

**Zentrale Gebäudewirtschaft**

Peter Meltzer, Tel. 171678

TOP: Bauliche Lösung für die Westschule am Standort Kölner Straße

Beschlussvorlage Nr. 176/2025

Produkt: 01.10.07 Baubetreuung Schulen und Sport
03.01.01 Grundschulen

Beratungsfolge

Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

07.07.2025

Finanzielle Auswirkungen? ☒ ja ☐ nein☒ investiv ☒ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Die sich ergebenden finanziellen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der Planungs- und Baukosten als auch hinsichtlich der Folgekosten sind abhängig von der umzusetzenden Variante.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☒ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

Haushaltsmittel für die nächsten Schritte sind im Haushaltsjahr 2025 außerplanmäßig bereitzustellen. Die notwendigen Haushaltsmittel für die bauliche Umsetzung sind im kommenden Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung zu etatisieren.

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage:

Die Stadt Lüdenscheid ist als Schulträger gemäß § 79 Schulgesetz NRW verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen und Gebäude bereitzustellen.

Beschlussumsetzung bis

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten, um das Schulgebäude der Westschule an der Kölner Straße abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Begründung:

I. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen der weiteren baulichen Überlegungen für die Westschule

Bekanntermaßen wurden im Frühjahr 2024 in einigen Klassenräumen der Westschule an der Kölner Straße erhöhte Naphthalin-Werte gemessen. Naphthalin ist ein in verschiedenen Bauprodukten vorkommender Stoff, der auch Jahrzehnte nach seinem Einbau ausgasen und gesundheitliche Risiken verursachen kann. Aus diesem Grund wurde die Westschule geschlossen und der Schulbetrieb für den Zeitraum der notwendigen Maßnahmen in die Räumlichkeiten der ehemaligen Grundschule Kalve verlagert. Die Aufnahme des Schulbetriebs an der Kalve erfolgte Mitte Mai 2024.

Nach den ersten Begutachtungen zeichnete sich aufgrund der Schadstoffbelastungen und entsprechender Gutachterempfehlungen bereits ein erheblicher Sanierungsbedarf des Gebäudes an der Kölner Straße ab: Neben den Bodenaufbauten in verschiedenen Klassen, weiteren Räume, Fluren und Treppenhäusern waren infolge der flüchtigen Verteilung über die Raumluft auch Wände und Decken von Belastungen betroffen.

Um den Schulbetrieb am bisherigen Standort Kölner Straße wieder aufnehmen zu können, sind die bestehenden Mängel zwingend zu beseitigen. Hierfür kommen grundsätzlich mehrere bauliche Ausführungsvarianten in Frage. Dazu hatte die Verwaltung im Vorfeld eine externe Machbarkeitsstudie beauftragt, deren Ergebnisse in der Sitzung am 03.06.2025 dem Schulausschuss vom beauftragten Büro Ufer Leowald vorgestellt wurden und im Nachfolgenden noch einmal kurz erläutert werden sollen. Die in der Schulausschusssitzung vorgelegte Präsentation ist dieser Vorlage beigelegt.

II. Bauliche und sonstige Rahmenbedingungen

Das Gebäude der Westschule wurde in Massivbauweise aus Mauerwerk und Beton errichtet. Das ursprüngliche Bauwerk stammt aus dem Jahr 1906. Es wurde im Jahr 1970 durch einen Anbau erweitert und in der Zwischenzeit durch Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie Bestandserhaltungen erhalten. Das Gebäude, bestehend aus einem Untergeschoss, dem Erdgeschoss sowie zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss, beinhaltet auch eine integrierte Einfachturnhalle. Auf dem Schulhof befindet sich ein Solitärgebäude mit weiteren Sanitärräumen.

