



**Stabsstelle Strategische Hochbauprojekte**  
Frau Myriam Hein, Tel. 17-1060

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

## TOP: Anpassung der Beschlusslage zur baulichen Entwicklung der Westschule

Beschlussvorlage Nr. 166/2026

Produkt: 01.10.09 Strategische Hochbauprojekte

| Beratungsfolge             | Behandlung | Sitzungstermine |
|----------------------------|------------|-----------------|
| Schulausschuss             | öffentlich | 23.06.2026      |
| Bau- und Verkehrsausschuss | öffentlich | 24.06.2026      |
| Finanzausschuss            | öffentlich | 02.07.2026      |
| Hauptausschuss             | öffentlich | 06.07.2026      |
| Rat der Stadt Lüdenscheid  | öffentlich | 13.07.2026      |

**Finanzielle Auswirkungen?** ☒ ja ☐ nein

☒ investiv ☐ konsumtiv

|                                    | einmalig        | lfd. jährlich |
|------------------------------------|-----------------|---------------|
| Aufwendungen/Auszahlungen          | 19.900.000,00 € |               |
| Folgekosten (AfA, Unterhaltung...) |                 |               |
| Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen |                 |               |
| Sonstige Erträge/Einzahlungen      |                 |               |

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☒ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: 011009 / R 01100902 / Westschule

Laufend: / /

☒ 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: 31.12.2030**

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt:

1. die notwendigen Schritte einzuleiten, um das historische Schulgebäude der Westschule an der Kölner Straße einer vollumfänglichen Schadstoffsanierung zu unterziehen, bis auf den Rohbau zurückzubauen und anschließend eine nachhaltige energetische Generalsanierung durchzuführen. Dabei ist ein KfW-Effizienzgebäude-55-Standard anzustreben. Der Ratsbeschluss vom 07.07.2025 (Beschlussvorlage Nr. 176/2025) wird aufgehoben.
2. auf dem Grundstück eine Einfach-Sporthalle im KfW-Effizienzgebäude-40-Standard zu errichten. Die sanitären Anlagen für den Außenbereich sind hierbei in den Neubau der Sporthalle zu integrieren. Das bestehende WC-Häuschen ist zurückzubauen.
3. das im Rahmen der Phase Null definierte pädagogische Raumkonzept im Zuge der Generalsanierung und Neustrukturierung des Bestandsgebäudes heranzuziehen.
4. abweichend zum Ratsbeschluss Beschlussvorlage Nr. 331/2025 die Planungsleistungen durch einen Generalplaner und die bauliche Umsetzung durch Einzelgewerkvergaben (Schule) und Generalunternehmer (Sporthalle) durchführen zu lassen. Dem dafür erforderlichen Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) wird vorab zugestimmt.

**Begründung:**

**I. Ausgangssituation, bisherige Beschlusslage und Rahmenbedingungen**

Im Frühjahr 2024 wurden bekanntermaßen in mehreren Klassenräumen der Westschule an der Kölner Straße erhöhte Konzentrationen von Naphthalin festgestellt. Naphthalin gehört zur Stoffgruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und kann auch noch Jahrzehnte nach dem Einbau ausgasen. PAK-Stoffe gelten als gesundheitsschädlich und können bei erhöhter Belastung gesundheitliche Risiken verursachen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Westschule vorsorglich geschlossen und an einen Interimsstandort ausgelagert.

Im Rahmen einer extern beauftragten Machbarkeitsstudie wurden durch das Büro Ufer Leowald zwei bauliche Varianten untersucht:

1. Abriss der bestehenden Sporthalle bei gleichzeitigem Erhalt und Sanierung des Schulgebäudes sowie Neubau einer Einfeldsporthalle
2. Vollständiger Abriss des Bestandsgebäudes mit anschließendem Neubau der Grundschule einschließlich einer Einfeldsporthalle

Nach Bewertung und Gegenüberstellung der beiden Varianten wurde der vollständige Abriss mit anschließendem Neubau der Westschule als die wirtschaftlichste und zugleich sinnvollste Lösung empfohlen (Beschlussvorlage Nr. 176/2025).

Sowohl der reine Kostenvergleich als auch die auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vorgenommene Betrachtung der Bauzeiten zeigten – ohne vertiefte Analyse der Folgekosten – deutliche Vorteile zugunsten der Neubauvariante auf:

- Die Kosten beider Varianten wurden als annähernd gleichwertig bewertet.
- Fördermittel für die Sanierungsvariante fanden im Wirtschaftlichkeitsvergleich keine Berücksichtigung, da deren Höhe unklar und nicht verlässlich planbar war.

- Für die Sanierungsvariante wurde eine längere Bauzeit prognostiziert als für den Neubau, verbunden mit zusätzlichen Kostensteigerungen durch Transporte zum Interimsstandort.
- Im Rahmen der Altbausanierung wurden höhere Risiken hinsichtlich Kosten- und Bauzeitentwicklung gesehen als bei einem Neubau.
- Zudem bestanden Unsicherheiten in Bezug auf die Schadstoffsanierung sowie die erforderliche Ertüchtigung des Rohbaus und des Brandschutzes.
- Für den Neubau wurden geringere Unterhaltungs- und Betriebskosten erwartet.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten wurden auch qualitative beziehungsweise sogenannte „weiche“ Faktoren angeführt, die für einen Neubau sprechen:

- Der Neubau wurde als nachhaltiger bewertet, da ein Betrieb mit geringerem Ressourceneinsatz möglich ist.
- Zudem wurden mit einem Neubau bessere funktionale Möglichkeiten verbunden.
- Moderne schulische Standards lassen sich in einem Neubau besser umsetzen.

