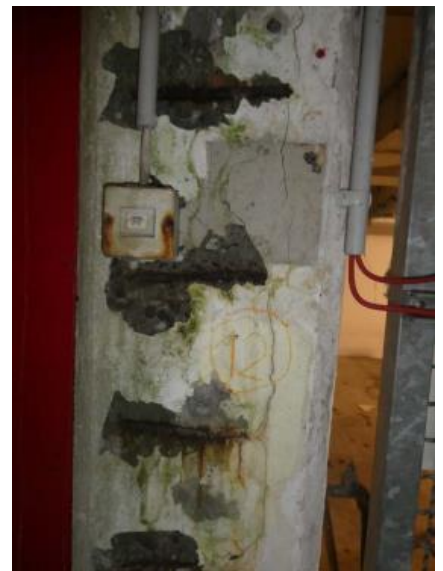
Prüfung der Carbonatisierung an Bohrproben



Offen liegende Bewehrung



Katalogisierung des Schadstellen



Abplatzungen an Stützen

- Baumaßnahme Bau A der Gewerbeschule und temporäres Containergebäude

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 und es wurde beschlossen die Verwaltung zu beauftragen, die Förderfähigkeit eines Teil-Neubaus von Gebäudeteil A der Gewerbeschule Lörrach zu prüfen.

Die Verwaltung stellte daraufhin beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Absprache des betreffenden Gebäudeteils A „Neubau“, damit eine Förderung des notwendigen Neubaus möglich wird. Der Antrag wurde durch das RP Freiburg bewertet und die Schulbaukommission wurde einberufen.

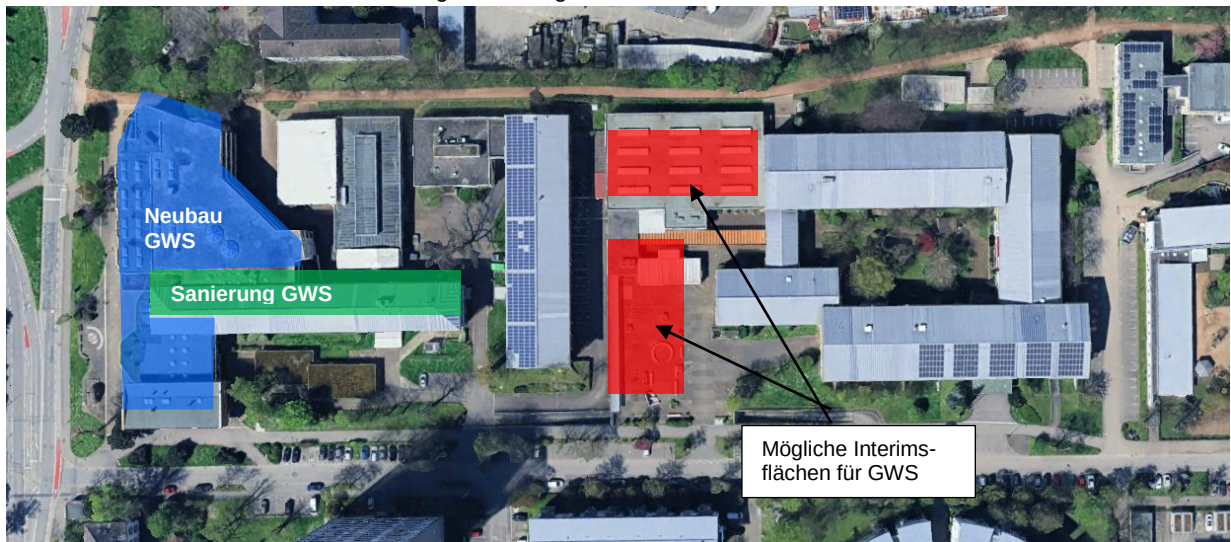
Da die Gewerbeschule Lörrach Ihren Raumbedarf auf dem Schulgelände nicht decken kann, und eine ausreichend große Aufstockung des Gebäudeteils A „Neubau“ nicht möglich ist, hat die Schulbaukommission unter Leitung des Kultusministeriums in ihrer Sitzung am 07.12.2023 den Gebäudeteil A „Neubau“ abgesprochen. Es wurde zudem zugestimmt, dass der sogenannte „Neubau“ nicht wirtschaftlich saniert werden kann. Damit erhält der Landkreis Schulbauförderung für den Neubauanteil Gebäude A.

Mit KT Beschluss vom 06.03.2024 wurde daraufhin 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. Die Planung umfasst den Abriss und den Neubau des Gebäudeteils A „Neubau“, ergänzt um den eingeschossigen Verwaltungsbereich sowie die Sanierung und Integration des Altbaus A. Der Auslobung zum Wettbewerb wurde im Verwaltungsausschuss vom 9.4.2025 zugestimmt.

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.

Maßnahmen an der Gewerbeschule / Lage Interimsgebäude



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

Durch Entfernen der 60cm starken Erdschicht mit Pausenhofbelag kann der statische Nachweis für ein Containerbauwerk auf der Tiefgarage erbracht werden. Für die Baumaßnahmen an der Gewerbeschule wäre eine Standzeit von ca. 3,5 Jahren erforderlich.

Auf insgesamt drei Geschossen kann die erforderliche Programmfläche für Klassenräume, Verwaltung und Schüleraufenthalt erstellt werden. Innerhalb weniger Wochen könnte das Gebäude aus ca. 135 Containern errichtet und in Betrieb genommen werden.

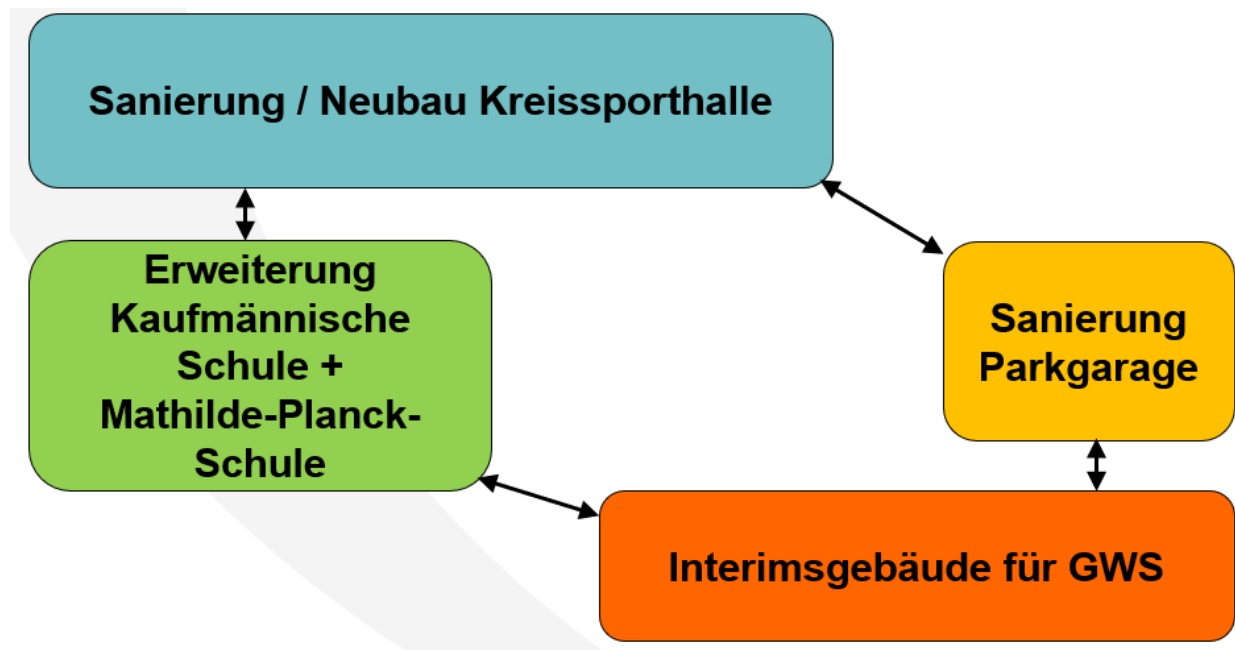
Eine Alternative zur Errichtung einer Interimsschule könnte sich ergeben, wenn die Kreissporthalle nicht saniert, sondern zurückgebaut wird. Auf der vorhandenen Bodenplatte (Grundfläche von ca. 45 x 40m) könnte ein Containerbauwerk mit ca. 2.200m² Nutzfläche errichtet werden.

■ Konzeptstudie

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.

Die höchste Priorität wurde dabei den Maßnahmen an der Kreissporthalle zugewiesen, da ein längerer Betriebsausfall nicht kompensiert werden könnte. Auch die Errichtung einer Interimschule müsste hinsichtlich des terminlichen Ablaufes frühzeitig stattfinden. Um Sportunterricht durchgängig zu gewährleisten, müssten bei einer Variante auch temporär Interimsflächen erstellt werden.

Die Kosten der Planungsvarianten wurden anhand üblicher Raumprogramme und aktueller Kostenkennwerte des BKI ermittelt und je nach Ausführungszeit mit entsprechenden Preissteigerungen indiziert.



