

Vorlage Nr.: 2026/0040

Verantwortlich: Dez. 6

Dienststelle: **Amt für
Hochbau und
Gebäudewirtschaft**

Konzeptbeschluss Vogeschule

Energetische Modernisierung und Umbau – Ringtausch 2. Stufe

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Bauausschuss	12. März 2026	1	N	Entscheidung

Kurzfassung

Im sogenannten „Ringtausch“ soll durch den Umzug mehrerer Schulen der jeweilige Raumbedarf, einschließlich der Ganztageseinrichtungen, gedeckt und zugleich ein Schulneubau vermieden werden. Im ersten Schritt des Ringtauschs wird derzeit die Kimmelmannschule umgebaut und für die künftige Nutzung durch die Vogeschule vorbereitet. Im zweiten Schritt soll das nach dem Umzug der Vogeschule leerstehende Schulgebäude modernisiert und für die Nutzung durch die Hardt- und die Federbachschule umgebaut werden.

Das von der Verwaltung erarbeitete Konzept für den zweiten Schritt des Ringtausches zur Modernisierung und Umnutzung der Vogeschule für die Hardt- und Federbachschule wird mit zwei Varianten im Bauausschuss vorgetragen. Die Verwaltung empfiehlt die Weiterführung des Vorhabens gem. Variante 1 (Suffizienzvariante).

Der Bauausschuss

1. nimmt das Vorhaben in der Gesamtkonzeption gem. den dargelegten Ausführungen hinsichtlich
 - des Beschriebs und der Darstellung,
 - des vorgesehenen Ausführungszeitplans,
 - des Gesamtkostenrahmens,
 - der Folgekosten und der Bewertung der möglichen Risiken zur Kenntnis und
2. beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung des Vorhabens gem. Variante 1.
3. Die Verwaltung wird auf dieser Grundlage (gem. der Wertgrenzen der Richtlinie Bauprozesse) ermächtigt,
 - das Notwendige zu veranlassen, um den jeweiligen vorhabenspezifischen Baubeschluss vorzubereiten, welchen sie entsprechend zu gegebener Zeit selbstständig fassen kann und
 - das Vorhaben in eigener Zuständigkeit zu realisieren.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☒ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Kostenrahmen ca. 8,8 Mio. Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 287.000 €	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☒ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein ☐	Ja ☒	positiv ☒ negativ ☐	geringfügig ☒ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☐	Ja ☒	Korridortheema: Soziale Stadt, Grüne Stadt		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit		

Erläuterungen

Im Rahmen des sogenannten „Ringtauschs“ soll das durch den Umzug der Vogesenschule (SBBZ Lernen) in das ehemalige Gebäude der Kimmelmansschule frei werdende Gebäude in der Hardtstraße 1 für den Umzug der Hardtschule (Grundschule) und die Fachräume der Federbachschule (SBBZ Emotionale und soziale Entwicklung) saniert und energetisch optimiert werden.

Ausgangslage

Das derzeit vom Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) Lernen genutzte Gebäude befindet sich in einem insgesamt guten konstruktiven Zustand. Es steht unter Denkmalschutz gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Die Gebäudehülle mit den Aluminiumfenstern aus den 1980er-Jahren entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Außerdem sind die Fensterelemente inzwischen in Teilen nicht mehr funktionsfähig und aufgrund nicht mehr lieferbarer Ersatzteile irreparabel. Das Gebäude ist derzeit nicht barrierefrei erschlossen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Südtangente sind schallschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Für den Ganztagesbetrieb sind geeignete räumliche Strukturen herzustellen.

Raumprogramm

Die zweizügige Grundschule der derzeitigen Hardtschule und die Fachräume der Federbachschule sollen in dem Gebäude untergebracht werden. Ein gemeinsamer Ganztagesbereich für beide Schulen soll eingerichtet werden.

Das Raumprogramm entspricht dem städtischen Standard-Raumprogramm für eine zweizügige Grundschule mit Ganztageseinrichtung zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen und den Anforderungen an den fachspezifischen Unterrichtsbereich (FSUB) eines SBBZ. Das Raumprogramm wird in allen Bereichen erfüllt.

Durch die barrierefreie Erschließung können alle Bereiche des Schulgebäudes genutzt werden.

Konzeption

Die Verwaltung schlägt vor das Schulgebäude durch minimale Grundrissänderungen neu zu organisieren und auf den Umzug der beiden Schulen vorzubereiten.

Variante 1:

Im Rahmen einer Teilmodernisierung werden neben den erforderlichen Grundrissänderungen auch die Oberflächen (Wände, Böden sowie die Decken der Klassenräume) erneuert. Durch den Einbau neuer Fenster im Keller und in den Klassenräumen sowie durch die Aufarbeitung der bauzeitlichen Flurfenster wird die Gebäudehülle energetisch ertüchtigt. Dem sommerlichen Wärmeschutz wird durch den Einbau von Sonnenschutzanlagen in den relevanten Bereichen sowie durch die flächendeckende Möglichkeit der Nachtauskühlung Rechnung getragen. Der hygienische Luftwechsel in den Klassenräumen wird durch eine Fenstersteuerung sichergestellt.