Der Beschluss zum Neubau der Westschule wurde am 07.07.2025 durch den Rat gefasst (siehe hierzu die Beschlussvorlage Nr. 176/2025).

Im Anschluss an diese Ratsentscheidung wurden mit der Vorlage 331/2025 verschiedene Beschaffungsmodelle sowie deren Vor- und Nachteile gegenübergestellt. Für den Abbruch und Neubau der Westschule wurde dabei die Vergabe an einen Totalunternehmer empfohlen und – nach Vorberatung im Bau- und Verkehrsausschuss am 10.12.2025 – durch den Rat in seiner Sitzung am 15.12.2025 beschlossen.

## **II. Aktuelle Ergebnisse aus den bisherigen Untersuchungen und Folgerungen für das weitere Vorgehen**

### **II.1 Phase Null / Raum- und Funktionsprogramm**

#### **II.1.1 Erläuterung des Vorgehens**

Im Rahmen der Projektvorbereitung der TU-Vergabe wurde unter anderem ein „Phase-Null“-Prozess durchgeführt (siehe hierzu die in den Sitzungen des Schulausschusses am 09.12.2025 und im Bau- und Verkehrsausschuss am 10.12.2025 vorgelegten Präsentationen). Für das weitere Vorgehen wurde festgelegt, die aus der Phase Null gewonnenen Erkenntnisse dem Rat als Grundlage für die bauliche Umsetzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Phase Null bezeichnet einen Beteiligungsprozess, der den klassischen Planungs- und Bauphasen im Schulbau vorausgeht. In der Phase Null wird – unter Anleitung eines multiprofessionellen Teams (Pädagoge und Architekt) – ein tragfähiges pädagogisch-räumliches Konzept durch die Beteiligten der Schulgemeinschaft und der Verwaltung erarbeitet.

Ziel war die Entwicklung eines integrierten pädagogischen Raum- und Nutzungskonzeptes zur Verzahnung von Schule und OGS-Betreuung nach den Erkenntnissen und Leitlinien der Montag-Stiftung. Dieses wurde mit Vorlage 103/2024 für die Entwicklung aller weiteren Grundschulstandorte beschlossen. Das erarbeitete Raum- und Funktionsprogramm dient dabei als Grundlage aller weiteren baulichen Umsetzungsschritte.

Orientiert an den Prinzipien der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft wurde dieser Projektschritt durch das von der Stadt beauftragte multiprofessionelle Team der „Baupiloten“ begleitet, bestehend aus einer Bildungsforscherin mit hoher pädagogischer Expertise sowie einem Architekten mit umfassender Erfahrung in der Entwicklung von Schulbauten. Ziel war es, das bestehende pädagogische Konzept der Westschule weiterzuentwickeln und zu schärfen.

Der Prozess umfasste Hospitationen an beispielhaften Schulen im weiteren Umfeld, mehrere moderierte Workshops sowie regelmäßige Jour-fixe-Termine. Im Rahmen dieses partizipativen Verfahrens wurde eine gemeinsame Schulvision entwickelt, die über den bisherigen pädagogischen Ansatz der Schule hinausgeht und die zukünftige Entwicklung der Westschule mit einer engen Verzahnung von Unterricht und Betreuung im Tagesablauf beschreibt.

Das Ziel der Schulvision ist es, eine funktionale Struktur zu erarbeiten, die auch für die zukünftige Entwicklung der Schule Raum bietet. Zu Grunde liegend ist eine sehr enge Verzahnung zwischen Schule und Ganzttag im Sinne der Montag Stiftung und des vom Schulausschuss gefassten Beschlusses (Beschlussvorlage Nr. 103/2024).

## **II.1.2 Ergebnisse der Phase Null / künftiges Raum- und Funktionsprogramm**

Gemeinsam mit der Schulgemeinschaft wurde ein Raum- und Funktionsprogramm entwickelt, das auf der Leitidee einer ganztägig genutzten, offenen und inklusiven Schule basiert. Die Lernumgebungen sollen dabei ein hohes Maß an Mehrfachnutzung ermöglichen. Die Flächen für den Ganzttag sind in die Unterrichts- und Fachunterrichtsflächen integriert, sodass ganzheitlich nutzbare Lernlandschaften entstehen. Ziel ist eine flexible, gemeinschaftsorientierte Raumstruktur mit hoher Mehrfachnutzung und einer klaren Ausrichtung auf den Ganztagsbetrieb.

Das daraus abgeleitete **Raum- und Funktionsprogramm** sieht folgende Bereiche vor:

Der **Marktplatz** bildet das Herzstück und den sozialen Mittelpunkt der Schule. Als gemeinsamer Ankommens-, Begegnungs- und Aufenthaltsort schafft er mit seiner offenen und freundlichen Atmosphäre Raum für Lernen, Austausch und Gemeinschaft. Eine zentral gelegene und dauerhaft besetzte Ankommens-Theke dient Kindern und Eltern jederzeit als Anlaufstelle.