- **Konzept A (Minimalvariante)**

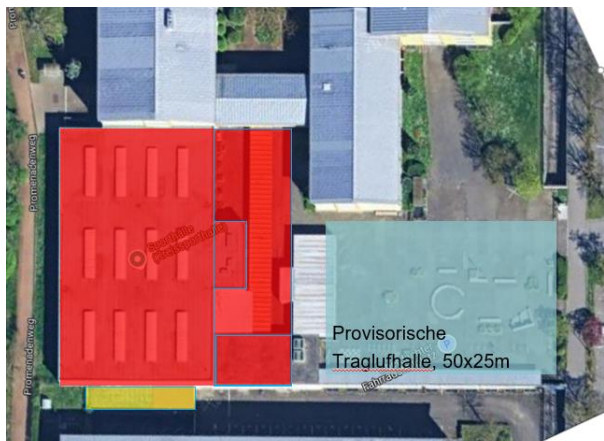
Im ersten Konzept wird überprüft, welche Maßnahmen erforderlich sind, um den Betrieb in der Kreissporthalle und der Tiefgarage für weitere 20 Jahre sicherzustellen. Dies wäre jeweils mit einer Generalsanierung ohne langfristige Erfolgsgarantie möglich.

Im ersten Schritt müsste auf dem Parkdeck für einen Zeitraum von ca. 2 Jahren eine Interimssporthalle (Traglufthalle) mit zwei Sportfeldern und Duschen mit Umkleiden errichtet werden.

Die Generalsanierung der Kreissporthalle würde die Erneuerung aller technischer Anlagen, eine Ertüchtigung der Gebäudehülle und eine Oberflächensanierung der Innenbereiche umfassen. Hinsichtlich der Abdichtung erdberührter Wandflächen besteht ein Restrisiko, dass Sanierungsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen wiederholt werden müssen.

Eine Aufstockung zur Aufnahme einer Schulerweiterung wurde in statischer Hinsicht untersucht. Diese ist technisch auf Grundlage des bestehenden Tragwerkes nicht möglich.

Im Anschluss könnte die Sanierung der Tiefgarage erfolgen.

1.		Provisorium / Sanierung Kreissporthalle Dauer ca. 2 Jahre 2026-2027
2.		Sanierung Parkgarage Dauer 12 Monate bis Ende 2028

Projektkosten (KG 2-7, inkl. Preissteigerungen):

Generalsanierung Sporthalle:	6.990.000 €
Sanierung Tiefgarage:	1.935.000 €
Temporäre Traglufthalle:	2.624.000 €
Projektkosten Konzept A:	11.549.000 €

Bewertung:

Das beschriebene Konzept bietet eine kurzfristige Sanierung und Betriebssicherung der Kreissporthalle und eine mittelfristige Sanierung der Tiefgarage.

Es gibt keine Lösung für die notwendige Erweiterung der Mathilde-Planck-Schule und der Kaufmännischen Schule.

Eine Interimsschule wäre zwischen den genannten Sanierungen auf dem Parkdeck denkbar. Diese Option wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

- **Konzept B**

Im zweiten Konzept wird das Ziel verfolgt, am bisherigen Standort der Kreissporthalle einen Neubau mit einer Sporthalle als Sockel und einer mehrgeschossigen Aufstockung als Schulerweiterung zu erreichen.

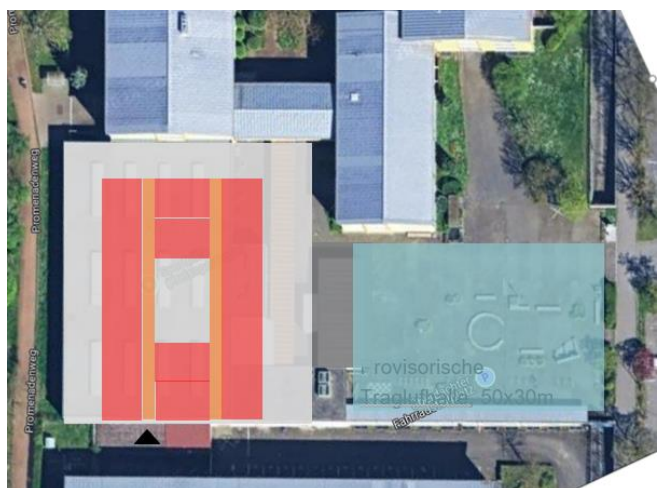
Hierfür wird im ersten Schritt die Tiefgarage saniert. Anschließend wird auf der Tiefgarage eine Interimssporthalle wie in Konzept A errichtet, die jedoch eine längere Standzeit aufweist.

Im zweiten Schritt wird die Kreissporthalle zurückgebaut und auf deren Bodenplatte eine temporäre Interimsschule mit ca. 2.200m² Programmfläche für die Schüler und Lehrer der GWS errichtet wird.

Nach einer Nutzungsdauer von ca. 3 Jahren wird an dieser Stelle eine dreiteilige Sporthalle (45x27m) und eine dreigeschossige Schulerweiterung als Aufstockung in Fertigteilbauweise mit einer Fläche von ca. 3.700m² errichtet.

Die Nutzungsaufnahme kann im Jahr 2033 erfolgen und das Sporthallenprovisorium zurückgebaut werden.

1.		Sanierung Tiefgarage Dauer ca. 12 Monate ab Anfang 2026
----	--	---

2.		Errichtung temporäre Sporthalle und Rückbau Kreissporthalle Dauer ca. 12 Wo ab Ende 2026
3.		Errichtung temporäre Interimschule Standzeit ca. 3 Jahre 2027-2030
4.		Errichtung Neubau Kreissporthalle, dreiteilig (45x27m) mit dreigeschossiger Schulerweiterung Dauer ca. 3 Jahre 2031-2032



Projektkosten (KG 2-7, inkl. Preissteigerungen, Stand 06 2025):

Neubau Sporthalle (45x27m ²) +	
Aufstockung Schule (dreigeschossig), ca. 3.330m ² BGF:	27.705.000 €
Sanierung Tiefgarage:	1.872.000 €
Temporäre Traglufthalle:	4.655.000 €
Projektkosten Konzept B:	34.232.000 €

Bewertung:

Im vorliegenden Konzept werden alle Handlungsfelder bearbeitet. Für die Kreissporthalle wird mit einem Neubau der Betrieb dauerhaft gesichert und mit der Schulerweiterung der Mehrbedarf an Schulfläche gedeckt. Hierfür müssen jedoch sowohl für den Sport-, als auch Schulbetrieb aufwändige Provisorien errichtet werden. Dies macht sich in den Gesamtkosten negativ bemerkbar.

Städtebaulich wirkt der Neubau mit vier Geschossen und einer großen Grundfläche sehr massiv.

Konstruktiv ist die Mehrgeschossigkeit über einer Sporthallendecke sehr aufwändig und kostenintensiv.

• Konzept C

Im dritten Konzept soll auf die Interimssporthalle verzichtet werden.

Erreicht wird dies, durch den Rückbau der bestehenden Tiefgarage und die Errichtung einer neuen Sporthalle (dreiteilig, 45x22m) an dieser Stelle. Die Sporthalle kann höhenmäßig im Volumen der bisherigen Tiefgarage untergebracht werden. Die Dachfläche der Halle dient somit als Pausenfläche für die Schule.

Am bisherigen Standort der Kreissporthalle kann dann eine dreigeschossige Schulerweiterung in Modulbauweise (Fläche ca. 3.700m²) mit eingeschossiger Parkgarage als Sockelgeschoss errichtet werden.

Vorausgeschaltet erfolgt die Errichtung einer dreigeschossigen temporären Interimsschule mit ca. 2.200m² Programmfläche für die Schüler und Lehrer der GWS auf der bestehenden Tiefgarage.

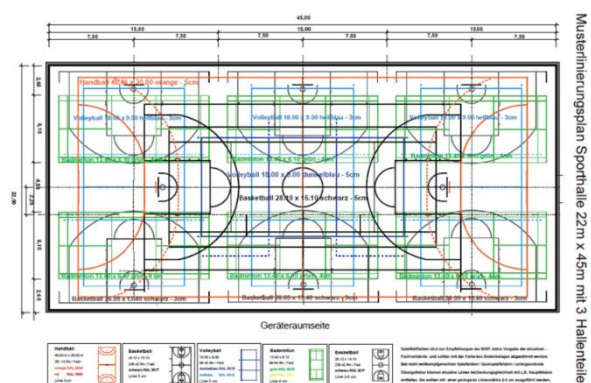
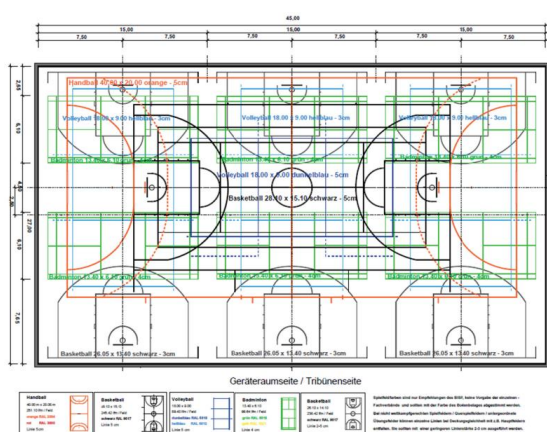
Die Nutzungsaufnahme der Schulerweiterung MPS/KS kann nach Fertigstellung im Jahr 2034 erfolgen.

