

BVA 24.06.26 / Rat 13.07.26

Anlagen zur Vorlage Nr. 167/2026

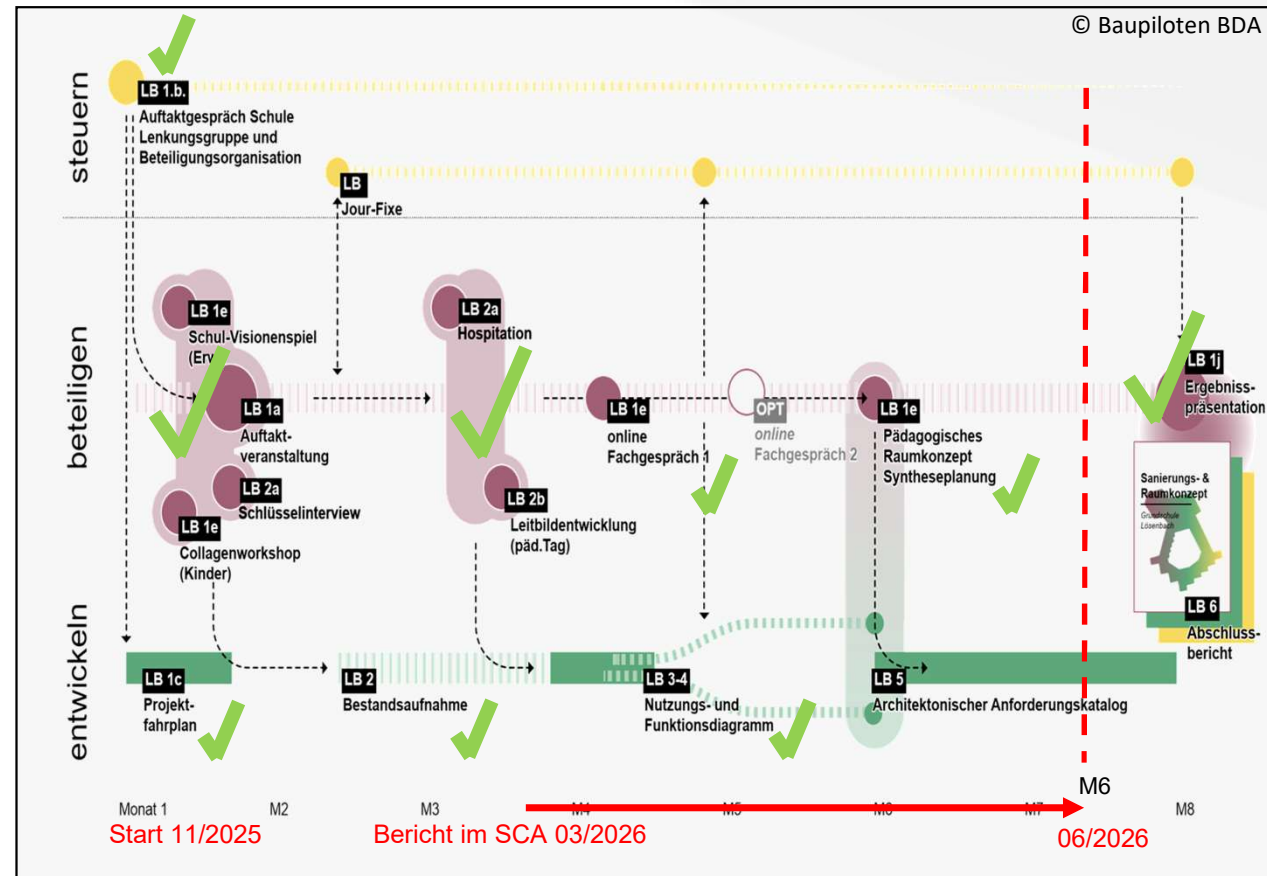
**Neubau der Grundschule Lösenbach – Integration der Ergebnisse der „Phase Null“
in die weitere Projektumsetzung**