Der Bereich ist vielseitig gestaltet und verbindet ruhige Rückzugsorte mit lebendigen Aufenthaltsflächen. Durch unterschiedliche Funktionsbereiche wie Bühne, Bibliothek, Kreativ- und Bewegungsräume geht der Marktplatz fließend in weitere schulische Nutzungen über und unterstützt so ein offenes, ganztägig genutztes Schulkonzept.

Die **Heimatcluster** bilden den zentralen Arbeits-, Spiel- und Rückzugsbereich der Kinder und sind auf eine ganztägige gemeinsame Nutzung durch Schule und OGS ausgelegt. Lehrkräfte und pädagogische Mitarbeitende begleiten die Kinder gemeinsam und nutzen dabei insbesondere die zentrale Anlauftheke als jederzeit erreichbare Unterstützungs- und Anlaufstelle.

Jeweils vier Lerngruppen bilden eine Clustergemeinschaft mit vier Ankerräumen als Heimatbereichen sowie einem Multifunktionsraum, der zugleich als Raum für die ABC-Klasse und die OGS dient. Alle Bereiche sind auf eine flexible und durchgängige Nutzung ausgelegt.

Die Ganztagscluster sind als flexible und wohnliche Lern- und Aufenthaltsbereiche gedacht und bieten Raum für Austausch, Gruppenarbeit, Diskussionen und kreative Tätigkeiten ebenso wie für Ruhe, Entspannung und Rückzug.

Das pädagogische Raumprogramm der „Phase Null“ Konzeptstudie für die Westschule orientiert sich an den Werten der „Handreichungen zum Schulbau“ des Städtetages NRW. Diese wurden 2020 herausgegeben, nachdem das Land NRW die früheren Schulbaurichtlinien außer Kraft gesetzt hatte. Die „Handreichungen“ dienen Kommunen in NRW seither als Orientierung für die Planung von pädagogisch zeitgemäßen und zukunftsfähigen Schulgebäuden. Hintergrund sind insbesondere die veränderten Anforderungen durch Ganzttag, Inklusion, Digitalisierung sowie neue Lehr- und Lernformen.

Abweichend von den Werten der „Handreichungen“ wird in der „Phase Null“ Konzeptstudie zusätzlich eine ABC-Klasse vorgesehen. Diese sind voraussichtlich ab August 2029 verpflichtende Vorgabe des Landes NRW. Die Verabschiedung des Gesetzes steht zwar noch aus, es ist aber aus ablauftechnischen Gründen sinnvoll, die konzeptionellen Überlegungen bereits jetzt mit einzubinden.

Des Weiteren ist eine Bildungs- und Vernetzungsfläche für außerschulische Angebote vorgesehen.

Der Außenraum der Schule soll als multifunktional nutzbare Fläche gestaltet werden, die unterschiedliche Bewegungs- und Aktivitätsformen ermöglicht. Gleichzeitig übernimmt der Schulhof eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil und wird insbesondere nach Schulschluss sowie an Wochenenden stark genutzt. Vor diesem Hintergrund ist eine teilweise öffentliche Zugänglichkeit des Geländes außerhalb der Schulzeiten vorgesehen, wobei Nutzungskonflikte durch eine entsprechende Zonierung zu vermeiden sind. Sensible Bereiche, insbesondere der Schulgarten, sollen räumlich abgegrenzt und vor öffentlicher Nutzung geschützt werden.

Das in einem Entwurf vorliegende Spielplatzentwicklungskonzept zeigt zudem, dass das Schulgelände der Westschule im Spielbezirk Ramsberg eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit fußläufig erreichbaren Spielflächen für Kinder im Alter von 6 bis 11 Jahren spielt. Da der Spielbezirk insgesamt stark unterversorgt ist und keine weiteren geeigneten Spielflächen zur Verfügung stehen, kommt der Aufwertung der Spielraumqualitäten sowie der dauerhaften (teil-)öffentlichen Nutzbarkeit des Schulgeländes eine besondere Bedeutung zu.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Rahmen der Phase Null entwickelten Ergebnisse nicht zu zusätzlichen Kosten führen, sondern vielmehr eine wirtschaftlichere Flächenplanung mit einer leicht reduzierten Brutto-Geschossfläche.

Grundlage hierfür ist die neu entwickelte räumliche Organisation: Unterricht und OGS-Betreuung werden eng miteinander verknüpft, Verkehrs- und Erschließungsflächen erhalten zusätzliche funktionale Nutzungen und die vorhandenen Raumressourcen werden insgesamt effizienter eingesetzt. Dadurch entstehen sowohl qualitative Vorteile für die pädagogische Arbeit als auch funktionale Verbesserungen im Schulalltag.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das erarbeitete Raum- und Funktionsprogramm uneingeschränkt als Grundlage für die weitere bauliche Umsetzung heranzuziehen.

