

**Nr.: 242/2025**

■ <b>Dezernat</b>	I – Finanzen, Zentrales Management & Bildung	18.09.2025
■ <b>Beteiligung</b>	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (EAL)	
■ <b>Verfasser/-in</b>	Kalash, Majed & Herz, Katharina	
■ <b>Telefon</b>	07621 410-1420	

Beratungsfolge	Status	Datum
Umweltausschuss und Betriebsausschuss Abfallwirtschaft Landkreis Lörrach	öffentlich	08.10.2025
Kreistag	öffentlich	22.10.2025

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Deponie Scheinberg – Betriebsgebäude und Waagehaus: Vergleich der Entwurfsplanungsvarianten**

#### **Beschlussvorschlag**

Das Betriebsgebäude und das Waagehaus der Deponie Scheinberg sollen entsprechend der empfohlenen Variante (Abbruch und zweigeschossiger Neubau in Holzelementbauweise) ersetzt werden.

Die Verwaltung wird befugt, die weiteren Planungsphasen (LP 4-9) zu beauftragen. Die Vergabe der Bauleistungen soll dem Gremium zum Beschluss vorgelegt werden.

## Bezug zum Wirtschaftsplan

---

■ **Personelle Auswirkungen:**     nein     ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:**     nein     ja,

**im Erfolgsplan**

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
€	€		

**im Vermögensplan**

Ausgabe	Einnahme	einmalig in	wiederkehrend
Rd. 2 Mio €	€	€	

### Mittelbereitstellung - in EUR -

im Wirtschaftsplan	2025	2026	2027	2028	ab 2029
erforderlich		1,0 Mio €	1,0 Mio €		
geplant		1,2 Mio €	1,1 Mio €		
nicht geplant					

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

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

Im Beschluss vom 06.03.2024 (Vorlage 012/2024) wurde festgelegt, dass das Betriebsgebäude und Waagehaus der Deponie Scheinberg abgerissen und in eingeschossiger Bauweise neu errichtet werden sollen. Dabei sollte geprüft werden, ob eine spätere Aufstockung möglich ist.

### 1. Raumprogramm

In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Planung und Bau wurden die Bedarfsplanung vertieft und das Raumprogramm mit der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättVO) abgeglichen und weiterentwickelt.

Die Aufenthalts- und Sanitärräume werden für zwanzig Mitarbeiter und fünf Mitarbeiterinnen bemessen. Die Flächen und Abmessungen orientieren sich an den Mindestanforderungen ArbStättVO. Der Umkleidebereich weist eine Trennung in einen verschmutzten (schwarz) und nicht verschmutzten Bereich (weiß) auf.

Die Gesamtnutzfläche wurde auf 213 m<sup>2</sup> ohne Erschließungsflächen berechnet. Die Grundrisse und das Raumprogramm befinden sich in Anlage 1 bzw. 2.

### 2. Aufstockung

Für die Objektplanung wurde das Ingenieurbüro ICP zunächst mit den Leistungsphasen 1–3 gemäß HOAI beauftragt. Im Rahmen der Abstimmungen mit Statikern und weiteren Fachplanern wurde festgestellt, dass ein eingeschossiges Gebäude mit späterer Aufstockungsmöglichkeit weder technisch sinnvoll planbar noch belastbar kalkulierbar ist. Im eingeschossigen Gebäude müssten Flächen für vertikale Erschließungen vorgehalten werden und statische, haustechnische und brandschutzrechtliche Anforderungen wie in einem zweigeschossigen Gebäude erfüllt werden. Diese Variante wurde daher aus wirtschaftlichen Gründen verworfen.

### 3. Energie- / Flächeneffizienz und Geschossigkeit

Der Fachbereich Planung und Bau wies darauf hin, dass ein zweigeschossiges Gebäude hinsichtlich Flächen- und Energieeffizienz vorteilhafter sein könnte. Beides sind wesentliche Kriterien der Leitlinien für energieeffizientes Bauen des Landkreises Lörrach.

Bei gleicher Bruttogeschossfläche ist das Verhältnis zwischen Hüllfläche und Volumen bei einem zweigeschossigen Gebäude deutlich günstiger. Somit müsste eine weniger aufwändige und hochgedämmte Außenwand- und Dachkonstruktion hergestellt werden. Die Energieverbrauchswerte wären im langjährigen Betrieb geringer.

Die für den Betrieb erforderlichen Parklätze müssen bei eingeschossiger Bauweise an anderer Stelle neu hergestellt und erschlossen werden. Bei zweigeschossiger Bauweise können vorhandene Flächen genutzt werden.

Aus diesem Grund wurde die zweigeschossige Variante erneut in die Überprüfung auf Basis der aktualisierten Raumplanung aufgenommen.

#### 4. Variantenvergleich

Für eine umfassende Bewertung wurden vier Bauvarianten vertieft betrachtet:

- Holzbauweise: eingeschossig und zweigeschossig
- Massivbauweise: eingeschossig und zweigeschossig

Dabei erfolgte in allen Varianten eine Optimierung der Flächenausnutzung sowie eine Reduktion der Erschließungsflächen gegenüber der groben Variantenbetrachtung vom November 2023.

Alle Varianten verfügen über einen kompakten Hauptzugang und eine funktional gut ausgestattete zusätzliche Schmutzschleuse. Die Grundflächen der Büros und Aufenthaltsräume entsprechen den vorgegebenen Werten und sind gemäß den Anforderungen mit Blickbeziehung zur Deponie angeordnet. Die Sanitärräume weisen minimale Flur und Bewegungsflächen auf.

Dies führt zu einer besseren Vergleichbarkeit der Varianten hinsichtlich Nutzfläche und Kubatur. Die Nettogeschossfläche des zweigeschossigen Gebäudes ist dabei um nur 10 m<sup>2</sup> größer, als die der eingeschossigen Variante.

Die zweigeschossige Variante weist unabhängig vom eingesetzten Baumaterial folgende Vorteile gegenüber der eingeschossigen Lösung auf:

- Geringere Kubatur
- Kleinere Bodenplatte
- Höhere Energieeffizienz
- Niedrigere Heizkosten

Diese Aspekte führen zu reduzierten Betriebs- und Investitionskosten.

#### 5. Nachhaltigkeit und Bauweise

Gemäß den Leitlinien des Landkreises Lörrach ist der Einsatz von Holz als Baustoff sowie von Recyclingmaterialien zu bevorzugen.

Neben einer klassischen Massivbauweise mit Kalksandmauerwerk, Stahlbetondecken und Wärmedämmverbundsystem wurde daher eine Holzelementbauweise mit Dämmungen aus nachwachsenden Rohstoffen alternativ untersucht.

Die vorliegende Kostenschätzung zeigt, dass die Holzbauweise gegenüber der Massivbauweise leicht höhere Kosten verursacht. Der Unterschied ist jedoch nach der vorliegenden Kostenschätzung und den Erfahrungen des Planers aus anderen Projekten gering.

Die Holzständerbauweise bietet darüber hinaus:

- Eine bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz bei Erstellung und im Betrieb
- Höhere Nachhaltigkeit
- Einen höheren Vorfertigungsgrad, was sich positiv auf die Bauzeit und damit auf die Standzeit und Kosten eines möglichen Übergangsgebäudes auswirkt.

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die wesentlichen Unterschiede der Bauweisen und deren geschätzten Investitionsausgaben.

	eingeschossig		zweigeschossig	
	Massivbau	Holzbau	Massivbau	Holzbau
<b>Flächen und Volumina</b>				
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	255		265	
Bruttogeschossfläche (m <sup>2</sup> )	310		342	
Bruttorauminhalt (m <sup>3</sup> )	1581		1386	
Grundfläche (m <sup>2</sup> )	310		171	
Hüllfläche (m <sup>2</sup> )	885		671	
<b>energetische Betrachtungen:</b>				
Heizwärmebedarf (kWh/a)	12.620		9.340	
Heizkosten (€/a)	1.514		1.121	
CO <sub>2</sub> -Emissionen pro Jahr (kg CO <sub>2</sub> äq/m <sup>2</sup> a) (Einsatz Wärmepumpe mit Strommix und PV-Strom)	6,8		5,6	
<b>Gesamtkosten (€ netto)</b>	<b>1.795.800</b>	<b>1.823.000</b>	<b>1.671.800</b>	<b>1.684.700</b>

## 6. Energiekonzept

Das Gebäude soll als KfW-Effizienzgebäude 40 errichtet werden.

Für die Heizwärme- und Duschwasserzeugung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz kommen. Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes kann eine auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage diese in den Übergangsjahreszeiten zuverlässig mit Eigenstrom versorgen. Dezentrale Trinkwasserentnahmestellen werden mit elektrischen Durchlauferhitzern betrieben. Die Beleuchtung wird mit präsenzabhängiger LED-Technik erfolgen.

## 7. Außenanlage und Nebenkosten

Die zweigeschossige Variante beansprucht insgesamt weniger Fläche, insbesondere im Bereich der Stellplätze. Dadurch reduzieren sich die Kosten für die Außenanlagen spürbar. Die geringeren Baukosten wirken sich außerdem positiv auf die Höhe der Nebenkosten aus. Die Kosten für Abriss und Erschließung sind bei allen untersuchten Varianten identisch und werden ausschließlich in der detaillierten Kostentabelle in Anlage 3 ausgewiesen.

## 8. Waagehaus

Für das Waagehaus ist eine vorgefertigte Bauweise zwingend erforderlich, da dieses Gebäude nach dem Abriss möglichst zeitnah wiederhergestellt werden muss, um den Betriebsablauf nicht zu unterbrechen. Der hohe Vorfertigungsgrad der Holzständerbauweise ermöglicht eine

signifikante Verkürzung der Bauzeit und trägt somit zur Minimierung der Standzeit eines Übergangsbauwerkes bei.

## 9. Barrierefreiheit

Die Entwürfe aller Varianten wurden mit der Schwerbehindertenvertretung des Landratsamtes sowie dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) abgestimmt. Ein Aufzug ist nach aktueller Einschätzung nicht erforderlich. Dennoch wurde in den Planungen die Möglichkeit zur Nachrüstung eines Aufzugs berücksichtigt, um bei künftigem Bedarf einen barrierefreien Zugang sicherzustellen. Damit entfallen die einzigen potenziellen Mehrkosten, die mit einer zweigeschossigen Bauweise verbunden wären.

Für den Fall, dass künftig ein Mitarbeitender mit Gehbehinderung auf der Deponie Scheinberg tätig wird (z.B. als Wäger), sind alle relevanten Räume im Erdgeschoss beider Varianten vorgesehen. Weitere Anforderungen wie angemessene Flurbreiten und die Gestaltung eines behindertengerechten WCs wurden ebenfalls in die Planung integriert. Da auf der Deponie keine reinen Bürotätigkeiten ausgeübt werden und dies auch perspektivisch nicht geplant ist, besteht keine Notwendigkeit, Büroflächen im Erdgeschoss vorzusehen. Barrierefreie Büroräume stehen bei Bedarf in den Gebäuden Haus 1 und Haus 6 in Lörrach zur Verfügung.

### ■ Ergebnis

Die umfassende Variantenuntersuchung zeigt, dass ein zweigeschossiger, stark vorgefertigter Holzelementbau in nahezu allen relevanten Aspekten – Flächeneffizienz, Energieverbrauch, Nachhaltigkeit, Bauzeit und Kosten – die vorteilhafteste Lösung darstellt. Daher wird empfohlen, diese Variante als Grundlage für die weitere Planung heranzuziehen.

---

Marion Dammann  
Landrätin

Dezernent I

---

Dr. Silke Bienroth  
Betriebsleitung

### ■ Anlagen

- Anlage 1: Grundrisse
- Anlage 2: Raumprogramm
- Anlage 3: Detailkostenschätzung