„Phase Null“ GS Lösenbach



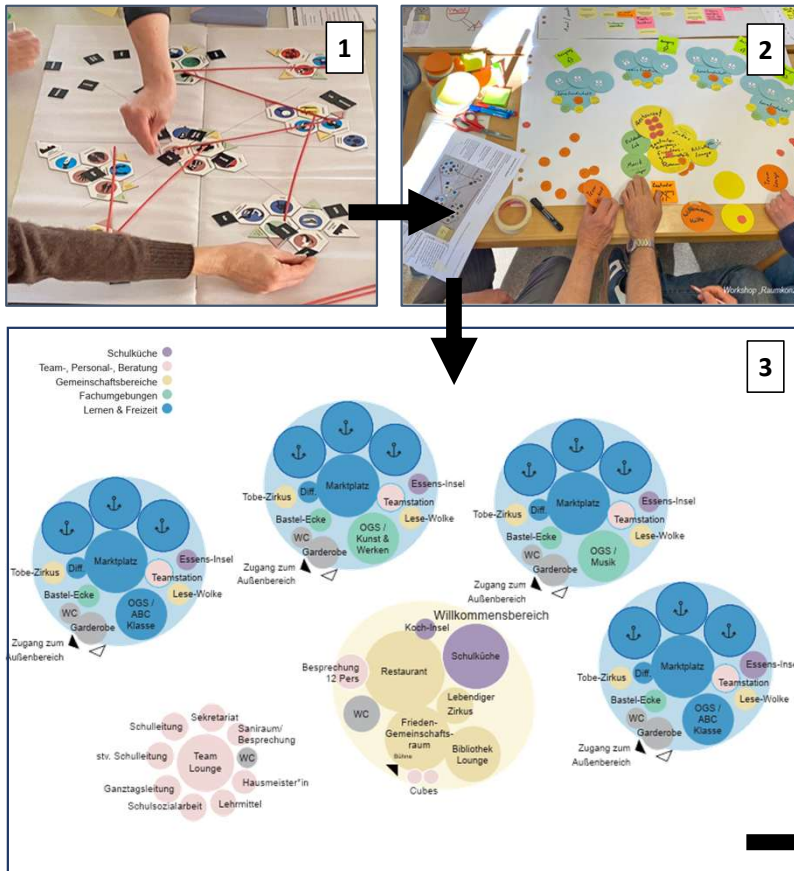
Stadt
Lüdenscheid

- 11/2025 erfolgte Start der Phase Null
- in einem mehrschrittigen Beteiligungsverfahren (Workshops / Fachgespräche) unter Moderation und Leitung der „Baupiloten“ wurden die Bedarfe, pädagogischen Zielsetzungen und räumlichen Anforderungen gemeinsam entwickelt
- 01/26 – 02/26 Hospitationsreisen
Besichtigung von 7 realisierten Projekten
- das pädagogische Raumkonzept wurde in der „Werkstatt Raumkonzept“ nochmals mit allen Beteiligten konkretisiert und in ein Raumdiagramm sowie eine Flächenaufstellung inkl. Nutzungskonzept überführt
- 06/2026 Abschlussbericht Phase Null



„Phase Null“ GS Lösenbach

Darstellung partizipativer Prozess



Stadt
Lüdenscheid

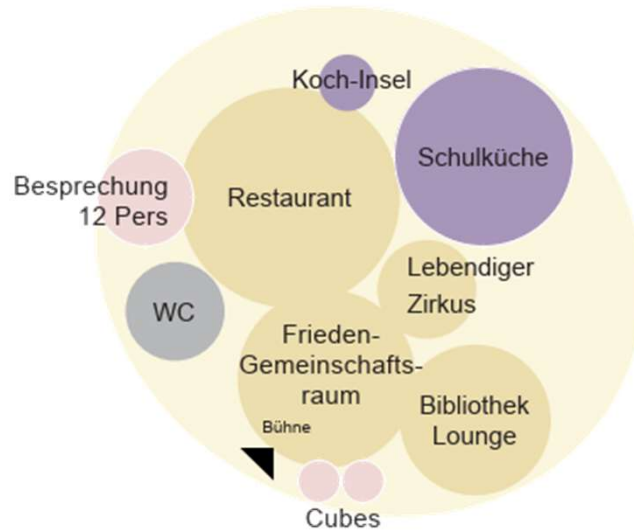
- 1 Das Schul-Visionenspiel „Unsere perfekte Lernlandschaft“ ist ein Werkzeug, das einen Dialog in einem heterogenen Team auf Augenhöhe ermöglicht. Es dient dazu, Anforderungen, Bedürfnisse und Wünsche an die zukünftige Raumumgebung der Schule zu identifizieren und gemeinsam zu diskutieren. Das Ergebnis bildete die Grundlage für die Weiterentwicklung des Raum- und Funktionskonzeptes der Schule.
- 2 In einem intensiven Beteiligungsverfahren wurde gemeinsam mit der Schulgemeinschaft 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.
- 3 **Ziel ist eine flexible, gemeinschaftsorientierte Raumstruktur mit hoher Mehrfachnutzung und einer klaren Ausrichtung auf den Ganztagsbetrieb.**