## **II.2 Schadstoffbegutachtung**

### **II.2.1 Ergebnisse der Schadstoffbegutachtung – Folgerungen:**

Zur Vorbereitung des Rück- und Neubaus der Westschule wurde im Rahmen der Bauwerkserkundung durch die Stabsstelle SHBP ein umfassendes Schadstoffgutachten beauftragt (siehe hierzu auch den Bericht Nr. 073/2026 für die Sitzung des Schulausschusses am 17.03.2026) und durch das Sachverständigenbüro Dr. Sedat erstellt. Die umfangreiche Untersuchung entspricht dem üblichen Vorgehen bei schadstoffbelasteten Gebäuden im Vorfeld eines Rückbaus und ist insbesondere für die fachgerechte Klassifizierung der anfallenden Abfallstoffe sowie für die Erstellung eines Rückbaukonzeptes zwingend erforderlich.

Im Rahmen des Gutachtens konnten Art und Umfang der Schadstoffbelastung mit hoher Genauigkeit ermittelt werden. Zudem war es möglich, die mit Naphthalin belasteten Bereiche eindeutig zu lokalisieren. Auf Grundlage der nun vorliegenden, detaillierten Befundlage des Schadstoffkatasters wurde festgestellt, dass der **Gebäudebestand grundsätzlich gut sanierungsfähig** ist.

Die hieraus gewonnenen neuen Erkenntnisse gaben den deutlichen Anlass, weitergehende Untersuchungen vorzunehmen, um die bisherige Beschlusslage zum vollständigen Abbruch erneut fachlich zu überprüfen und sicherzustellen, dass weiterhin die wirtschaftlichste und sinnvollste Variante verfolgt wird.

Im weiteren Verlauf wurden daher neben der Schadstoffthematik sukzessive auch die Bereiche Tragwerk und Brandschutz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, die Umsetzbarkeit der Ergebnisse der Phase Null sowie die Bauzeit- und Kostensituation detailliert untersucht. Auf diese Themenfelder wird im Folgenden differenziert eingegangen.

## **II.2.2 Rahmenbedingungen einer möglichen Sanierung:**

Im Rahmen der orientierenden Schadstoffuntersuchung wurden durch das Sachverständigenbüro Dr. Sedat verschiedene gefahrstoffhaltige Bauteile und Gefahrstoffkontaminationen festgestellt und durch Laboranalysen näher untersucht. Es wurde festgestellt, „dass in ca. 40% der Räume des Gebäudes PAK-haltige Estriche sowie PAK-haltige Dämm- und Abdichtungslagen vorhanden sind, die als ursächlich für die z.T. erhöhten Naphthalin-Werte der Innenraumluft in der Westschule anzusehen sind.“

Darüber hinaus wurden weitere gebäude- und bauzeittypische Belastungen festgestellt. Hierzu zählen insbesondere Vorkommen von Asbest, Schwermetallen sowie in Einzelfällen PCB. Zudem befinden sich im Gebäude Dämmstoffe aus KMF (Künstliche Mineralfaser / „alte Mineralwolle“). Alle weiteren befundeten Schadstoffe wurden entweder mit der Dringlichkeitsstufe III oder ohne Dringlichkeit klassifiziert und gelten als gut sanierfähig.

Für eine nachhaltige Schadstoffsanierung ist zunächst ein weitgehender Rückbau des Innenausbaus bis auf das Tragwerk des Schulgebäudes erforderlich. Eine vollständige Schadstofffreiheit im Sinne einer absoluten Nullbelastung wird voraussichtlich durch eine Entkernung nicht erreichbar sein. Jedoch wird mit den benannten Maßnahmen der Schadstoffsanierung die vorhandene Belastung nahezu vollständig entfernt, so dass eine „dauerhafte Unterschreitung der gesetzlichen Grenz- und Zielwerte“ erreicht wird.

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme zur Schadstoffbelastung und Schadstoffsanierung festgestellt, dass nach der Gebäudesanierung eine **gesetzeskonforme und gefahrlose Nutzung** der Westschule möglich ist.

Damit wird auch die zum Zeitpunkt der letztjährigen Entscheidung bestehende Unsicherheit im Hinblick auf die Qualität einer Schadstoffsanierung ausgeräumt. Diese Ergebnisse und Erkenntnisse wurden dem Kollegium der Westschule im Vorfeld vorgestellt. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse bestehen keine Bedenken gegen eine Sanierung des Bestandsgebäudes.

## **II.3 Vergleich der Nachhaltigkeit / der ökobilanziellen Bewertung / des Energiebedarfs von Sanierung und Neubau:**

Im Rahmen der ursprünglichen Machbarkeitsstudie wurden die Aspekte Nachhaltigkeit und Energiebedarf zunächst ohne vertiefte Analyse sowie ohne detaillierte Betrachtung möglicher Folge- und Betriebskosten bewertet. Zur weiteren Entscheidungsfindung über das zukünftige Vorgehen wurde daher ergänzend eine ökobilanzielle Vorbewertung der in Betracht kommenden Maßnahmen durchgeführt.

Ziel war es, angesichts der neuen Erkenntnisse im Hinblick auf die mögliche Schadstoffsanierung eine belastbare Grundlage für die Prüfung eines möglichen Umdenkens hinsichtlich des beschlossenen Abbruchs zu schaffen. Die Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Jung Eco Building Solutions gemäß DIN EN ISO 14044 sowie DIN EN 15978 durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden drei Varianten miteinander verglichen:

1. Sanierung auf KfW-Effizienzgebäude-70-Standard (**EH70**)
2. Sanierung auf KfW-Effizienzgebäude-55-Standard mit zusätzlicher Innendämmung (**EH55**)
3. Vollständiger Abriss und Neubau nach KfW-Effizienzgebäude-40-Standard in massiver mineralischer Bauweise (**EH40**)

Die Bewertung erfolgte über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg und umfasste folgende Phasen (A) Herstellung und Errichtung bzw. Sanierung, (B) Nutzung und Betrieb, (C) Rückbau und Entsorgung und (D) Potenziale außerhalb der Systemgrenzen.

Betrachtet wurden die ökobilanzielle Gesamtbewertung, der Energiebedarf sowie die Gesamtauswirkungen der jeweiligen Varianten über einen einheitlichen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren.

Im direkten Vergleich der Sanierungsvarianten (EH55 bzw. EH70) mit der Neubauvariante (EH40) zeigte sich über den betrachteten Zeitraum von 50 Jahren eine eindeutige positive Tendenz zugunsten der Sanierung. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere der Erhalt der sogenannten „grauen Energie“ in Form der bestehenden Rohbaubsubstanz.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die **Sanierung auf EH55-Standard** die **ökobilanziell vorteilhafteste Variante** darstellt. Sie weist die geringsten absoluten und spezifischen Treibhausgasemissionen aller untersuchten Szenarien auf. Ein Neubau kann unter den gegebenen Rahmenbedingungen und innerhalb des betrachteten Zeitraums von 50 Jahren ökologisch nicht gerechtfertigt werden.

Zwar erreicht die Neubauvariante im Betrieb den geringsten Energiebedarf, jedoch kann der deutlich höhere Ressourceneinsatz in der Errichtungsphase innerhalb des Betrachtungszeitraums nicht kompensiert werden. Der Erhalt der vorhandenen massiven Gründerzeitkonstruktion mit Ziegelmauerwerk und historischen Kappendecken vermeidet diesen zusätzlichen Ressourcenverbrauch vollständig.

**Zusammenfassend stellt die Sanierung auf den EH55-Standard die Variante mit den geringsten absoluten und spezifischen Emissionen dar.**

## **II.4 Standsicherheit und Brandschutz:**

Zur Bewertung des statischen und brandschutztechnischen Zustands des Gebäudes sowie zur Beantwortung der Frage, ob eine Sanierung des Bestandsgebäudes als zukunftssicher bewertet werden kann, wurde eine Begutachtung der Gebäudesubstanz durch das Ingenieurbüro Bullerjahn durchgeführt.

Ziel war die Untersuchung der vorhandenen Konstruktionen (Dächer und Decken) auf ihre mögliche Tragfähigkeit, insbesondere auf die zulässige Belastung für ggf. erforderliche Ausbauten sowie die Ermittlung der Feuerwiderstandsklasse der tragenden Bauteile.

Es konnte bestätigt werden, dass die bauliche Rohbaubsubstanz die Anforderungen an die erforderliche Standsicherheit für Schulgebäude sowie die grundlegenden Anforderungen des baulichen Brandschutzes erfüllt. Aufgrund des Errichtungsbaujahrs sind jedoch ergänzende Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. Die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudebestandes kann nicht pauschal bestätigt werden, sondern muss im Zuge der Planung gegen genauen Nachweis berechnet werden.

Insgesamt können die zum Zeitpunkt der letztjährigen Entscheidung für den Abriss und Neubau noch bestehenden Unsicherheiten als weitestgehend ausgeräumt betrachtet werden.

## **II.5 Umsetzung Phase Null Konzeption im Bestand**

Das Raum- und Funktionsprogramm wurde als Grundlage für die bauliche Umsetzung im Rahmen einer Neubau-Maßnahme entwickelt. Nachdem der Abbruch aus den bereits erläuterten Gründen nochmals in Frage gestellt wurde, war eine zentrale Frage, ob sich die Ergebnisse der Phase Null auch im Bestandsgebäude der Westschule im Zuge einer Generalsanierung umsetzen lassen.

Daher wurde durch die Ersteller der Phase Null, die Baupiloten BDA, im Rahmen einer Konzeptstudie die konzeptionelle Umsetzbarkeit des entwickelten pädagogischen Raumkonzeptes im Gebäudebestand der Westschule überprüft.

Die Konzeptstudie kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer mit entsprechenden baulichen Anpassungen des Gebäudes (Neugliederung der Räume, Grundrissänderungen, Einbeziehung des Dachgeschosses, Herstellen der Barrierefreiheit, ...) **im Bestand darstellbar** ist.

Zusätzlich ergibt sich der Vorteil, dass im Bestandsgebäude insgesamt größere Flächenpotenziale vorhanden sind, als im Rahmen der Raumprogrammdefinition für einen Neubau ermittelt wurden. Dadurch steht der Schule ein erweiterter Flächenumfang zur Verfügung, der zusätzliche pädagogische und funktionale Nutzungen ermöglicht und somit einen deutlichen Mehrwert für den Schulstandort darstellt.

Ein leichter Nachteil besteht darin, dass die Freiflächen bei der Sanierungsvariante um rund 250 m<sup>2</sup> geringer ausfallen als bei der Neubauvariante. Vor dem Hintergrund der insgesamt bereits begrenzten Schulhofflächen ist dieser Unterschied im Rahmen der weiteren Planung besonders sorgfältig zu berücksichtigen. Durch eine qualifizierte Freiraumplanung sowie die gezielte Optimierung der Außenanlagen kann jedoch die Aufenthaltsqualität des Schulhofs deutlich verbessert und die vorhandene Fläche effizient und funktional strukturiert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Rahmen der vorherigen Machbarkeitsstudie aus dem letzten Jahr davon ausgegangen wurde, Schul- und Betreuungskonzepte ließen sich im Neubau deutlich besser umsetzen. Dieses Argument konnte jedoch nach nun konkretisierten Ergebnissen der Phase Null durch eine differenzierte Betrachtung der Umsetzbarkeit relativiert werden.

Die Umsetzung des pädagogischen Raumkonzeptes sowie der funktionalen Zusammenhänge ist auch im Bestandsgebäude in vollem Umfang möglich und kann als zukunftsfähige Lösung bewertet werden. Sie **entspricht den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer** in gleicher Weise wie eine Neubauvariante. Darüber hinaus eröffnen die im Bestand vorhandenen Flächen **zusätzliche Entwicklungsspielräume** für die Lernlandschaft, beispielsweise durch die Einbeziehung des Dachgeschosses.

Die Konzeptstudie wurde dem Kollegium der Westschule im Vorfeld vorgestellt und durchweg positiv bewertet. Die Bestandslösung bietet damit eine gleichermaßen attraktive und zukunftsorientierte Perspektive für die schulische Entwicklung.

### III. Kosten / Wirtschaftlichkeit:

Auf Grundlage der festgestellten Schadstoffbelastungen wurde durch den Gutachter eine Kostenschätzung für den erforderlichen Rückbau der Schadstoffe erstellt, der unabhängig von der gewählten Variante – Neubau oder Sanierung – in jedem Fall durchgeführt werden muss. Die Kosten hierfür werden auf rund 835.000 € brutto geschätzt.

Um die weitere Vorgehensweise auf eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu stellen, wurden zwei Varianten hinsichtlich ihrer Kostenentwicklung untersucht und gegenübergestellt:

- Variante 1 = Sanierung Bestand / Neubau Sporthalle
- Variante 2 = Rückbau Bestand / Neubau Schule und Sporthalle

**Variante 1:** Durch die Baupiloten wurde in 05/2026 eine aktuelle Kostenermittlung vorgelegt. Diese basiert auf dem Raum- und Flächenprogramm der Phase Null. Die Kostenermittlung wurde zusätzlich um einen prozentualen Ansatz zur Umsetzung des Klimapaketes sowie einen Risikopuffer ergänzt. Es ergeben sich Kosten von rd. 19,9 Mio.€.

Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit mit der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2025 wurde auch deren Kostenansatz fortgeschrieben. Hierfür wurden ein prozentualer Zuschlag für die Umsetzung des Klimapakets sowie ein Risikopuffer für den Neubau berücksichtigt, da bislang ausschließlich



Risiken im Zusammenhang mit der Sanierung eingepreist waren. Darüber hinaus wurde die zwischen dem 1. Quartal 2025 und dem 1. Quartal 2026 eingetretene Baupreissteigerung auf Grundlage der BKI-Kennwerte berücksichtigt. Hieraus ergeben sich Kosten von rd. 25,9 Mio.€.

Die Machbarkeitsstudie und die Phase-Null-Konzeptstudie unterscheiden sich hinsichtlich des Umgangs mit der bestehenden Sporthalle. Während in der Machbarkeitsstudie deren Abbruch und die Errichtung einer neuen Clustermitte vorgesehen waren, sieht die Phase-Null-Konzeptstudie den Erhalt und die Umnutzung vor.

Es ist festzuhalten, dass die aktuelle Kostenermittlung mit Kosten in Höhe von rd. 19,9 Mio. € die auf Grundlage der Machbarkeitsstudie fortgeschriebenen Kosten in Höhe von rd. 25,9 Mio. € um rd. 5,9 Mio. € brutto unterschreitet. Ursächlich hierfür sind zum einen der geänderte Umgang mit dem Bestand, insbesondere die Umnutzung der Sporthalle anstelle des ursprünglich vorgesehenen Abbruchs und Neubaus einer Clustermitte. Zum anderen konnten die zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie noch berücksichtigten Risikozuschläge für die Schadstoffsanierung infolge der umfassenden Erkundungen im Rahmen des Rückbaukonzeptes entfallen. Die hierdurch gewonnene höhere Planungssicherheit ermöglichte eine deutlich präzisere Kostenermittlung.

**Variante 2:** Im Ergebnis liegen die auf Basis aktueller Flächen ermittelten Kosten der Neubauvariante nicht nur um 4,3 Mio. € höher als die Sanierungsvariante, sondern auch um ca. 2,7 Mio.€ über den im Rahmen der Haushaltsanmeldung 2026/2027 veranschlagten Kosten für Abbruch und Neubau.

Bei **Gegenüberstellung** der aktuellen Kostenansätze der Varianten 1 – Sanierung und 2 – Neubau zeigt sich, dass die Sanierungsvariante auf Grundlage der Phase-Null-Konzeptstudie deutlich wirtschaftlicher ist als der Neubau.

Bei der Einordnung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Sanierungsvariante mit rund 3.800 m<sup>2</sup> BGF etwa 650 m<sup>2</sup> mehr Fläche umfasst als die Neubauvariante (rund 3.135 m<sup>2</sup> BGF). Dies führt grundsätzlich zu höheren Betriebs- und Unterhaltungskosten, insbesondere für Energie, Reinigung und Instandhaltung. Dem stehen jedoch Investitionskostenvorteile der Sanierungsvariante in Höhe von rund 4,3 Mio. € gegenüber, sodass die flächenbedingt höheren Betriebskosten im Gesamtvergleich deutlich relativiert werden. Gleichzeitig stellt die größere Flächenverfügbarkeit einen wesentlichen funktionalen Mehrwert dar. Sie eröffnet zusätzliche pädagogische Entwicklungsmöglichkeiten, erhöht die Flexibilität der schulischen Nutzung und schafft räumliche Reserven für zukünftige Anforderungen.

Ein weiterer positiver Aspekt, der aufgrund der noch fehlenden Planungsreife bislang nicht konkret in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einbezogen werden konnte, ist das zusätzliche Optimierungs- und Einsparpotenzial durch die in Nachfolgenden dargestellten Fördermöglichkeiten. Aufgrund der bislang noch nicht erreichten Planungsreife konnten diese Potenziale in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung noch nicht konkret berücksichtigt werden. Sie bieten jedoch die Aussicht auf eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens.

#### **IV. Fördermöglichkeiten**

Für Sanierungsmaßnahmen stehen – anders als bei Neubauten – verschiedene Förderprogramme des Bundes zur Verfügung. Gefördert werden sowohl umfassende energetische Sanierungen zu Effizienzgebäuden als auch einzelne energetische Maßnahmen. Bei einer Sanierung sind auch die Einsatzmöglichkeiten der Mittel des Länder- und Kommunal-Infrastrukturgesetzes bzw. des NRW-Infrastrukturgesetzes 2025-2036 (siehe hierzu die Vorlage 113/2026) erweitert.

Die Fördermöglichkeiten sind im Rahmen der weiteren Projektumsetzung vertieft zu prüfen und fortlaufend weiterzuverfolgen. Dabei sind insbesondere die Kombinierbarkeit einzelner Förderprogramme, die jeweiligen Förderquoten sowie die konkreten technischen und zeitlichen Fördervoraussetzungen frühzeitig in die weitere Planung einzubeziehen, um eine größtmögliche

Fördermittelausschöpfung für die Maßnahme zu erreichen.

Im Falle des Einsatzes von Fördermöglichkeiten würde sich die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsvariante noch verbessern.

## V. Beschaffungsvariante

Mit der Vorlage 331/2025 wurden verschiedene Beschaffungsmodelle sowie deren Vor- und Nachteile gegenübergestellt. Für den Abbruch und Neubau der Westschule wurde dabei die Vergabe an einen Totalunternehmer empfohlen und durch den Rat beschlossen.

Die Wahl der Beschaffungsvariante ist jedoch stets projektspezifisch zu betrachten und muss sich an den jeweiligen Anforderungen der Planungs- und Bauaufgabe orientieren. Für die Schadstoffsanierung des Gebäudes, die anschließende Generalsanierung des Bestandsgebäudes sowie den Neubau der Sporthalle wird daher folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Rückbau und Schadstoffsanierung unter Einbindung eines spezialisierten Schadstoffgutachters
- Generalsanierung des Bestandsgebäudes durch einen Generalplaner für die Planung sowie Ausführung über Einzelgewerkevergaben
- Neubau der Einfachsporthalle durch einen Generalplaner für die Planung sowie einen Generalunternehmer für die Bauausführung

Eine Vergabe der Gesamtmaßnahme an einen Totalunternehmer wird in diesem Fall nicht empfohlen. Anders als bei einem Neubau handelt es sich hier um eine komplexe Kombination aus Schadstoffsanierung, Arbeiten im Gebäudebestand und ergänzendem Neubau der Sporthalle. Insbesondere die Sanierung eines Bestandsgebäudes ist regelmäßig mit im Vorfeld nur eingeschränkt kalkulierbaren Risiken verbunden, was bei einer Totalunternehmervergabe zu hohen Risikoaufschlägen in der Angebotskalkulation und damit zu höheren Gesamtkosten führen würde.

Darüber hinaus ist der Markt im Bereich der Totalunternehmervergaben überwiegend auf standardisierte Neubauprojekte ausgerichtet und deutlich weniger auf komplexe Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass eine ausreichende Anzahl wirtschaftlicher und belastbarer Angebote erzielt werden könnte.

Die empfohlene Aufteilung der Leistungen ermöglicht demgegenüber eine flexiblere Reaktion auf Erkenntnisse aus der Schadstoffsanierung und der Bestandssanierung sowie eine gezieltere Steuerung von Qualität, Kosten und Ausführung.

Für den Neubau der Sporthalle hingegen bietet sich aufgrund der klar abgrenzbaren Neubaufaufgabe eine Vergabe an einen Generalunternehmer an, da hier Schnittstellen reduziert sowie Termin- und Kostenrisiken effizienter gesteuert werden können.

## VI. Umsetzungszeiträume

Für die Umsetzung der **Variante 2 – Rückbau des Bestands und Neubau von Schule und Sporthalle** – gilt weiterhin die in der Beschlussvorlage Nr. 331/2025 dargestellte Terminsituation. Der Fertigstellungstermin wird unverändert für das 1. Quartal 2030 prognostiziert.

Die **Variante 1 – Sanierung des Bestands und Neubau der Sporthalle** – führt aufgrund der unterschiedlichen Umsetzung sowie abweichender Beschaffungsstrategien zu einer veränderten Terminsituation.

Zunächst ist die Vergabe der Generalplanerleistungen vorgesehen. Der Neubau der Sporthalle soll im

Rahmen eines GU-Modells umgesetzt werden und organisatorisch unabhängig von der Schadstoffsanierung sowie der Generalsanierung des Bestands erfolgen, um eine möglichst zügige Realisierung und frühzeitige Bereitstellung der Hallenkapazitäten sicherzustellen.

Die Schadstoffsanierung im Bereich der bestehenden Sporthalle ist dabei möglichst zeitlich nach hinten zu verschieben, da hierfür eine vollständige Schließung der Halle erforderlich ist. Der Zeitraum zwischen der Schließung der Bestandshalle und der Fertigstellung der neuen Sporthalle soll dabei so kurz wie möglich gehalten werden.

Für die Generalsanierung des Schulgebäudes einschließlich der Schadstoffsanierung wird ein Zeitraum von rund 20 Monaten angesetzt. Insgesamt ergibt sich damit auch für diese Variante ein prognostizierter Fertigstellungstermin im 1. Quartal 2030.

Somit ergeben sich keine relevanten terminlichen Vorteile bei einem Neubau gegenüber der Sanierung; der Fertigstellungstermin bleibt in beiden Varianten unverändert im 1. Quartal 2030.

## **VII. Fazit und Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise**

Auf Grundlage der vertieften Untersuchungen zu Schadstoffsituation, Standsicherheit, Brandschutz, pädagogischem Raumkonzept, Nachhaltigkeit, Kosten sowie Terminplanung ist festzustellen, dass sowohl die Sanierungsvariante als auch die Neubauvariante grundsätzlich technisch umsetzbar sind.

Die ergänzend durchgeführten Analysen haben jedoch gezeigt, dass die im Rahmen der Phase Null konkretisierte Sanierungsvariante gegenüber dem ursprünglich im Rahmen der Machbarkeitsstudie verfolgten Ansatz deutlich an Planungs- und Kostensicherheit gewonnen hat. Insbesondere die detaillierte Schadstofferkundung sowie die konzeptionelle Überprüfung der Umsetzbarkeit im Bestand führen zu einer erheblich verbesserten Bewertungsgrundlage.

In der wirtschaftlichen Betrachtung stellt sich die Sanierungsvariante unter Berücksichtigung der Investitionskosten als deutlich vorteilhaft dar. Gleichzeitig wird diese Einschätzung durch die ökobilanzielle Bewertung bestätigt, in der die Sanierung – insbesondere unter Berücksichtigung des Erhalts der vorhandenen Bausubstanz und der damit verbundenen „grauen Energie“ – auch aus ökologischer Sicht die günstigste Variante darstellt.

Auch unter funktionalen Gesichtspunkten ist festzustellen, dass die in der Phase Null entwickelten pädagogischen und räumlichen Anforderungen im Rahmen einer Generalsanierung im Bestand umsetzbar sind und keine zwingende Notwendigkeit für einen vollständigen Neubau ableitbar ist.

Hinsichtlich der Terminplanung ergeben sich zwischen beiden Varianten keine wesentlichen Unterschiede; beide Varianten führen zu einem vergleichbaren Fertigstellungshorizont im 1. Quartal 2030.

Zusammenfassend überwiegen bei der Sanierungsvariante die wirtschaftlichen und ökologischen Vorteile bei gleichzeitig gegebener funktionaler Umsetzbarkeit sowie vergleichbarer Terminlage.

Vor diesem Hintergrund wird daher empfohlen, die bauliche Entwicklung der Westschule auf Grundlage der Variante 1 – Sanierung des Bestandsgebäudes mit Neubau der Sporthalle weiterzuverfolgen und die hierfür erforderlichen Planungs- und Vergabeschritte einzuleiten.

Lüdenscheid, den 02.06.2026

In Vertretung:

*Gez. Sven Haarhaus*

Beigeordneter und Stadtkämmerer

Anlage/n:

01\_Präsentation / Zusammenfassung der Ergebnisse

02\_WEL Phase Null Westschule, Lüdenscheid – Raum- und Funktionsprogramm