Neben den grundsätzlichen Überlegungen zur Schadstoffsanierung sind bei den weiteren baulichen Überlegungen zwingend die Anforderungen des notwendigen Ausbaus an Betreuungsplätzen für den offenen Ganztags (Rechtsanspruch auf ganztägige Betreuung) sowie aufgrund des Alters des Schulgebäudes und der Bausubstanz auch brandschutztechnische und statische Erfordernisse zu berücksichtigen. Eine reine Sanierung des Bestandsgebäudes kommt daher nicht in Betracht. Vielmehr sind für eine langfristige Perspektive der Schulnutzung weitere komplexe bauliche Maßnahmen mit in die Überlegungen einzubeziehen, die auch ohne die notwendige Schadstoffsanierung vorzunehmen gewesen wären.

Die Westschule wurde bislang grundsätzlich als zweizügige Schule betrieben. Die vorliegende Machbarkeitsstudie berücksichtigt bei den baulichen Varianten weiterhin eine Zweizügigkeit, da die Schulverwaltung nach den Analysen und der auf Grundlage der Geburtenzahlen berechneten Schulanfängerzahlen im Grundschulbezirk der Westschule in den kommenden Schuljahren eine

konstant im (mittleren) Bereich der Zweizügigkeit liegende Schülerzahl prognostiziert. Bis zum Grenzbereich der Dreizügigkeit bleibt noch eine ausreichende Kapazität für z. B. zugewanderte Kinder im Grundschulalter. Im Rahmen der Prüfungen wurde durch das Büro Ufer Leowald die Frage einer möglichen Dreizügigkeit am Standort nur gestreift, diese aber grundsätzlich für umsetzbar gehalten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde für ein mögliches Raumprogramm die Schulbauleitlinie der Stadt Bochum und hier das Raumkonzept „Cluster“ zugrunde gelegt. Die Schulbauleitlinie der Stadt Bochum folgt dabei der Überlegung zur Verzahnung von „Unterricht“ und „Ganztagsbetreuung“ und entspricht insofern auch der städtischen Festlegung gemäß Beschluss des Schulausschusses vom 06.04.2024 (mit der Montag Stiftung erarbeitetes Nutzungs- und Raumkonzept, Sitzungsdrucksache Nr. 103/2024). Das der Machbarkeitsstudie so zugrunde gelegte Raumprogramm stellt noch keine Festlegung für die künftige Gestaltung oder das künftige Raumprogramm dar, sondern dient lediglich der Vergleichbarkeit der beiden baulichen Varianten.

Das Bestandsgebäude der Westschule am Standort Kölner Straße steht weder unter Denkmalschutz noch ist eine Eintragung (hierfür wäre zunächst ein formelles Verfahren erforderlich) durch die untere Denkmalbehörde beabsichtigt. Auch wenn die benachbarten Häuserreihen an der Kölner Straße sowie im Bereich der Lohmühlenstraße unter Denkmalschutz stehen, stellt dies für die Entwicklung des Areals der Westschule keine Einschränkung dar. Dies bedeutet, dass für die Bauvarianten an der Westschule grundsätzlich flexible bauliche Möglichkeiten bestehen.

III. Bauliche Varianten in der Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden im Wesentlichen zwei bauliche Varianten betrachtet:

1. Abriss Turnhalle mit Erhalt und Sanierung des Bestandes und Neubau 1-Feld Sporthalle
2. Vollabriss des Bestandes und Neubau der Grundschule und einer 1-Feld Sporthalle

1. Bauvariante Sanierung

Zur Beschreibung der baulichen Variante wird auf die Ausführungen in der Machbarkeitsstudie verwiesen (Zitat):

„Bei dieser Variante wird die Turnhalle des Bestandsgebäudes abgerissen; der bisherige Klassentrakt bleibt erhalten und wird im Bestand mit teilweisen Grundrissänderungen vollumfänglich saniert. Sämtliche mit Altlasten behaftete (Stahl)-Bauteile an Decken und Wänden im Bereich des Klassentraktes sind freizulegen. In diesem Bauzustand kann die verbleibende Rohbaukonstruktion statisch und brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Um ein moderneres pädagogisches Raumprogrammkonzept in Anlehnung an einen Clusterunterricht zu ermöglichen, wird die Turnhalle abgerissen und der Neubaubereich entsprechend dimensioniert. Im Untergeschoss des Neubauteils werden zusätzliche Flächen für die Mensa und eine Veranstaltungsbühne angeordnet. Bei der Unterbringung des Raumprogramms im Vergleich zu einem Neubau ist dabei zu berücksichtigen, dass hier in Anlehnung an die vorgegebene Bestandssituation Abweichungen zuzulassen sind.“

Die baulichen Überlegungen zu dieser Variante können den Folien 25-27 der Präsentation entnommen werden.