„Phase Null“ GS Lösenbach

Programmflächen – Willkommensbereich



Stadt
Lüdenscheid



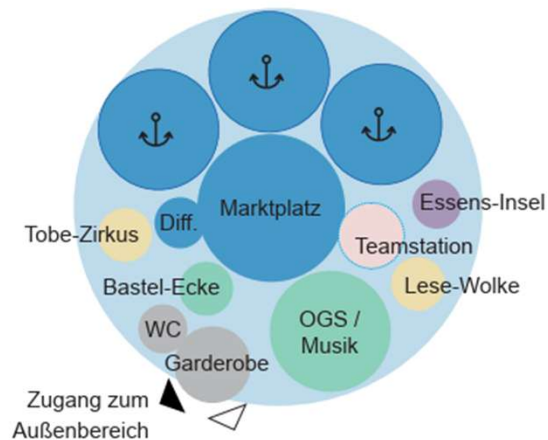
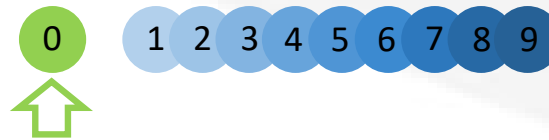
Frieden-Gemeinschaftsraum

- Zentraler Ankommensort der Schule ist der Frieden-Gemeinschaftsraum.
- Der Willkommensbereich bildet über den gesamten Tag hinweg die gemeinschaftliche Mitte der Schule.
- Der Raum übernimmt eine Funktion vergleichbar mit einer kleinen Dorfmitte.
- Unterschiedliche Nutzungen wie Lesen, Arbeiten, Essen und Spielen gehen fließend ineinander über.
- Der Bereich fördert Begegnung, Gemeinschaft und ein offenes Miteinander.
- Besonderer Bestandteil ist der Friedensort mit Baum und Sitzbank.

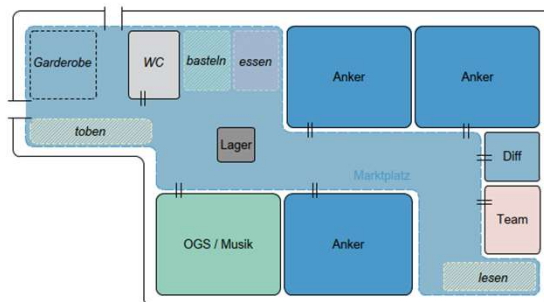
Schulküche und Restaurant

- Es besteht der ausdrückliche Wunsch, die Schulverpflegung perspektivisch auf eine frische Zubereitung vor Ort auszurichten.
- Das Schulrestaurant ist ein zentraler Bestandteil des Willkommensbereichs
- Er dient als gemeinsamer Ort für Frühstück und Mittagessen.
- Kinder, Lehrkräfte und das Team nehmen gemeinsam an den Mahlzeiten teil.
- Durch das gemeinsame Essen entsteht eine familiäre Atmosphäre.
- Gemeinsames Essen und gelebte Tischkultur werden selbstverständlich im Alltag erfahren und gefördert.

„Phase Null“ GS Lösenbach Programmflächen – Heimatcluster



Schamatische Darstellung eines 3er-Cluster
mit insgesamt 568 qm Nutzfläche



Ganztagescluster

Die Heimatcluster bilden den Arbeits-, Spiel- und Rückzugsbereich der Kinder für den gesamten Tag. Die Bereiche werden gemeinschaftlich von Schule und OGS genutzt und sind auf eine ganztägige Nutzung ausgelegt.

- Ankerräume = „Zuhause“ der Kinder innerhalb des Schulalltages
- OGS / ABC-Klassen / Fachräume = multifunktional nutzbare Räume der im Tagesverlauf unterschiedliche Nutzungen aufnimmt
- Zusätzl. Raumangebote mit vielfältigen Möglichkeiten (Lernen / Spielen / Essen / Entspannen)
- Alle Raumbereiche werden durchgängig über den ganzen Tag genutzt.
- Die nebenstehende Darstellung zeigt beispielhaft und schematisch eine mögliche Aufteilungen der Clusterflächen einschließlich der pädagogisch nutzbaren Verkehrsflächen sowie zusätzlicher Flächen für Lager, WCs und Nebenräume.

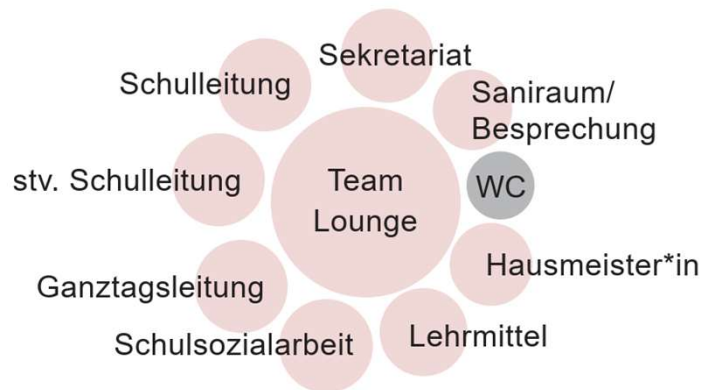
- Cluster 1: OGS / ABC-Klasse,
- Cluster 2: OGS / ABC-Klasse,
- Cluster 3: OGS / Fachumgebung Musik,
- Cluster 3: OGS / Fachumgebung Kunst & Werken

„Phase Null“ GS Lösenbach

Programmflächen – Team- und Verwaltung

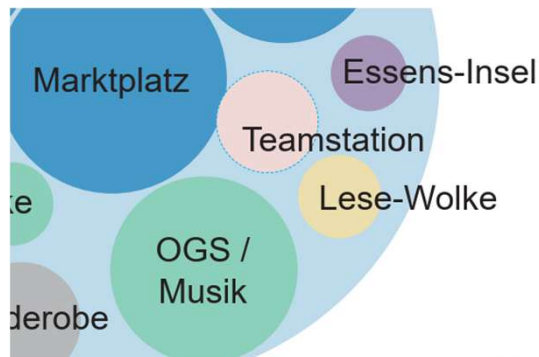


Stadt
Lüdenscheid



Teamlounge

- Zentrale Teamlounge für das gesamte multiprofessionelle Team der Schule - Ausstattung mit Teeküche und Garderobe
- Gemeinschaftlicher und zugleich geschützter Rückzugsbereich
- Förderung von Austausch, Zusammenarbeit und informellen Begegnungen im Team
- In jedem Heimatcluster steht zusätzlich ein dezentraler Arbeitsbereich zur Verfügung



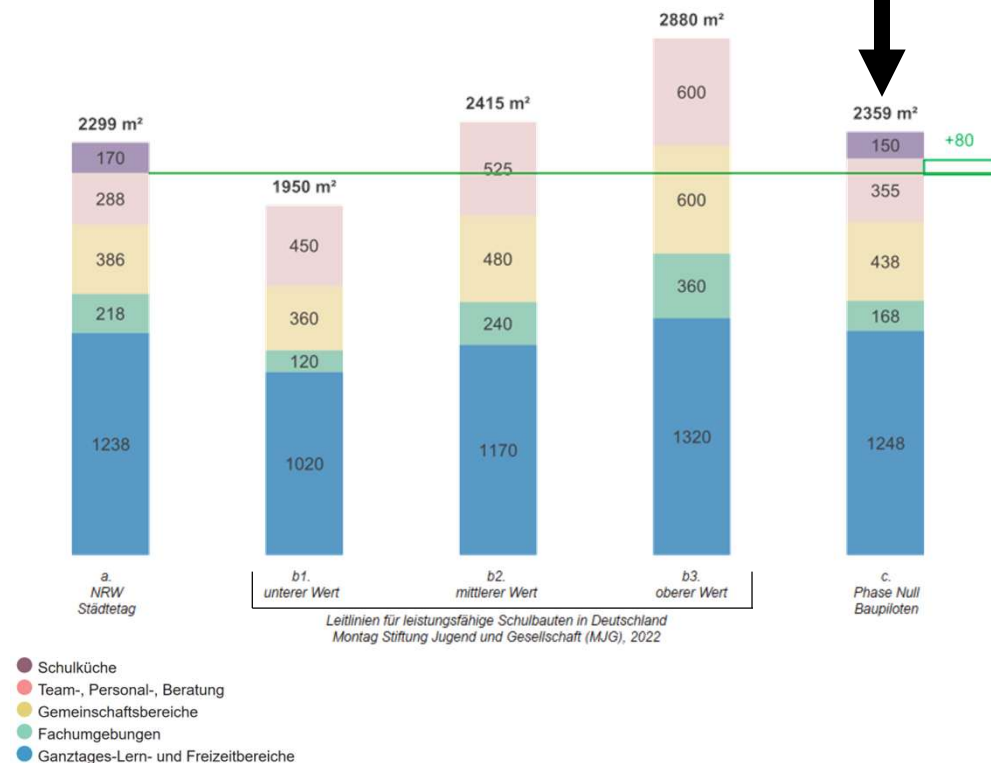
Teamstation

- Zusätzliche dezentrale Teamarbeitsbereiche in den jeweiligen Clustern mit integriertem Stauraum
- Flexible Nutzung der Bereiche für Vor- und Nachbereitung sowie Teamarbeit
- Bereiche sollen nicht ausschließlich dem Team vorbehalten sein
- Bei Bedarf gemeinsame Nutzung mit Kindern möglich
- Förderung eines offenen und partizipativen Miteinanders zwischen Team und Kindern

„Phase Null“ GS Lösenbach Raumprogramm

Vergleich unterschiedliche Schulbau-Leitlinien

- 3-zügige Grundschule
- Prognose SuS: 300



Stadt
Lüdenscheid

NUF



- Raumprogramm (NUF) GS Lösenbach orientiert sich an „Handreichungen zum Schulbau“ des Städtetages NRW (Stand 2020)
- Dienen seit 2020 als Orientierung für die Planung von pädagogisch zeitgemäßen und zukunftsfähigen Schulgebäuden, insbesondere die veränderten Anforderungen durch Ganzttag, Inklusion, Digitalisierung sowie neue Lehr- und Lernformen
- Diese beziehen sich ebenfalls auf die „Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland“ der Montag Stiftung und nutzen diese als fachliche Grundlage
- Referenz für Clusterstrukturen offene Lernlandschaften
- Abweichend von den Werten der „Handreichungen“ werden in der Konzeptstudie GS Lösenbach Flächen für zwei ABC-Klasse insgesamt zusätzlich 80 m² vorgesehen

„Phase Null“ GS Lösenbach

Flächen - Gegenüberstellung



Stadt
Lüdenscheid

NRW Städtetag				
Handreichung zum Schulbau				
Stand 2020	Programmfläche			2.299
	m²	Anzahl	Summe	
Ganztages-Lern- und Freizeitbereiche				1.238
Fachumgebungen				218
Gemeinschaftsbereiche				386
Teambereiche				288
Schulküche				170
Summe BGF	Berechnung aus der Programmfläche			4.090

Machbarkeitsstudie				
KKW/ZGW				
Stand 06/2023	Programmfläche			2.239
	m²	Anzahl	Summe	
				1.213
				390
				281
				243
				112
Pauschale Angabe in der Machbarkeitsstudie				4.400

Phase Null				
Baupiloten				
Stand 05/2026	Programmfläche			2.359
	Zuordnung (C)luster (E)ingang	m²	Anzahl	Summe
				1.248
				168
				438
				355
				150
Berechnung aus der Programmfläche				4.197

- Vergleich von drei Planungsständen: NRW Städtetag (2020), Machbarkeitsstudie (2023) und Phase Null (2026)
- Phase Null orientiert sich an den tatsächlichen Nutzerbedarfen und der daraus entwickelten Programmfläche
- Abweichungen zur Handreichung des Städtetages ergeben sich insbesondere durch:
 - zwei zusätzliche ABC-Klasse (60m²)
 - das im Phase-Null-Prozess entwickelte Nutzer-Raumprogramm auf Grundlage der pädagogischen Konzeption der Schule
- Die entwickelte Programmfläche bewegt sich insgesamt im Rahmen der Empfehlungen des Städtetages.
- **Fazit: Die gemeinsam erarbeitete Flächenkonzeption bildet eine belastbare Grundlage für die weitere Planung und Abstimmung mit dem Totalunternehmer (TU)**

„Phase Null“ GS Lösenbach

Kosten - Gegenüberstellung



Stadt
Lüdenscheid

alle Werte brutto

Kostengruppen		
KG 200	Abbruch / Schadstoff	
KG 300-400	Neubau Schule	
KG 300-400	Zuschlag Holzbau	7,50%
KG 500	Freifläche	
KG 300-500	Ansatz Klimapaket	15,00%
KG 300-400	Unvorhergesehenes / Risiko	10,00%
KG 600	Möbel	
KG 700	auf KG 200-600	27,00%
Summe Gebäude (KG 300-700) ohne Abbruch / Schadstoff		

Machbarkeitsstudie			
Kostenermittlung KKW			
Neubau Gebäude			
Stand Beschlußvorlage 126/2023			
BKI 2022 Quartal II zzgl. 15% Preissteigerung			
BGF Gebäude	4.400,00 m²		
BGF Sport	1.140,85 m²		
Grundfläche Schule	1.200,00 m²		
Grundfläche Sport	1.140,85 m²		
relevante Grundstücksfläche	9.500,00 m²		
Freifläche	7.159,15 m²		
Menge	EP	GP	
		1.800.000,00 €	
4.400,00 m²	3.295,45 €	14.500.000,00 €	
4.400,00 m²	250,00 €	1.100.000,00 €	
		400.000,00 €	
		0,00 €	
		0,00 €	
		0,00 €	
		4.300.000,00 €	
		20.300.000,00 €	
		3.545,45 €	
		/m² BGF	

HH-Anmeldung 2024/2025	23.100.000,00 €
Abbruch und Neubau, zzgl. Risiko	

Machbarkeitsstudie			
Fortschreibung Kostenermittlung			
Neubau Gebäude / Fortschreibung			
zzgl. Ansatz Klimapaket und Risiko			
(Fortschreibung SHBP)			
BGF Gebäude	4.400,00 m²		
BGF Sport	1.140,85 m²		
Grundfläche Schule	1.200,00 m²		
Grundfläche Sport	1.140,85 m²		
relevante Grundstücksfläche	9.500,00 m²		
Freifläche	7.159,15 m²		
Menge	EP	GP	
		1.800.000,00 €	
4.400,00 m²	3.295,45 €	14.500.000,00 €	
4.400,00 m²	250,00 €	0,00 €	
		411.149,04 €	
		2.236.672,36 €	
		1.450.000,00 €	
		0,00 €	
		5.021.411,78 €	
		23.619.233,18 €	
		4.133,33 €	
		/m² BGF	

Differenz zu Machbarkeitsstudie	3.319.233,18 €
---------------------------------	----------------

Phase Null			
Kostenermittlung Baupiloten			
Neubau Gebäude / Basis Phase Null			
Stand 2Q2026			
zzgl. Ansatz Klimapaket und Risiko			
BGF	4.196,83 m²		
BGF Sport	1.140,85 m²		
Grundfläche Schule	1.678,73 m²		
Grundfläche Sport	1.140,85 m²		
relevante Grundstücksfläche	9.500,00 m²		
Freifläche	6.680,42 m²		
Menge	EP	GP	
		1.800.000,00 €	
4.196,83 m²	3.100,00 €	13.010.159,30 €	
6.680,42 m²	150,00 €	1.002.062,41 €	
		2.101.833,26 €	
		1.301.015,93 €	
		0,00 €	
		4.702.069,14 €	
		22.117.140,04 €	
		3.910,82 €	
		/m² BGF	

Differenz zu Fortschreibung Machbarkeitsstudie	-1.502.093,13 €
--	-----------------

HH-Anmeldung 2026/2027	23.117.060,00 €
Restmittel Abbruch (nicht schlussgerechnet), Neuveranschlagung TU-Betreuung	

- Vergleich Kostenstände: Machbarkeitsstudie (2023), Fortschreibung Machbarkeitsstudie (2026) und Phase Null (2026)
- Fortschreibung Machbarkeit mit prozentualem Ansatz zur Umsetzung Klimapaket (15%) sowie Risikopuffer (10%)
- **Fazit: Unterschreitung der Fortschreibung Machbarkeit um ca. 1,5 Mio.€ auf Grundlage der Ergebnisse der Phase - Null**

Projektvorbereitung Lösenbach

Termine



Stadt
Lüdenscheid