Alle Geschosse werden durch den Einbau eines Aufzugs barrierefrei erschlossen. Die bislang fehlende elektroakustische Anlage zur Sprachalarmierung (ELA) wird installiert. Die Beleuchtungsanlage wird durch LED-Leuchtmittel ertüchtigt.

Ein barrierefreies WC wird ergänzt und die komplette Sanitärinstallation saniert. Im Erdgeschoss entsteht ein Küchen- und Speisebereich, in dem auch eine Lüftungsanlage installiert wird. Der Fernwärmeanschluss wird umgerüstet, energetisch optimiert und die Heizungsanlage entsprechend angepasst.

Variante 2:

Bei einer Gesamtmodernisierung würden zusätzlich zum beschriebenen Fenstertausch die Fenster der Flur- und sonstigen Funktionsbereiche (z.B. Treppenhaus, WC) getauscht werden. Die gesamte Beleuchtung würde auf LED-Technik umgerüstet.

Ansonsten werden die Maßnahmen wie in Variante 1 beschrieben, durchgeführt.

Förderung

Bei diesem Projekt könnte im Rahmen des Schulsanierungsprogramms eine Fördermaßnahme beantragt werden.

CO₂-Auswirkungen

Durch die Maßnahme werden voraussichtlich ca. 20 t CO₂ im Jahr eingespart.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Kostengruppen	Variante 1 Suffizienzvariante	Variante 2 Gesamtmodernisierung
Kostenstand Index 10/2025	in Euro	in Euro
Kostengruppe 100 - Grundstück	0	0
Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen	0	0
Kostengruppe 300 - Baukonstruktionen	2.320.000	2.820.000
Kostengruppe 400 - Technische Anlagen	2.630.000	2.850.000
Kostengruppe 500 - Außenanlagen	8.000	8.000
Kostengruppe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	54.000	54.000
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten	1.734.000	1.990.000
Summe Kostengruppe 100-700, gerundet	6.746.000	7.720.000
Unvorhergesehenes	2.020.000	2.320.000
Gesamtkosten, gerundet	8.770.000	10.040.000

Derzeit sind keine Mittel in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen. Bei Realisierung dieser Maßnahme im vorgesehenen Zeitraum ist durch Priorisierung sicherzustellen, dass eine andere Maßnahme mit vergleichbarem Gesamtaufwandsvolumen zurückgestellt wird.

Ausführungszeitplan

Beginn der Planung: 3. Quartal 2026
Beginn der Ausführung: 2. Quartal 2029
Inbetriebnahme: 3. Quartal 2030

Bewertung durch SPC

Die vorliegende Planung deckt alle notwendigen Bedarfe der zukünftigen Nutzung ab. Die Maßnahmen der Suffizienzvariante sind auf das funktional Notwendige beschränkt. Der Kostenkennwert liegt mit 1.741 €/m² (KG 300 + 400/BGF) im mittleren Bereich vergleichbarer Projekte.

Risikobetrachtung

Risikofelder	Risikobewertung				Steuerung / Anmerkung
	Eintrittswahrscheinlichkeit hoch	mittel	gering	finanzielle Auswirkungen	
Bestand (Gebäude/Bauwerk)			x	gering	Bestandsgebäude; Schadstoffuntersuchung hat stattgefunden, jedoch können diese in Bauphase nicht ausgeschlossen werden
Planungs- und Bauprozess		x		mittel	Bauen im Bestand mit konzeptioneller Grundlage
Markt		x		mittel	Aktuelle Baupreise sind im Kostenrahmen berücksichtigt. Baupreissteigerungen sind im Zuschlag für Unvorhergesehenes enthalten.
übergeordnete Verfahren			x	gering	Brandschutz

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Variante 1 weiter zu verfolgen. Bereits die umfassenden Maßnahmen der Teilmodernisierung schaffen optimale Voraussetzungen für den Umzug der beiden Schulen in das Gebäude. Im Sinne der Suffizienz ist ein vollständiger Fenstertausch und die grundlegende Beleuchtungsmodernisierung zurückzustellen.

Beschluss:

Der Bauausschuss

1. nimmt das Vorhaben in der Gesamtkonzeption gem. den dargelegten Ausführungen hinsichtlich
 - des Beschriebs und der Darstellung,
 - des vorgesehenen Ausführungszeitplans,
 - des Gesamtkostenrahmens,
 - der Folgekosten und der Bewertung der möglichen Risiken zur Kenntnis und
2. beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung des Vorhabens gem. Variante 1.
3. Die Verwaltung wird auf dieser Grundlage (gem. der Wertgrenzen der Richtlinie Bauprozesse) ermächtigt,
 - das Notwendige zu veranlassen, um den jeweiligen vorhabenspezifischen Baubeschluss vorzubereiten, welchen sie entsprechend zu gegebener Zeit selbstständig fassen kann und
 - das Vorhaben in eigener Zuständigkeit zu realisieren.