Die Baukosten für diese Variante liegen auf Basis des Kostenansatzes der Machbarkeitsstudie bei rd. 21,8 Mio. € (zu den Kostenbestandteilen siehe Folie 28; Einrichtungskosten sind hierin nicht enthalten). Für die Umsetzung der Variante wird nach Einschätzung des Büros ein Zeitrahmen von 53

Monaten angegeben. Erfahrungsgemäß ist bei Sanierungsmaßnahmen im Vergleich zu einer Neubaumaßnahme im Hinblick auf die Baukosten und den Bauablauf ein größerer Unsicherheitsfaktor vorhanden, da die Bausubstanz trotz umfangreicher Untersuchungen unvorhersehbare Probleme mit sich bringen kann. Insofern unterliegt diese Variante einem größeren Zeit- und Kostenrisiko als ein Neubau.

2. Bauvariante Abriss und Neubau

Auch zur Beschreibung dieser baulichen Variante wird auf die Ausführungen in der Machbarkeitsstudie verwiesen (Zitat):

„Bei dieser Variante würde das bestehende Schulgebäude komplett abgerissen; ein neues dreigeschossiges Gebäude würde an gleicher Stelle entstehen. Energetisch und klimatechnisch ist dies die anspruchsvollste Variante, die so im Altbestand nicht bzw. nur mit hohem wirtschaftlichen Zusatzaufwand erreichbar wäre. Die Klimaziele der Stadt Lüdenscheid (nachhaltige Baustoffe, Einsatz von Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung, usw.) würden bei entsprechender Umsetzung erreicht. Allerdings wären die vorhandenen Ressourcen des Bestandsgebäudes damit komplett abgängig.“

Die Baukosten für diese Variante betragen auf Basis des Kostenansatzes der Machbarkeitsstudie rd. 21,4 Mio. Euro (zu den Kostenbestandteilen siehe Folie 30; Einrichtungskosten sind auch hier nicht enthalten). Für die Umsetzung der Variante wird nach Einschätzung des Büros ein Zeitrahmen von knapp 39 Monaten angegeben.

IV. Fördermöglichkeiten

Die Landesförderung für energieeffiziente (Bestands-)Gebäude scheidet aufgrund des Baukostenvolumens der Sanierung aus.

Grundsätzlich käme für die Sanierungsvariante eine Bundesförderung in Betracht, mit der alle energetischen Maßnahmen gefördert werden könnten, die zu einer Effizienzgebäude-Stufe 70 oder besser führen. Förderfähig wären auch Baunebenkosten und Wiederherstellungskosten. Zudem gäbe es die Möglichkeit eines vergünstigten Kommunen-Kredits. Die förderfähigen Kosten sind allerdings bei diesem Förderprogramm mit einem Höchstbetrag je Quadratmeter Nettogrundfläche gedeckelt. Die tatsächlich förderfähigen Kosten lägen deutlich unterhalb der in der Machbarkeitsstudie angegebenen Baukosten von 21,7 Mio. Euro. Die Förderquoten liegen zudem bei lediglich 20-35% der förderfähigen Kosten. Sie können – bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen, deren Erreichung im vorliegenden Projekt fraglich ist – auf 50% erhöht werden. Voraussetzung für die Förderung ist zudem die Einbindung eines Energieeffizienzexperten von der Antragstellung bis zum Abschluss der Maßnahme. Neubauteile würden voraussichtlich nicht gefördert (z.B. der in der Studie dargestellte Turnhallenneubau). Zu befürchten ist zudem, dass die notwendige Flächenerweiterung im Zuge des OGS-Ausbaus ohnehin zu einem vollständigen Ausschluss von dieser Sanierungsförderung führen würde und das Projekt in Gänze förderrechtlich als Neubau eingestuft würde.

