

Betreff Grundsatzvorlage Sanierung und Erweiterung - Albrecht-Dürer-Schule

Dezernat/e III/40, V/64

☐ Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| ☐ Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | ☐ Rechtsamt |
| ☐ Kämmerei | ☐ Umweltamt: Umweltprüfung |
| ☐ Frauenbeauftragte nach HGIG | ☐ Straßenverkehrsbehörde |
| ☐ Frauenbeauftragte nach HGO | |
| ☐ Sonstiges | |

Beratungsfolge

Kommission

Ausländerbeirat

Kulturbeirat

Ortsbeirat

Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- | | | |
|---|--------------|----------------------------------|
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |
| ☐ nicht erforderlich | erforderlich | ☒ |
| ☒ nicht erforderlich | erforderlich | ☐ |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

☒ Tagesordnung A Tagesordnung B ☐

☐ **Umdruck nur für Magistratsmitglieder**

Stadtverordnetenversammlung

☐ nicht erforderlich erforderlich ☒

☒ öffentlich nicht öffentlich ☐

☒ **wird im Internet / PIWi veröffentlicht**

Anlagen öffentlich

1. Machbarkeitsstudie
2. Kostenrahmen V2
3. Raumprogramm

Anlagen nichtöffentlich

25-V-40-0019

☐ keine finanziellen Auswirkungen verbunden☒ finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

Prognose Zuschussbedarf

□ rot

☐ grün

abs.:

in %:

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

☒ Investition☐ Instandhaltung

abs.:

6.339.585,00 €

in %:

68

☐ Mehrkosten☒ budgettechnische UmsetzungBei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

1

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Das denkmalgeschützte Gebäude der Albrecht-Dürer-Schule befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und soll am jetzigen Standort saniert und räumlich ausgebaut werden. Der Ausbau dient der Sicherstellung von erforderlichem Schulraum und der Aufnahme eines Hauptschulzweiges, der zur Zeit in Containern auf dem Bolzplatz untergebracht ist.

C Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. das denkmalgeschützte Gebäude der Albrecht-Dürer-Schule in einem schlechten baulichen Zustand ist und saniert werden muss.
 - 1.2. die vorhandenen räumlichen Kapazitäten für den schulischen Bedarf eines 3-zügigen Realschulzweigs und eines 1-zügigen Hauptschulzweigs nicht mehr ausreichen.
 - 1.3. seitens des Schulamtes ein Raumprogrammabgleich erstellt worden ist. Danach ergibt sich ein Raumdefizit von rund 1.150m² reine Nutzfläche (ohne die zusätzlich benötigten Sportflächen).
 - 1.4. im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie durch das Hochbauamt durchgeführt wurde, die eine Lösung für die Abbildung des Raumprogramms auf dem bisherigen Standort vorschlägt. Hierin werden 3 Varianten einer Erweiterung untersucht. Die räumlichen Bedarfe können durch eine Umstrukturierung des Hauptgebäudes und eine bauliche Erweiterung abgebildet werden. Die Schule hat sich für die Variante 2 (Erweiterung durch Anbau) ausgesprochen. Diese Variante ist außerdem die kostengünstigste und wird auch durch das Schulamt unterstützt.
 - 1.5. die Haustechnik in die Jahre gekommen ist und erneuert werden muss.
 - 1.6. im Zuge der Machbarkeitsstudie die Dächer der Albrecht-Dürer-Schule untersucht wurden mit dem Ergebnis, dass Dach und Blitzschutzanlage sanierungsbedürftig sind und die oberste Geschossdecke gedämmt werden sollte. Die Dachsanierung soll als erste Maßnahme umgesetzt werden, um weitere Schäden von der Gebäudesubstanz fernzuhalten.
 - 1.7. im Zuge der Baumaßnahme die notwendige Trennung der Trinkwasser- und Löschwasserleitungen umgesetzt werden soll.
 - 1.8. der Kostenrahmen gemäß Kostenaussage nach DIN 276-1 vom 24.04.2025 des Hochbauamtes bei rd. 22,9 Mio. € liegt (siehe Anlage 2: Variante 2 - Erweiterung durch Anbau + Sanierung). Erst mit der Leistungsphase 2 kann eine Kostenschätzung abgegeben werden.
 - 1.9. eine genaue Kostenberechnung erst nach Abschluss der Entwurfsplanung LP 3 (einschl. Plausibilitätsprüfung und Bauantragsreife) erfolgen kann und den Gremien zum Beschluss im Rahmen der Ausführungsvorlage vorgelegt wird, weil hierfür tiefergehende Untersuchungen und Planungen notwendig sind, um den Umfang der Sanierung und die Kosten des Neubaus festlegen zu können.
 - 1.10. gemäß Ermittlung des Hochbauamtes vom 24.04.2025 Planungsmittel für die LPH 1-4 in Höhe von 1.265.000,00 € brutto benötigt werden.

- 1.11. für die Planung eine erste Rate in Höhe von 400.000 Euro im Haushalt 2025 berücksichtigt wurde und zum Haushalt 2026 ff weitere Raten über das Grundbudget hinaus angemeldet wurden.
- 1.12 mit der Planung vorbehaltlich der Zusetzungen der erforderlichen jährlichen Raten durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Haushaltplanberatungen 2026 mit einem Vergabeverfahren gestartet wird.

Beschlussfassung:

2. Das als Anlage 3 der Sitzungsvorlage beigefügte Raumprogramm wird genehmigt.
3. Der Generalsanierung und der Erweiterung der Albrecht-Dürer-Schule wird zugestimmt.
4. Der von Schule und Schulamt bevorzugt vorgeschlagenen Variante 2 -Erweiterung durch Anbau an das Hauptgebäude - wird zugestimmt.
5. Die notwendigen Planungsmittel der LPH 1 - 4 in Höhe von rd. 1.265.000,00 € brutto werden genehmigt (siehe Anlage 2 der Sitzungsvorlage) und stehen vorbehaltlich der Zusetzungen durch die Gremien ab dem Haushalt 2026 ff zur Verfügung.
6. Dezernat V/64 wird mit der Planung beauftragt.
7. Die Ausführungsvorlage mit Kostenberechnung ist nach abgeschlossener Plausibilitätsprüfung den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.
8. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt durch Dezernat III/20 in Verbindung mit Dezernat III/40.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Sicherstellung von erforderlichem Schulraum für die Albrecht-Dürer-Schule. Danach Abbau der vorhandenen Containerklassen auf dem Bolzplatz der Schule.

Instandhaltung und Sanierung eines Baudenkmals und der benötigten Unterrichtsräume der Albrecht-Dürer-Schule.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Die Albrecht-Dürer-Schule besteht seit dem Jahre 1916 und liegt im Rheingauviertel, Hollerborn. Die Realschule umfasst die Jahrgänge 5 bis 10. Mit Beschluss der STVV Nr. 0042 vom 13.02.2020 wurde zum Schuljahr 2020/2021 ein zusätzlicher Hauptschulzweig für die Jahrgänge 5-9 aufgebaut, dadurch besteht Bedarf von mehr Schulraum. Auf dem Bolzplatz wurde für den Übergang eine Containeranlage errichtet. Aktuell wird die Schule von etwa 450 Schülerinnen und Schülern besucht.

Für eine Schule dieser Ausrichtung liegt kein verabschiedetes Musterraumprogramm vor. Das Raumprogramm wurde daher in enger Abstimmung mit der Schulleitung, der Bildungsplanung und dem städtischen Schulamt entwickelt und wird den Gremien mit dieser Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt. Als Vergleichsobjekt wurden die Mittelstufenschule Dichterviertel und die neue IGS Bierstadt Nord herangezogen.