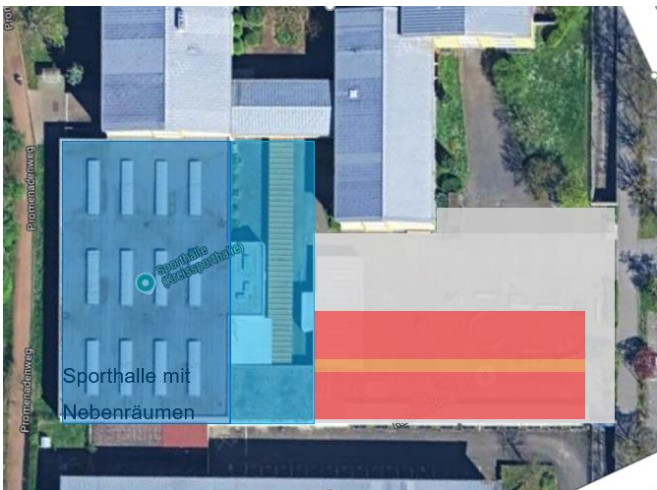
Hallengröße

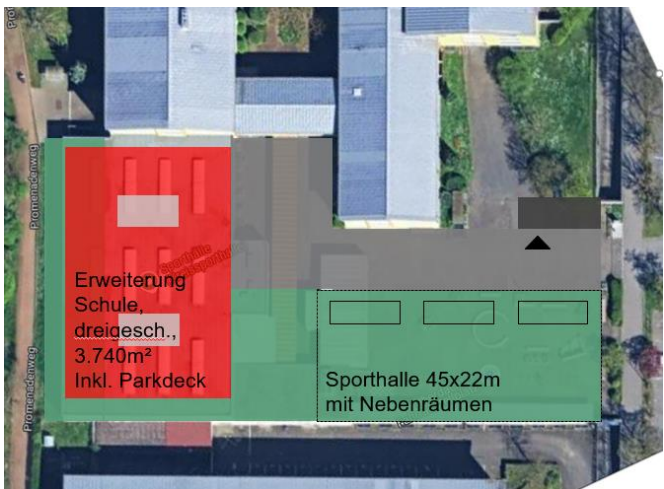
Aufgrund der Platzverhältnisse im Bereich der Tiefgarage muss die Breite der neuen Sporthalle von 27 m auf 22 m reduziert werden. Die Teilungsmöglichkeit auf drei funktionsfähige Spielfelder ist dennoch möglich. Lediglich das Basketballfeld ist in der Länge bei Dreiteilung der Halle eingeschränkt.

Der Wettkampfsport über die gesamte Hallengröße bzw. Hallenlänge ist uneingeschränkt möglich. Der Einbau einer ausfahrbaren Zuschauertribüne ist nicht möglich.

Die Reduzierung der Fläche führt zu geringeren Bau- und Betriebskosten.



1.	 Sporthalle mit Nebenräumen Sporthalle (Kreissporthalle)	Errichtung temporäre Interimschule Standzeit ca. 3 Jahre 2027-2030 Bestandsicherung Kreissporthalle für ca. 6 Jahre, Sanierung notwendiger Bauteile
2.	 Sporthalle mit Nebenräumen Sporthalle (Kreissporthalle) Parkgarage, zwei Untergeschosse	Rückbau Tiefgarage auf beiden Ebenen Dauer ca. 3 Monate
3.	 Sporthalle mit Nebenräumen Sporthalle (Kreissporthalle) Sporthalle 45x22m mit Nebenräumen	Neubau Sporthalle, dreiteilig, 45x22m Nutzung der Dachfläche als Pausenhof Bauzeit ca. 2 Jahre 2030 – 2031 Kreissporthalle bleibt in Betrieb

4.	 Sporthalle 45x22m mit Nebenräumen	Rückbau Sporthalle und Nebenräume Dauer ca. 3 Monate
5.	 Erweiterung Schule, dreigesch., 3.740m² inkl. Parkdeck Sporthalle 45x22m mit Nebenräumen	Erweiterung Schulgebäude, dreigeschossig in Fertigteilbauweise Parkdeck als Sockelgeschoss Bauzeit ca. 2 Jahre 2032-2034
 Städtebauliche Gesamtsituation		

Projektkosten (KG 2-7, inkl. Preissteigerungen, Stand 06 2025):

Neubau Sporthalle (45x22m²)	11.915.000 €
Betriebssicherung Kreissporthalle für Restnutzung	553.000 €
Schulerweiterung (dreigeschossig), ca. 3.330m² BGF, inkl. Parkdeck im UG, ca. 1.450m²	19.516.000 €
Projektkosten Konzept C:	31.984.000 €

Bewertung:

Im Konzept C werden alle Handlungsfelder bearbeitet. Für die Kreissporthalle wird mit einem Neubau der Betrieb dauerhaft gesichert. Durch den Standortwechsel kann auf ein Sporthallenprovisorium und den Interimsbetrieb verzichtet werden. Dies wird auch in den Investitionskosten deutlich.

Die Schulerweiterung auf der eingeschossigen Parkgarage hat weniger Bauvolumen, hat städtebaulich einen angemesseneren Maßstab und bietet mehr Flexibilität im Entwurf.

Die neu erstellte Parkfläche ist reduziert, da aktuell nur ein Parkdeck voll ausgeschöpft wird. Dies hat geringere Investitions- und Betriebskosten zur Folge.

Beide Neubauten nutzen das untergeschossig vorhandene Bauvolumen und reduzieren somit Aushub- und Baugrubenverbaukosten.

Variantenvergleich

Die durch den Fachbereich Planung & Bau entwickelten Konzeptvarianten wurden gegenübergestellt und hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und terminlicher Abfolge verglichen und mit der Verwaltungsspitze diskutiert.

Konzept A kann grundsätzlich kurzfristig umgesetzt werden, bietet aber keine Lösung für die notwendige Schulerweiterung. Da an anderer Stelle keine Grundstücksoption zur Verfügung steht, kann diese Variante nicht zur Umsetzung vorgeschlagen werden.

Konzept B löst grundsätzlich alle vorliegenden Problemstellungen. Als Nachteil kann das notwendige Provisorium für den Sporthallenbetrieb angesehen werden. Der Neubau mit der Sporthalle als Sockel und den obergeschossigen Klassenräumen hat ein erhebliches Volumen und bietet hinsichtlich Grundrissgestaltung für die einzelnen Nutzungsbereiche wenig Flexibilität. Die mehrgeschossige Aufstockung der Sporthalle ist bei der großen Spannweite statisch und brandschutzrechtlich und somit wirtschaftlich aufwendig.

Konzept C löst ebenfalls alle genannten Problemstellungen, hat jedoch den deutlichen Vorteil, dass keine Interimssporthalle benötigt wird. Die Neubauten nutzen jeweils vorhandene Baugruben und können wirtschaftlich errichtet werden. Erschließung, Versorgung, Ausrichtung und Belichtung der Baukörper können individuell auf die jeweilige Nutzung angepasst werden. Städtebaulich kann das bessere und harmonischer Ergebnis erwartet werden.

Im Rahmen der AG Schulen am 13.03.2025 wurde die Konzeptstudie vorgestellt. Die Verwaltung wurde von der AG-Schulen aufgefordert, das Konzept C weiter zu bearbeiten.

	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 €	
Schulerweiterung	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 €

(Stand 06 2025)

■ Machbarkeitsstudie Konzept C

Im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung wurde die Realisierbarkeit von Konzept C auf dem Grundstück und im Kontext der umgebenden Gebäude durch den Fachbereich Planung & Bau weiter untersucht.

Neubau Kreissporthalle

Städtebau und Gebäude

Dem Gebäudeentwurf wird eine dreiteilige Schulsportthalle mit einer Abmessung von 45 x 22m zugrunde gelegt. Das Raumprogramm ermittelt sich aus den Vorgaben der DIN 18032. Jedem Hallendrittel sind Umkleideräume und Geräteräume zugeordnet. Toiletten und Lehrerumkleiden und Technikräume runden das Angebot ab. Räumlichkeiten für die Vereinsnutzung sind nicht vorgesehen. Die lichte Hallenhöhe beträgt 7,00m.

Das Gebäude soll nach Rückbau der Tiefgarage das bestehende Volumen von ca. 50x30x7m (Länge x Breite x Tiefe) nutzen. Das Hallendach soll als Pausenhof begehbar sein, der sich dem Höhenniveau der Umgebung anpasst.

Der Hallenraum wird mit der Längsseite in Richtung Süden orientiert und kann über den Geländeversprung in Richtung Gewerbeschule natürlich belichtet werden. Die Nebenräume befinden sich in zweigeschossiger Anordnung unterirdisch an der Nordseite.

Drei Lichttürme versorgen die Hallendrittel und die Erschließungsbereiche der Nebenräume in der Raumtiefe mit Tageslicht, leuchten nachts bei Nutzung und entlüften den Hallenraum auf natürliche Weise.

Die nutzbare Dachfläche erhält eine Mischung aus intensiver Dachbegrünung mit Baumbeeten, Holzsitzbänken und -terrassen und befestigten Flächen.

Über eine Treppe und eine Rampe können von der Wintersbuckstraße die Zugänge auf Umkleideebene erreicht werden. Vom kleinen Zugangsfoyer und der stirnseitigen Zuschauergalerie kann die gesamte Halle überblickt werden. Über den längsseitigen Erschließungsgang werden die Umkleidebereiche und über zwei Treppen die Hallenebene erschlossen.

Eine Anbindung an die zukünftige Tiefgarage ist vorgesehen. Die Technikräume befinden sich auf Hallenebene.

Konstruktion und Bauweise

Die erdberührten Konstruktionen werden in wasserdichter und vorgefertigter Stahlbetonbauweise errichtet. Zur Wintersbuckstraße und zum Schulgebäude können die vorhandenen Tiefgaragenwände als Verbau genutzt werden.

Der Hallenraum kann mit 6 vorgespannten Stahlbetonträgern überspannt werden. Decken und Dächer sollen sofern statisch möglich in Massivholz oder in Holzverbundbauweise

weise errichtet werden. Bei gedämmten Innenverkleidungen, Prallwänden und Innenwänden wird ein hoher Vorfertigungsgrad, Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen und Holzbauweise angestrebt. Der Ausstattungsstandard ist einfach, robust und nachhaltig. Haustechnische Installationen werden möglichst sichtbar bzw. gut revisionierbar geplant.

Erweiterung Mathilde-Planck-Schule / Kaufmännische Schule

Städtebau und Gebäude

Die Erweiterung des Schulgebäudes wird als dreigeschossiges Gebäude in Verlängerung des bestehenden Bauteils C, anstelle der ehemaligen Kreissporthalle errichtet.

Die Klassen und Verwaltungsräume gliedern sich beidseitig an eine verbreiterte Flurzone an, das Treppenhaus, Toiletten und Aufenthaltszonen aufnimmt. Die Aufenthaltsräume sind im Ost-West orientiert.

Die Flurzone wird über großzügige Innenverglasungen zu den Klassenräumen belichtet.

Die Erweiterung soll erdgeschossig über den Pausenhof einen neuen Zugang und Verwaltungs- und Aufenthaltsräume mit Cafeteria für die Mathilde-Planck-Schule erhalten. Im Aussenbereich verbindet eine Freitreppe den Pausenhof mit der Gewerbeschule. In beiden Obergeschossen finden Klassenräumen und Lehrerstützpunkte Platz.

Im Untergeschoss befindet sich die Parkgarage mit 45 Stellplätze für PKW und Stellplätze für Fahrräder. Das Treppenhaus mit Aufzug erschließt alle Ebenen barrierefrei.

Die einzelnen Geschosse sind brandschutzrechtlich in drei Nutzungseinheiten <400m² unterteilt. Die Geschosshöhe ist mit 3,5m so gewählt, dass das Gebäude in Gebäudeklasse 3 eingestuft wird.

Konstruktion und Bauweise

Die Parkgarage kann im ehemaligen Bauvolumen der Kreissporthalle aus WU-Beton-Fertigteilen errichtet werden. Das Stützenraster soll auf das Konstruktionsraster der Schulräume abgestimmt und optimiert werden.

Bei der Schulerweiterung ist eine vorgefertigte Holzmodulbauweise angestrebt, um eine Verkürzung der Bauzeit und eine Reduzierung der Baustelleneinrichtungsfläche zu erreichen. Raummodule aus Holztafel- oder Massivholzelementen mit Abmessungen von ca. 8,50 x 2,75 x 3,50m (Länge x Breite x Höhe) werden werkseitig bis auf den Bodenbelag fertiggestellt, antransportiert und mit dem Kran aneinander und aufeinander gestapelt.

Die Ausführungs- und Werkstattplanung sowie die Werkstatt- und Vor-Ort-Montage müssen möglichst ohne Schnittstellen von einem Generalunternehmer erbracht werden. Dies bietet zudem eine hohe Terminsicherheit.

Weitere Schritte

In einem weiteren Planungsschritt muss das notwendige Raumprogramm weiter untersucht und mit den Nutzern in einem moderierten Prozess abgestimmt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass möglichst viele Flächen von den Schulen gemeinsam genutzt werden können, Synergien entstehen, um Programmfläche und somit Investitionskosten zu reduzieren. Infolge dessen müssen Nutzflächen im Bestand teilweise neu organisiert und zwischen den Schulen umverteilt und umgenutzt werden. Der eventuell entstehende Umbau- und Sanierungsaufwand ist dabei noch zu ermitteln.

Baurecht und Grundstück

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf dem Grundstück an der Wintersbuckstraße ist im Rahmen des §34 des BauBG geregelt. Dies bedeutet, dass Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben und die Erschließung gesichert sein muss.

Ziel des Konzeptes C ist es, auf den Grundflächen der vorhandenen Bauwerke Kreissporthalle und Tiefgarage die neuen Bauvorhaben zu errichten. Die Kreissporthalle wird dabei zur Wintersbuckstraße wie die bestehende Tiefgarage niveaugleich geplant. Die Schulerweiterung nutzt die bisherige Grundfläche der Kreissporthalle nur im Bereich der untergeschossigen Parkgarage maximal. Die drei Obergeschosse sind weniger voluminös und gleichen sich mit der flachen Dachausbildung an die Traufkanten der anderen Schulgebäude an.

Somit werden bisher genehmigte und bebaute Flächen nicht überschritten und die Gebäudehöhen und -volumina fügen sich in die Umgebung ein.

Die fußläufige und barrierefreie Erschließung von Sporthalle und Schulerweiterung ist gegeben und gut sichtbar. Die Fahrstraße zur Tiefgarage führt anders als bisher weiter in das Grundstück hinein, nutzt dafür aber die bisher bestehenden Wege.

Energiekonzept

Beide Gebäude sollen im Hinblick auf die EU-Effizienzrichtlinie (EED, 10/2023) und die zu erwartende Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Jahr 2026 als Nullmissionsgebäude ausgeführt werden. Ziel ist dabei die Minimierung der Wärmeverluste und Energieverbräuche des Gebäudes und die Deckung der zum Betrieb benötigten Restenergie durch regenerative Energiequellen.

Die Gebäudehüllen müssen hierfür jeweils hoch wärmedämmend ausgeführt werden. Gleichzeitig versorgt mechanische Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Winter die Räume energetisch effizient mit Frischluft. Erdkanäle puffern die Temperaturspitzen der Zuluft zu jeder Jahreszeit ab. Über Präsenz- und CO²-melder kann die Luftmenge bedarfsorientiert eingebracht werden.

Die somit stark reduzierte Heizenergie wird durch Wärmepumpen erzeugt, die mit dem Strom der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Schuldach gespeist werden. In Pufferspeichern wird die Wärmeenergie gespeichert, um den schwankenden Solarertrag der PV-Anlage zu puffern. Fußbodenheizungen oder Deckenstrahlungsheizungen verteilen die Heizenergie bedarfsgerecht in den dauerhaft genutzten Aufenthaltsräumen der

Schule und in der Sporthalle.

Für kurzfristig und temporär genutzte Räume w.z.B. Dusch- und Umkleideräume, soll der Einsatz von schnell reagierenden Infrarotheizkörpern geprüft werden.

Die Temperierung des Trink- und Duschwassers erfolgt im Sommer über Solarthermie. Im Winter unterstützt die Hochtemperaturschiene der Fernwärme die Wassererwärmung.

Kleinere und dezentrale Warmwasseranschlüsse können über elektrische Durchlauferhitzer temperiert werden.

Es wird geprüft, ob das Grundwasser oder Geothermie als konstant vorhandene Wärmequellen genutzt werden können. Die Wärmepumpen können hier dauerhaft hohe Leistungszahlen erreichen.

Das ab 2026 angebundene Fernwärmenetz versorgt die Bestandsgebäude im Hochtemperaturbereich, deckt Heizlastspitzen für die Neubauten ab und dient somit parallel als Redundanz.

Im Sommer sorgen in der Sporthalle die drei Lichttürme durch thermischen Auftrieb für eine möglichst natürliche Lüftung und Auskühlung in der Nacht.

Die Beleuchtung des Hallenraumes soll möglichst natürlich, unterstützt durch Tageslichtlenkung, erfolgen. Die künstliche Beleuchtung erfolgt über hocheffiziente LED-Hallenleuchten. Bei Hallenwänden und -decke wird eine möglichst helle und reflektierende Beschichtung angestrebt.

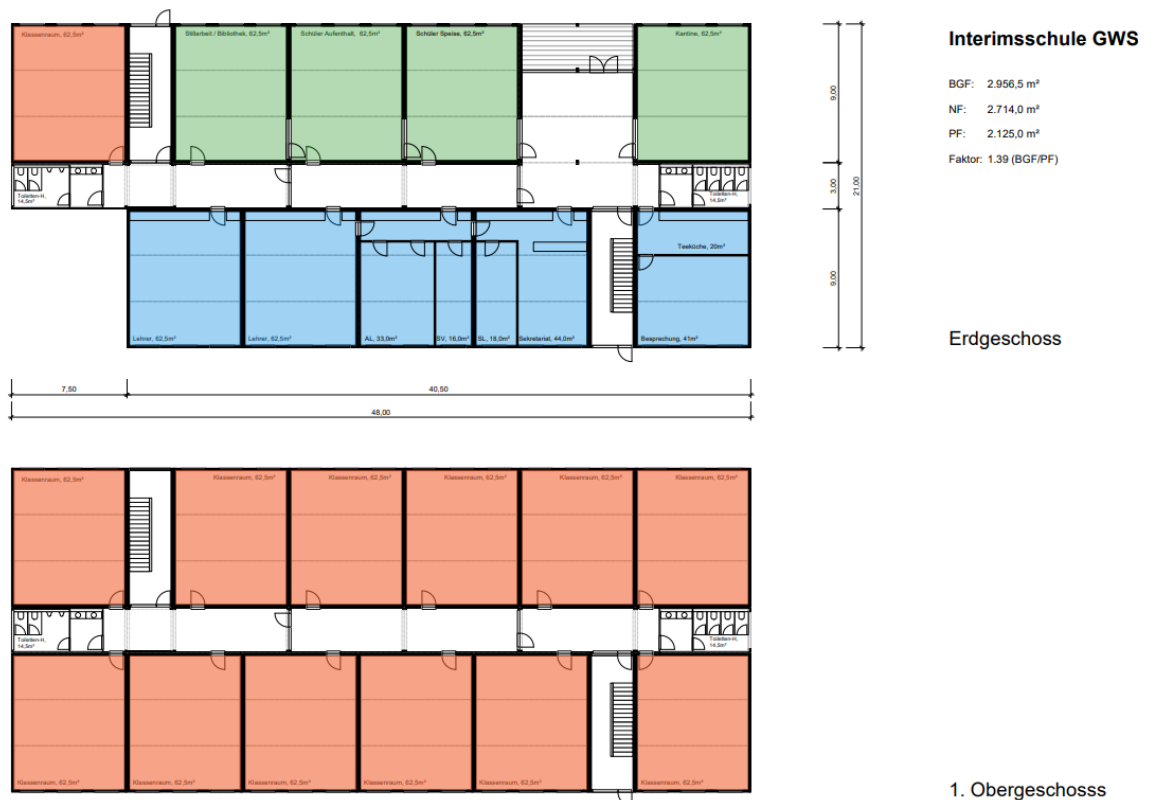
In den Aufenthaltsräumen des Schulgebäudes müssen automatisierte Jalousien oder Markisen bereits in den frühen Morgenstunden eine sommerliche Überhitzung der Räume verhindern. Der Fensterflächenanteil der Außenwände ist auf ca. 50% begrenzt.

Interimsschule für die Gewerbeschule

Für die Gewerbeschule wurde im Jahr 2024 der prinzipielle Beschluss gefasst, durch einen Teilneubau und die Sanierung eines Gebäudeflügels den aktuell fehlenden Raumbedarf zu decken. Hierfür wurde ein Ideenwettbewerb ausgelobt. Mit den Ergebnissen ist im Oktober 2025 zu rechnen, eine Vergabe der Architektenleistung LP 1-2 wird anschließend bis Ende des Jahres stattfinden.

Für die baulichen Maßnahmen ist für einen Zeitraum von ca. 3 Jahren ein Schulprovisorium erforderlich. Es wurde eine notwendige Programmfläche von ca. 2.200 m² ermittelt. Die übergangsweise Reduzierung von Aufenthalts- und Stillarbeitsflächen für Lehrer- und Schüler wurde hier bereits berücksichtigt.

Da im Bereich der Gewerbeschule keine möglichen Standorte zur Verfügung stehen, sah die Konzeptstudie als Standort für das Provisorium das Parkdeck vor. Erste statische Untersuchungen gehen davon aus, dass die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke eine 2-3 geschossige Stahl-Containerbauweise zulässt. Hierfür muss jedoch die 70 cm mächtige Belagsschicht entfernt werden. Ein Trägerrost aus Stahlprofilen könnte die Lasten gleichmäßig auf die Stützenpunkte der Tiefgarage ableiten.



Grundrisse Interimsschule (Planungskonzept, Planung & Bau)

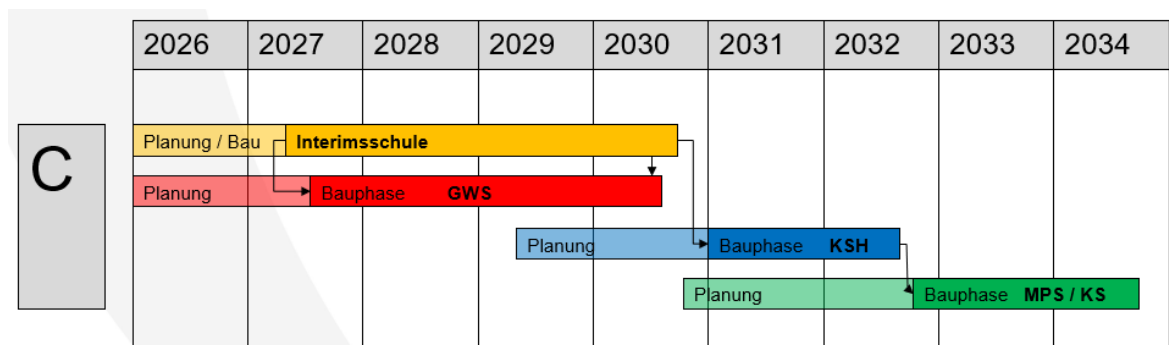
Für Containerschulen gelten vergleichbare baurechtliche und somit brandschutzrechtliche Anforderungen. Diese führen zu einer hochwertigen technischen Ausstattung des Provisoriums (Brandschutzverkleidungen, Brandmeldeanlage) und zu vergleichsweise hohen Investitions- und Betriebskosten.

Für die vorliegende Interimsschule wurde diese für den Zeitraum vom 36 Monaten auf ca. 5,69 Mio € (brutto) geschätzt. Dieser Schätzung liegt eine Markterkundung zugrunde.

Termine

Die zeitliche Abfolge der Projekte Neubau Kreissporthalle und Erweiterung Mathilde-Planck-Schule / Kaufmännische Schule stehen aufgrund der Lage und der Standzeit der Interimsschule in großer Abhängigkeit zur Baumaßnahme Gebäudeteil A der Gewerbeschule.

Nach Fertigstellung aller baulichen Maßnahmen an der Gewerbeschule und Rückbau der Interimsschule könnte im ersten Quartal 2031 mit dem Abbruch der Tiefgarage und in der Folge mit dem Neubau der Kreissporthalle gestartet werden. Mit Schuljahresbeginn 2034/2035 wäre eine Nutzungsaufnahme der Schulerweiterung denkbar.

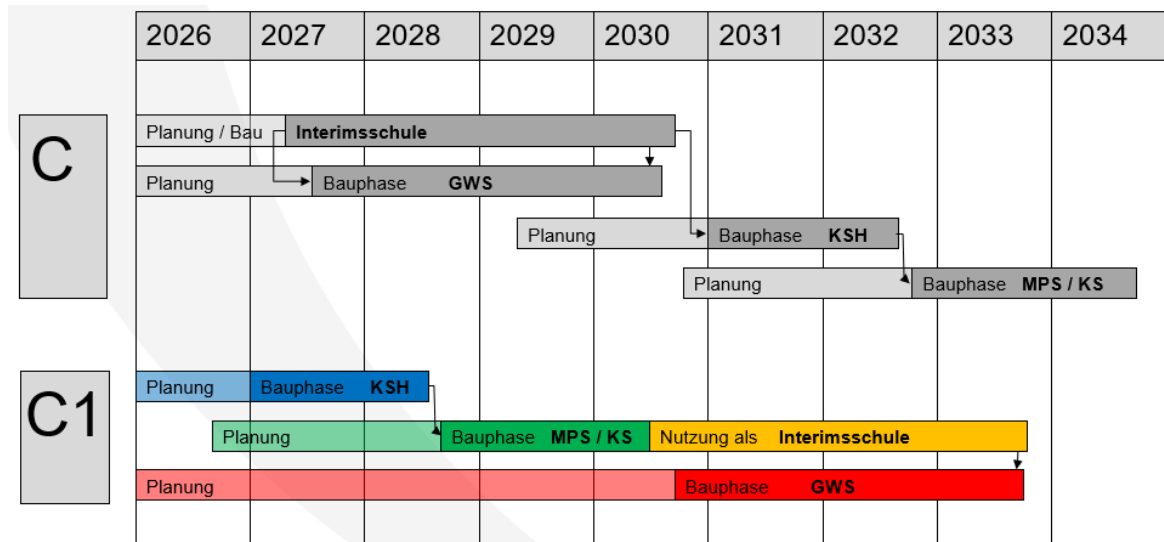


Grobterminplan für Konzept C

Alternative Überlegungen zu Konzept C

Im Zuge der Überlegungen zur Interimsschule und den erforderlichen Investitionen wurde untersucht, unter welchen Bedingungen auf das Provisorium verzichtet werden könnte. Die Schulerweiterung und das Schulprovisorium weisen vergleichbare Programmflächen auf. Daraus entstand die Idee, den Projektablauf zu drehen. Die dann zuerst errichtete Erweiterung der Mathilde-Planck-Schule könnte somit in erster Nutzung als Interimslösung für die Gewerbeschule dienen. Diese Variante wird als C1 bezeichnet.

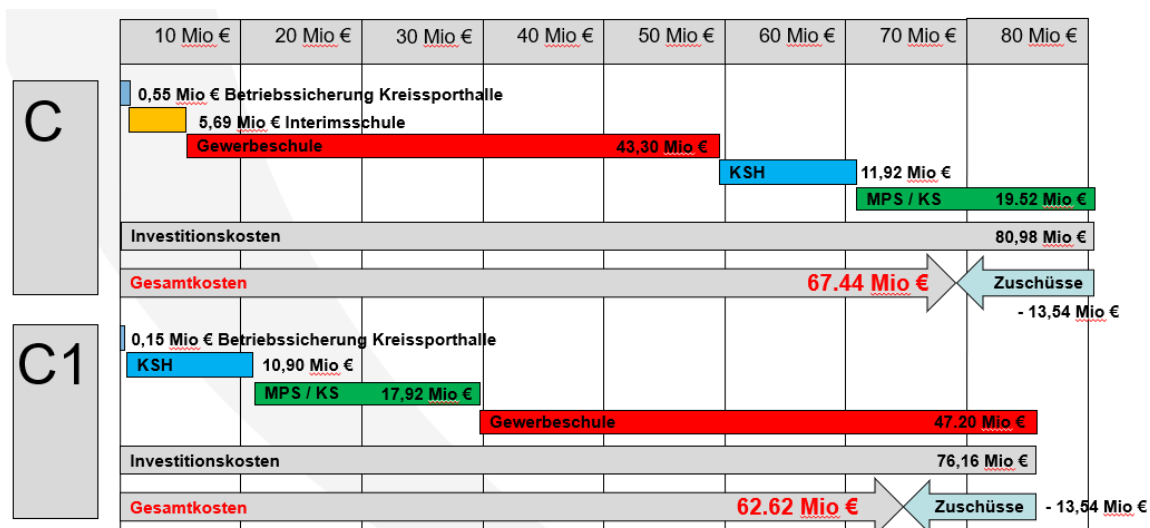
Um dies zu erreichen, müssten die Planungen für die Kreissporthalle und die Schulerweiterung beschleunigt, zeitnah beschlossen und umgesetzt werden. Auf weitere Wettbewerbsverfahren würde verzichtet werden, die bauliche Umsetzung müsste mit hohem Vorfertigungsanteil und falls möglich im Rahmen einer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



Grobterminplan für Konzept C1

Baukosten

Die Kostenermittlung für die Projekte Neubau Kreissporthalle und der Erweiterung Mathilde-Planck-Schule / Kaufmännische Schule wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie weiter vertieft. Die Grobkostenschätzung erfolgt auf Grundlage konkreter Vorentwurfsgedanken und der Bruttogeschossfläche, wie in diesem Planungsstadium ausreichend und üblich. Grundlage bilden die Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), denen statistischen Baukostenerhebungen zugrunde liegen. Hier wurden jeweils Kosten-Mittelwerte inklusive des für die Region Lörrach geltenden Regionalfaktors, berücksichtigt. Kosten für zu erwartende Preissteigerungen bilden die Investitionskosten zum Zeitpunkt des Mittelflusses ab. Verglichen wurden im Zuge der Machbarkeitsstudie die Auswirkung der Änderung des oben beschriebenen Projektablaufes auf die Investitionskosten.



Die Variante C1 weist gegenüber Variante C um ca. 4,82 Mio € geringere Investitionskosten auf. Die Gründe hierfür sind:

- Kosten für ein Interimsschulgebäude in Höhe von 5,69 Mio € entfallen (wäre Teil des konsumtiven Haushaltes, der Wegfall würde diesen dementsprechend entlasten)
- Kosten für die Betriebssicherung der bestehenden Kreissporthalle fallen um ca. 400.000,- € geringer aus
- Durch frühere Ausführung der Maßnahmen Neubau Kreissporthalle und Erweiterung der Schulen reduzieren sich die Preisanpassungen um ca. 2,63 Mio €
- Gleichzeitig erhöhen sich die Preisanpassungen für das Projekt in der Gewerbeschule um ca. 3,9 Mio €

Noch nicht in den Kosten enthalten sind die Kosten für die Ausstattung der Schulerweiterung sowie die Kosten für die Umzüge und Umnutzungen im Bestand der Mathilde-Planck-Schule und der Kaufmännischen Schule. Dies gilt für alle genannten Varianten.

Fördermittel:

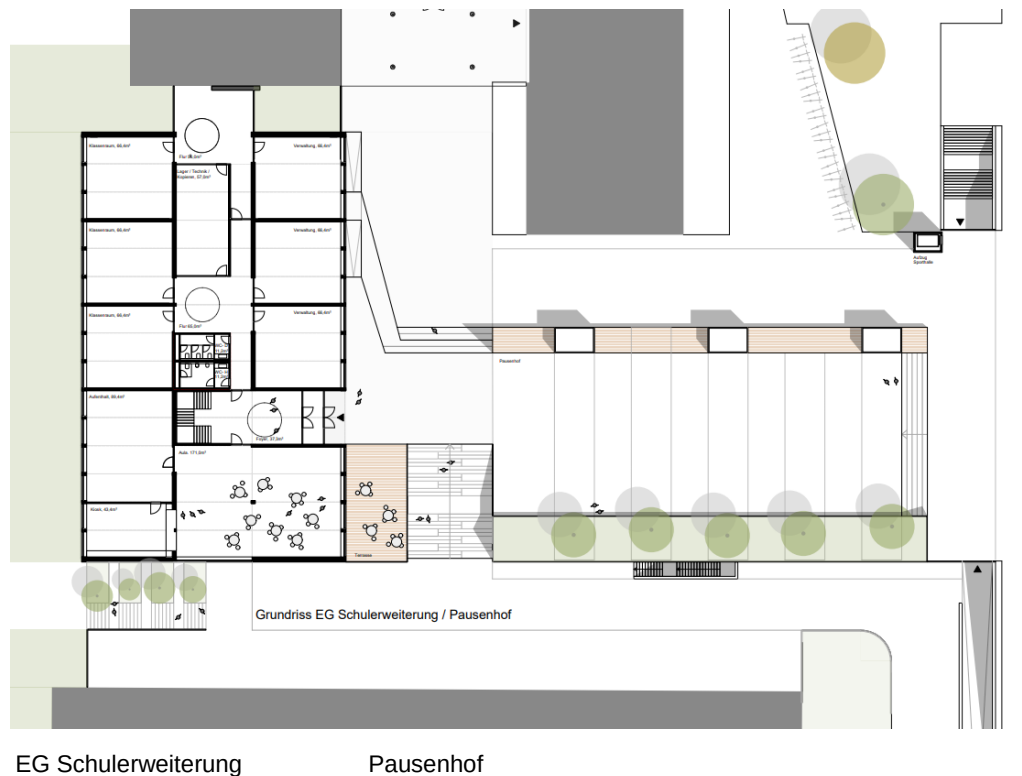
Für den Neubau der Kreissporthalle können über die kommunale Sportstättenförderung des Landes Baden-Württemberg (VwV kommunale Sportstättenförderung) Fördermittel in Höhe von 600.000,- € beantragt werden.

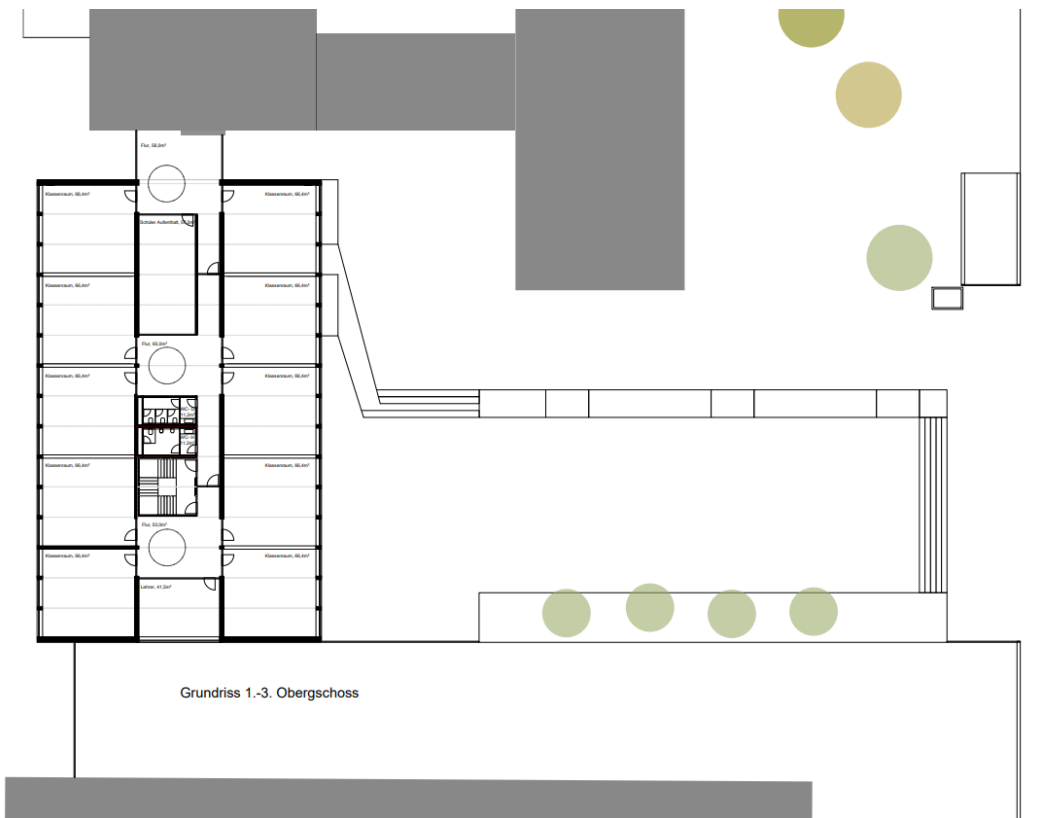
Die Schulerweiterung wird im Rahmen der kommunalen Schulbauförderung (VwV Schulbau) gefördert. Hier können Fördermittel in Höhe von ca. 3,51 Mio € abgerufen werden.

Für den Neubau und die Sanierung des Gebäudeteiles A der Gewerbeschule werden insgesamt 9,44 Mio € Fördermittel erwartet.

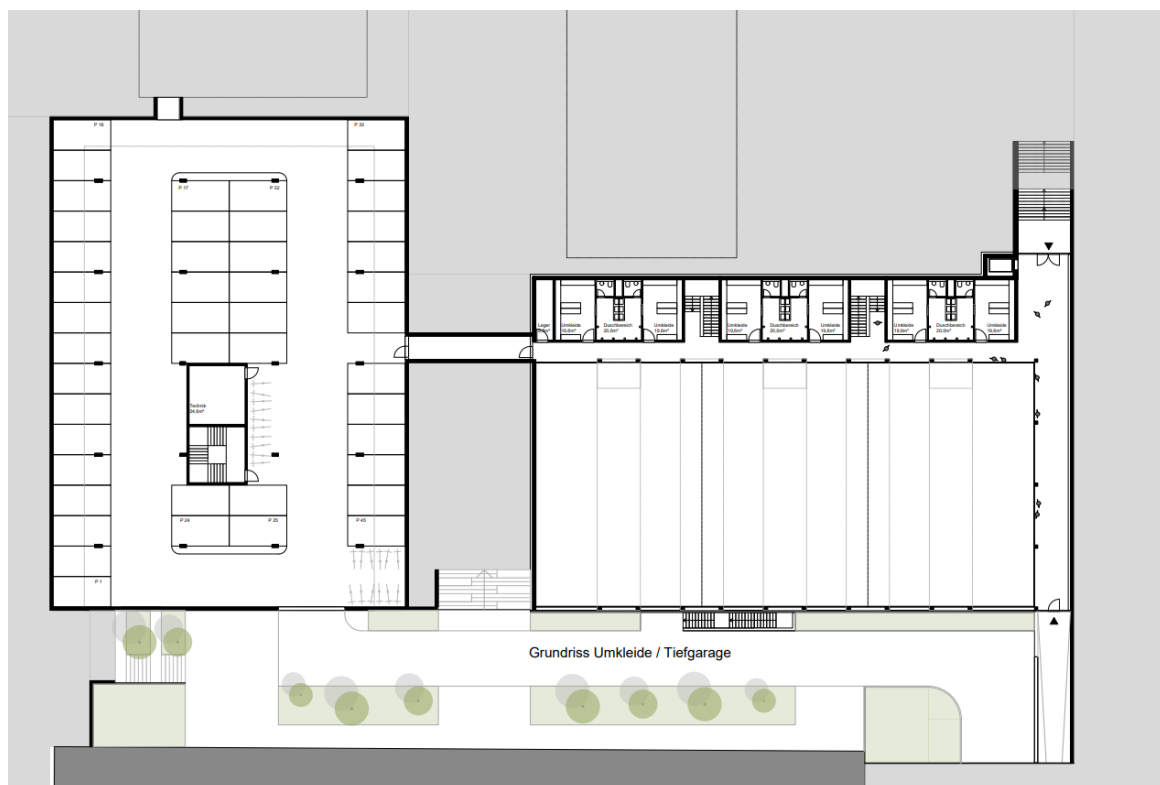
Die genauen Möglichkeiten, Modalitäten und Zeitabläufe der Förderungen werden momentan mit dem Regierungspräsidium geklärt, ein Absprachetermin ist für Juli vereinbart.

Planerisches Vorkonzept der neuen Kreissporthalle und des Erweiterungsbaues / Interimsschule GWS:



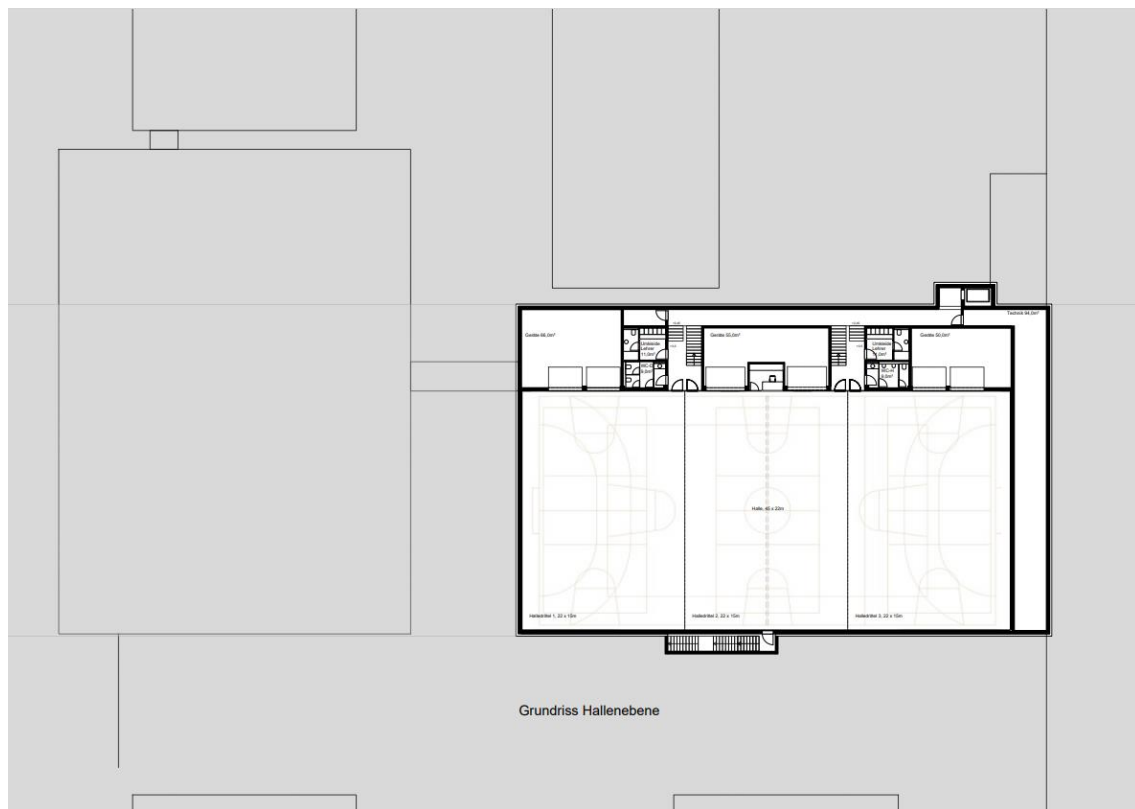


Obergeschosse Schulerweiterung

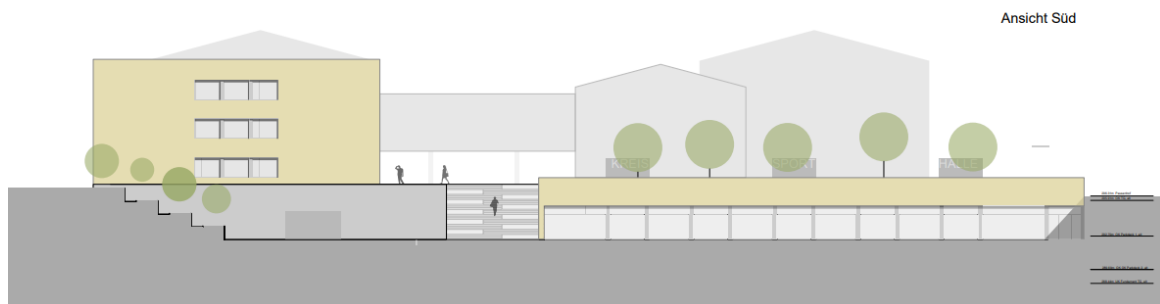
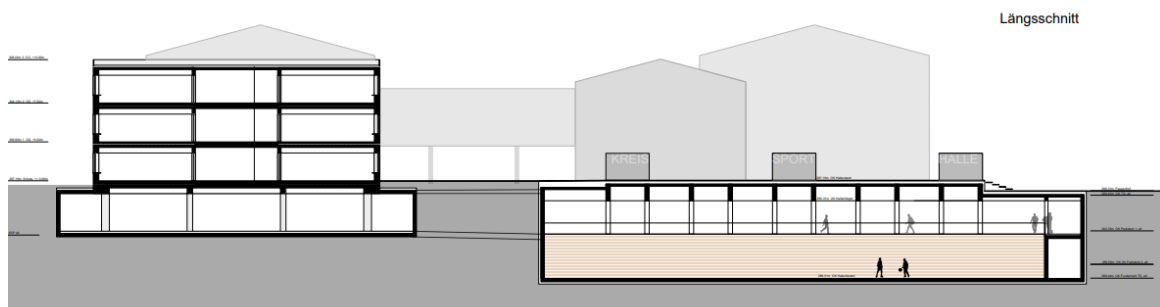


UG Tiefgarage

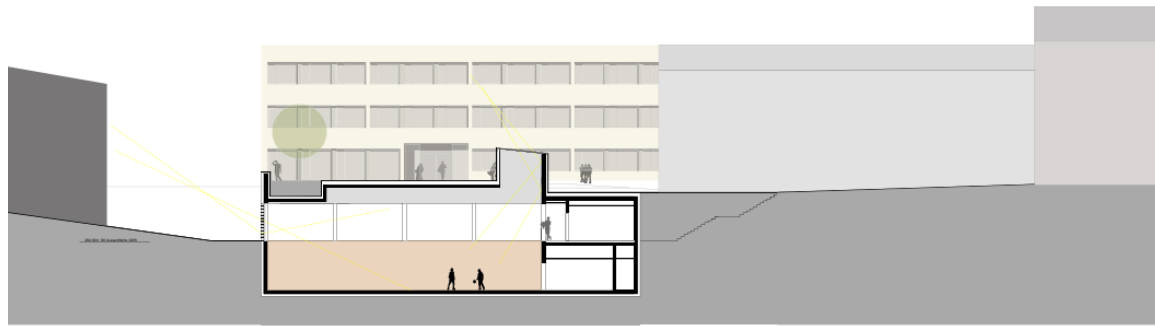
Sporthalle Zugangs- und Umkleideebene



Sporthalle Hallenebene

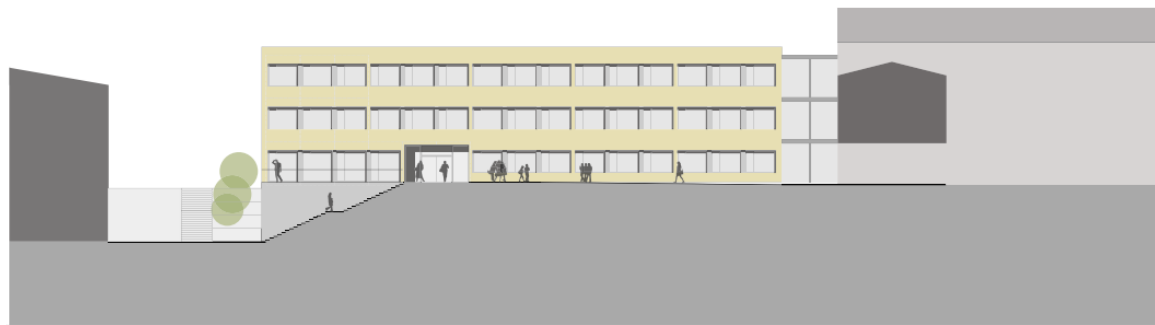


Ansicht Süd / Längsschnitt



Querschnitt

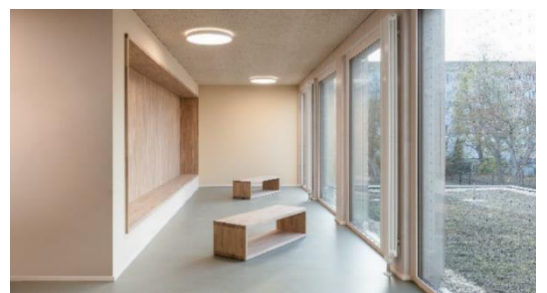
Ansicht West



Ansicht West / Querschnitt



Fassadenschnitt, Schulerweiterung, Holzmodulbau
(Bildquelle: Blumer + Lehmann)





Europäische Schule Frankfurt, Holzmodulbau



Beispiele Sporthallen, Tragstruktur Stahlbeton, Verkleidungen u. Innenwände Holz

■ Weitere Schritte

Für die beschriebenen Maßnahmen im Berufsschulzentrum Lörrach müssen im Rahmen eines Masterplanes die notwendigen Grundsatzbeschlüsse für die Bauvorhaben Neubau Kreissporthalle und Erweiterung Mathilde-Planck-Schule im Zusammenhang mit der Interimsschule für die GWS Bau A sowie für deren zeitliche Abfolge durch die Gremien gefasst werden.

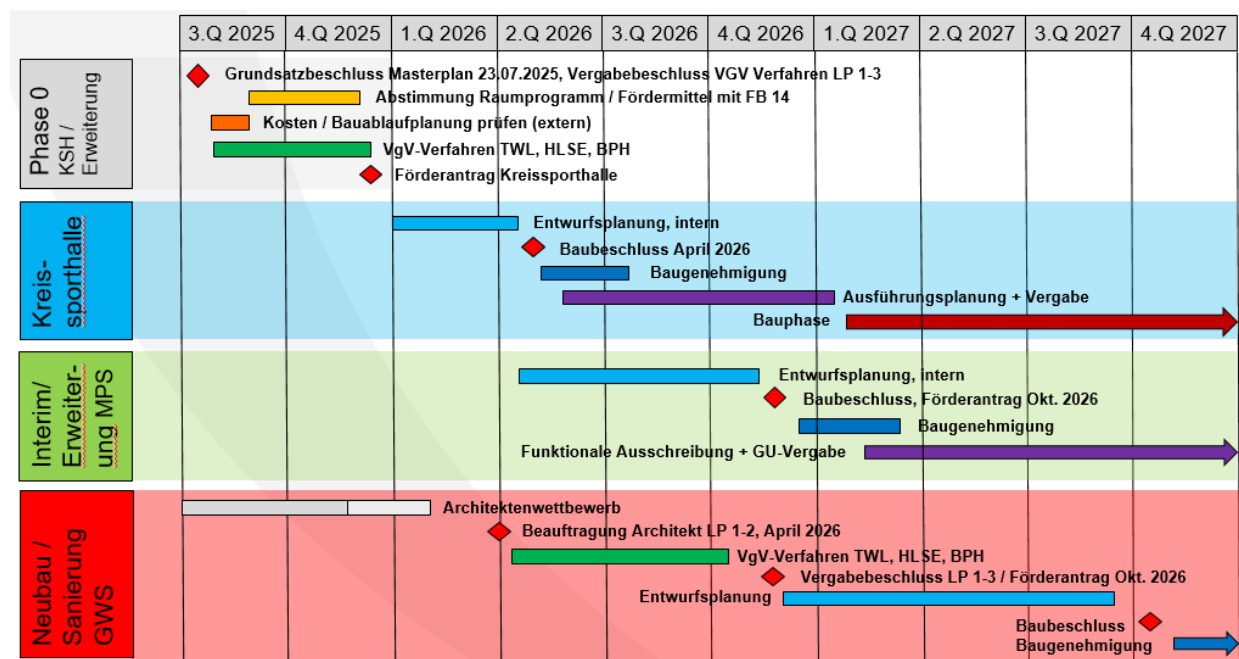
Im nächsten Planungsschritt sind die Raumprogramme für Schulerweiterung und Turnhallenneubau mit den Nutzern und dem Regierungspräsidium Freiburg weiter abzustimmen. Parallel müssen die Vorplanungen intern fortgeführt und vertieft werden. Auf deren Grundlage können Vergabeverfahren für eine unterstützende Objektplanung und die erforderlichen Fachplanungen vorbereitet und durchgeführt werden.

Um die Vergabeverfahren und die Projektorganisation möglichst effizient zu halten, die Schnittstellen zwischen den Projekten zu reduzieren und damit Synergien zu nutzen, wird empfohlen, die Projekte Neubau Kreissporthalle und Erweiterung Mathilde-Planck-Schule als ein Projekt zusammen zu fassen. Insbesondere im Hinblick auf Energieversorgung und baugewerbliche Abhängigkeiten kann von einem Bauwerk ausgegangen werden, das lediglich aufgrund der durchgängigen Nutzung der Sporthalle, zeitlich getrennt erstellt wird.

Der Fachbereich Planung & Bau möchte die Federführung in der Objektplanung übernehmen und mindestens die Leistungsphasen 1+2 nach HOAI erbringen. Eine Fortführung und Vertiefung der Eigenplanung ist in Abhängigkeiten den vorhandenen Kapazitäten zu klären.

Für die Ausführung der Leistungen wird ein hoher Vorfertigungsanteil im Massiv- und im Holzbau angestrebt. Hierfür sind fertigungstechnisch verknüpfte Gewerke im Paket und, falls erforderlich und vergaberechtlich möglich, an Generalunternehmer zu vergeben.

Für notwendige Beschlüsse werden im Rahmen der üblichen Gremienarbeit Beschlussvorlagen vorbereitet.



Terminplan für die weiteren Projektschritte

■ 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.

In der vorliegenden Untersuchung werden Mängel und Anforderungen untersucht, bewertet und in einzelne angemessene Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen unterteilt. Dabei stellt 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 strecken sich über einen Zeitraum von ca. 8-9 Jahren.

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.

Vom Fachbereich Planung & Bau wird empfohlen, die in der Machbarkeitsstudie dargestellte Variante C1 weiter zu verfolgen und mit eigenen Planungs- und Steueringkapazitäten die Projektentwicklung weiterhin zielgerichtet und effizient zu gestalten.

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.

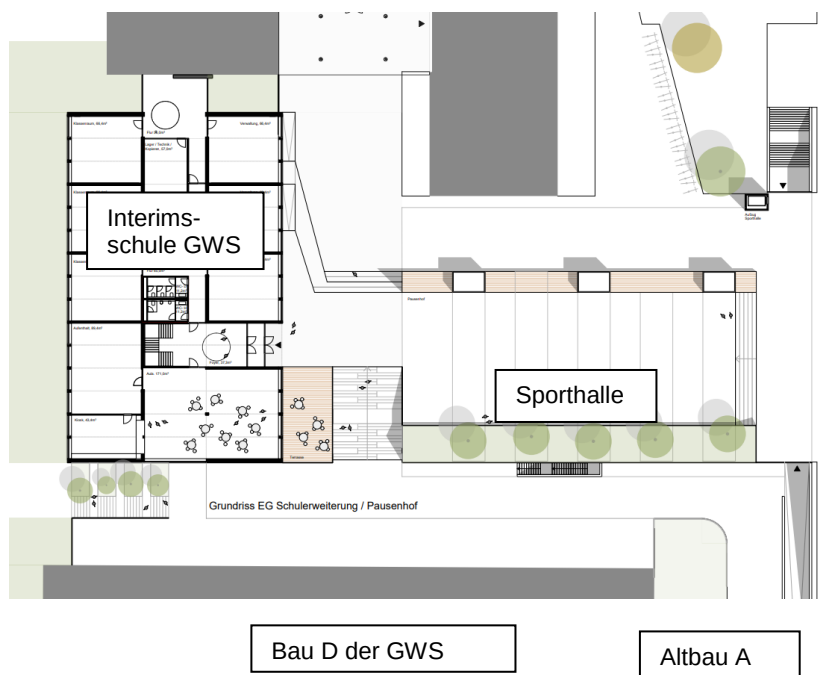


Masterplan Berufsschulzentrum Lörrach

A: Neubau Kreissporthalle 45x22 m, Dreifeld

B: Erweiterung MPS/KS, Nutzung als Interimsgebäude für die GWS Bau A

C: Neubau / Sanierung GWS Bauteil A



Gebäudenutzung der Interimszeit während der Bau-
maßnahme Neubau A der
Gewebeschule