Im Bereich des Neubaus gibt es das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ der KfW Bank. Hier muss das Gebäude einen Effizienzhausstatus von 40 erreichen, darf nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt werden und muss bestimmte Anforderungen der Treibhausgasemission erfüllen. Die Zuschusshöhe liegt bei maximal 10 %. Die maximale Fördersumme liegt bei 10 Millionen Euro und richtet sich nach der erreichten Förderstufe, Größe des Gebäudes und den förderfähigen Kosten. Grundsätzlich ist die Kombination dieser Förderung mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) möglich, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen oder Zulagen die Summe der förderfähigen Kosten nicht übersteigt.

Auch für den Ausbau des offenen Ganztags sind derzeit keine weiteren Fördermöglichkeiten vorhanden. Die der Stadt Lüdenscheid zustehenden Mittel für den Ganztagsausbau sind bereits

vollständig verplant. Derzeit ist nicht bekannt, ob und inwieweit der Bund oder das Land NRW darüber hinaus Mittel für den Ganztagsausbau einbringen werden.

Fördermittel, die für beide Varianten eingesetzt werden können (z.B. Sondervermögen zur Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen durch den Bund), beeinflussen den Wirtschaftlichkeitsvergleich höchstens marginal.

V. Bewertung und Vergleich der Bauvarianten

Vorweg zu schicken ist, dass die vorstehend dargestellten Kosten der beiden Varianten nicht als abschließende Baukosten, sondern lediglich als Kosteneinschätzung für den Variantenvergleich zu verstehen sind. Sie dienen dazu, die Vergleichbarkeit der beiden Modelle für den Wirtschaftlichkeitsvergleich herzustellen.

In beiden Varianten sind naturgemäß Unsicherheitsfaktoren und Risiken durch die aktuellen Entwicklungen auf dem Markt im Hinblick auf Baupreise und Rohstoff- sowie Unternehmerv Verfügbarkeiten gegeben. Zwar wird die Neubauvariante mit einem etwas geringeren Baukostenansatz angegeben. Aufgrund der geringen Kostendifferenz von etwa 300.000 € und der aufgrund des frühen Stadiums der Überlegungen fehlenden konkreten Planungsgrundlagen ist von einer annähernden Gleichwertigkeit der Kosten auszugehen.

Allerdings unterliegt die hier betrachtete Sanierungsvariante sowohl im Hinblick auf die Baukosten als auch im Hinblick auf die Bauzeit einem größeren Risiko, da bei derart umfangreichen Bestandssanierungen regelmäßig mit unvorhergesehenen „Überraschungen“ zu rechnen ist, die sowohl die Kosten als auch den Zeitplan negativ beeinflussen können. Zudem wird bei dieser Sanierungsvariante, insbesondere auch aufgrund der besonderen Schadstoffproblematik, im Vergleich zur Neubauvariante ein erhöhter Aufwand für Bauleitung, Koordination und Abwicklung zu verzeichnen sein.

Eine längere Bauzeit der Sanierungsvariante wirkt sich bezogen auf die derzeit laufenden Kosten für den Schülerspezialverkehr sowie für die Anmietung der Containeranlage an der Kalve im Vergleich zur Neubauvariante kostenerhöhend aus. Die vom Büro angegebene Zeitdifferenz kann dabei letztlich ein komplettes Schuljahr bzw. sogar mehr bedeuten. Es ist auch hier ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die derzeit in der Machbarkeitsstudie dargestellten Bauzeiten nicht als fixierter Bauzeitenplan zu verstehen sind. Diese dienen als Zeitraster für den Vergleich der beiden Varianten untereinander und sind zudem – unter anderem hinsichtlich des Startzeitpunktes – abhängig vom Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen.