Ein Abgleich Raumfläche und Schülerzahl ergab ein Raumdefizit von rund 1.150m² reine Nutzfläche ohne die zusätzlich erforderlichen Verkehrs-, Technik- und Nebenräume und fehlende Sportflächen. Die zusätzlich benötigten Sportflächen an der Albrecht-Dürer-Schule werden in Variante 2 in Absprache mit der Schule durch die Ausstattung der bestehenden Aula/Turnhalle mit einem Schwingboden sowie dem Anbau eines Kraftraums hergestellt.

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wurden die verschiedenen Möglichkeiten des Raumgewinnes geprüft. Unter anderem wurden auch Gebäudesubstanz, Dachflächen, Brandschutz und die Haus- und Elektrotechnik geprüft. Diese Prüfung ergab, dass zusätzlich zur Erweiterung zahlreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Zuge der Baumaßnahme sollen Synergien genutzt werden und zusätzlich die notwendige Trennung der Trinkwasser- und Löschwasserleitungen umgesetzt werden. Eine Kombination dieser Systeme ist nach den Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung nicht mehr erlaubt und somit zurückzubauen bzw. voneinander zu trennen.

Ein Kostenrahmen des Hochbauamtes hat für Erweiterung und Sanierung nach den Vorschlägen der Variante 2 voraussichtliche Kosten in Höhe von rd. 22,9 Mio. € (Stand April 2025) ergeben, darin enthalten sind die Planungskosten LPH 1-4 ca. 1.265.000 € brutto. Aufgrund der aktuellen Entwicklung, kann der Kostenrahmen nur als grobe Orientierung dienen. Die geschätzten Kosten können sich aufgrund der Planung, des Baukostenindex und unvorhergesehen Risiken erhöhen. Nach Abschluss der Leistungsphase 3 wird auf Grundlage der ausgearbeiteten Planung eine Kostenberechnung erstellt. Diese Kostenberechnung wird im Rahmen der Ausführungsvorlage den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Die Barrierefreiheit wird im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Die untere Denkmalschutzbehörde wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie einbezogen und wird im weiteren Planungsverlauf eingebunden.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Nach sorgfältiger Prüfung der in der Machbarkeitsstudie dargestellten Optionen, haben sich das Schulamt und die Schule für Variante 2 - Anbau an das bestehende Gebäude -, entschieden. Neben Variante 2 wurden auch zwei weitere Varianten - die Nutzung des Dachgeschosses (Variante 1) sowie ein Neubau Sporthalle mit Mensa & Schulräumen (Variante 3) geprüft (siehe Anlage 1).

Variante 1 musste aus baulichen Gründen verworfen werden, da diese u.a. nur den Ausbau der vorhandenen Dachfläche vorsah und der Schule nur unzureichende Erweiterungsmöglichkeiten bietet.

Variante 3 stellt sich im Rahmen der Kostenschätzung als die unwirtschaftlichere Variante heraus.

Die Entscheidung für Variante 2 wurde somit sowohl aus pädagogischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen getroffen. Aus pädagogischer Sicht bietet die Umsetzung der Variante 2 die Möglichkeit alle Unterrichtsräume unter einem Dach zu vereinen. Im Rahmen von Variante 2 wird der Grundriss des Altbaus neu organisiert und thematisch verwandte Bereiche werden zusammengefasst. Die optische Trennung des Bestandsgebäudes und des Neubaus erfolgt durch eine Fuge. Je nach Aufzugslage ist eine barrierefreie Erschließung bis ins Dachgeschoss möglich.

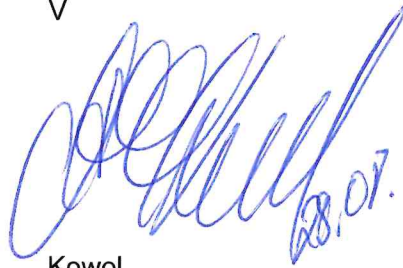
Bestätigung der Dezernent*innen

III


Digital
unterschrieben
von Hendrik
Schmehl
Datum:
2025.07.25
17:08:42 +02'00'

Dr. Schmehl
Stadtrat

V



Kowol
Stadtrat