Im Hinblick auf die Folgekosten ist zu berücksichtigen, dass beim Neubau günstigere Funktionalitäten und bessere Verhältnisse von Fläche und Volumen des jeweiligen Baukörpers vorliegen, die künftig zu geringeren Unterhaltungskosten und Bewirtschaftungskosten beitragen werden als im sanierten Bestandsgebäude.

Der reine Kostenvergleich sowie die Bauzeitenbetrachtung führen daher – ohne vertiefte Folgekostenanalyse – eindeutig zur Vorteilhaftigkeit der Neubauvariante. Unter wirtschaftlichen Überlegungen könnte lediglich eine umfangreiche Förderung der Sanierung, die beim Neubau nicht zu erlangen wäre, den Vergleich zugunsten der Sanierung positiv beeinflussen. Derzeit ist – wie oben dargestellt – nicht ersichtlich, dass die angegebenen Fördervarianten – selbst im optimalen Fall – die Wirtschaftlichkeit der Sanierung im Vergleich zum Neubau ergeben würden. Dies gilt umso mehr, da sowohl die Förderung an sich als auch die potentielle Förderhöhe unsicher und nicht verlässlich einplanbar sind.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten sprechen auch die qualitativen sowie „weichen“ Kriterien letztlich überwiegend für den Neubau:

Zwar müssen die weiteren Planungen erst ergeben, ob es gelingt, einen Neubau städtebaulich in die

gewachsene Baustruktur zu integrieren. Auch das Gesicht und der „Charme“ des Altbaus mit beispielsweise hohen Raumhöhen ginge bei einem Abriss verloren. Schul- und Betreuungskonzepte könnten in einem Neubau aber von vorneherein deutlich besser eingeplant werden als in einem sanierten Bestandsgebäude. Ein Neubau ist zudem unbelastet von Schadstoffeffahrungen des bisherigen Baus. Der langjährig mögliche Betrieb mit geringerem Ressourceneinsatz dürfte am Ende auch nachhaltiger sein, auch wenn die vorhandenen Ressourcen (die aber in Teilen über 100 Jahre alt sind) bei einem Abriss verloren gingen.

VI. Fazit

Die Varianten aus der Machbarkeitsstudie wurden in der Sitzung des Schulausschusses vom Büro Ufer Leowald präsentiert. Der Schulausschuss hatte in der Sitzung noch kein Votum zugunsten einer Variante abgegeben.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist der Abriss und Neubau der Westschule unter Berücksichtigung der derzeit bekannten Aspekte und Rahmenbedingungen die wirtschaftliche und sinnvolle Alternative und sollte daher umgesetzt werden. Aufgrund der in den Vorberatungen erfolgten Anmerkungen ist hierzu ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Machbarkeitsstudie keine Vorfestlegung im Hinblick auf die künftige Lage des Baukörpers auf dem Grundstück und die bauliche Gestaltung (z.B. separater Baukörper der Sporthalle) verbunden ist. Diese Konkretisierungen bleiben den kommenden Planungsschritten vorbehalten.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Lüdenscheid zum Neubauvorschlag sind die weiteren Schritte zur Planung und Etatisierung des Bauvorhabens umzusetzen. Im Rahmen des Planungsprozesses sind auch Vorkehrungen für den Fall des temporären Ausfalls der Sporthalle zu treffen. Im Haushaltsjahr 2025 stehen derzeit für die Baumaßnahme Westschule keine investiven Haushaltsmittel zur Verfügung. Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates zum Neubauvorschlag wird die Verwaltung die weiteren Schritte zur Planung und Realisierung, für notwendige Kostenschätzungen entsprechender Planungs- oder Steuerungsleistungen und zu den hierfür notwendigen Mittelbereitstellungen vorbereiten und den zuständigen Gremien zur Zustimmung vorlegen. Weitere Haushaltsmittel werden im kommenden Doppelhaushalt 2026/2027 und der mittelfristigen Finanzplanung zu etatisieren sein.

Lüdenscheid, den 20.06.2025

In Vertretung:

gez. Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer