

**Vorlagennummer:** FB 45/0646/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 05.11.2024

## Sachstandsbericht KGS Auf der Hörn

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule  
**Beteiligte Dienststellen:** E 26 - Gebäudemanagement  
**Verfasst von:** FB 45/400  
**Ziele:** keine Klimarelevanz

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.11.2024	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Entscheidung
11.12.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung

### Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Schule und Weiterbildung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt sie vorbehaltlich der Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte, die Planungen der vorgestellten Alternative bis zur Leistungsphase 3 gemäß HOAI fortzuführen.

2. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Ausschuss für Schule und Weiterbildung, die Verwaltung mit der Fortführung der Planungen der vorgestellten Alternative bis zur Leistungsphase 3 gemäß HOAI zu beauftragen

**Finanzielle Auswirkungen:**

	JA	NEIN	
	x		

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2024	Fortgeschrieben er Ansatz 2024	Ansatz 2025 ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 2025 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 2024	Fortgeschrieben er Ansatz 2024	Ansatz 2025 ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 2025 ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

Keine

**Klimarelevanz:**

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

**Größenordnung der Effekte**

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **Ausgangslage**

Am 28.10.2021 wurde dem Ausschuss für Schule und Weiterbildung das Ergebnis der Konzeptstudie für die Erweiterung der KGS Auf der Hörn vorgestellt. Der Ausschuss für Schule und Weiterbildung hat die Verwaltung mit der Fortführung der Planung in den Leistungsphasen 1 bis 3 (gemäß HOAI) einschließlich der Kostenberechnung für die Variante 6 beauftragt.

Die Variante 6 sah vor, den eingeschossigen Gebäudeteil zwischen der Turnhalle und dem Schulgebäude abzureißen und durch einen zweigeschossigen Neubau zu ersetzen. Gleichzeitig sollte im denkmalgeschützten Bestandsgebäude das Dachgeschoss des Seitenflügels ausgebaut werden, sodass dort die gesamte Schulverwaltung mit Schulleitung, stellvertretender Schulleitung, Sekretariat, Lehrerzimmer, Besprechungs- und Kopierraum untergebracht werden könnte.

Die Gesamt-Projektkosten in der Konzeptstudie wurden auf 5.920.673,- EUR, einschließlich 177.000,- EUR für die Betriebsausstattung, geschätzt.

### **Ergebnisse aus der bisherigen Planung**

Die Ergebnisse der Konzeptstudie wurden im Rahmen der weiteren Planung vertieft und die Planung für den Abriss und zweigeschossigen Neubau zwischen der Turnhalle und dem Schulgebäude sowie den Ausbau des Bestandsgebäudes in LPH 1 und 2 weitergeprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Vorplanungen aus der Konzeptstudie nicht wie gewünscht umsetzen lassen, da ein Ausbau des Dachgeschosses im Seitenflügel nicht umsetzbar ist. Zur Einhaltung der geforderten Flächen aus der Arbeitsstättenrichtlinie, müssten große Dachgauben erstellt werden. Die Umsetzung dieser umfangreichen Eingriffe in das denkmalgeschützte Gebäude werden von der Baudenkmalpflege nicht gestattet. Weiterhin hat sich herausgestellt, dass geeignete Grundrisse mit Raumgrößen, die den angestrebten Maßen aus der Flächenraumorientierung entsprechen, nicht umsetzbar sind.

### **Weiteres Vorgehen der Verwaltung**

Aufgrund der neuen Umstände wurde das Dachgeschoss des Hauptgebäudes noch einmal betrachtet. Das Dachgeschoss des Hauptflügels wurde ursprünglich zu drei kleinen (Hausmeister-) Wohnungen ausgebaut, welche seit Jahren leer stehen. Eine Belichtung ist durch die bereits vorhandenen Dachgauben schon gewährleistet. Aufgrund der alten Bausubstanz muss das Gebäude, somit auch das Dachgeschoss, nach und nach, entsprechend der Vorgaben der Denkmalpflege, ohnehin saniert und instandgehalten werden. Entsprechend ist hier mittelfristig eine umfangreiche Sanierung unausweichlich.

Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse wurde daraufhin ein Planungsentwurf erarbeitet, der die Unterbringung der Verwaltungsräumlichkeiten im Dachgeschoss des Hauptflügels vorsieht, welches derzeit weder als Hausmeisterwohnung noch zu schulischen Zwecken genutzt wird. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass eine Umsetzung der Raumvorgaben aus der Flächenraumorientierung problemlos möglich wäre und eine größere Gesamtfläche für die Verwaltung geschaffen werden könnte, als im ursprünglich angedachten Dachgeschoss des Seitenflügels.

Weiterhin soll, wie in der Konzeptstudie vorgesehen, der eingeschossige Verbindungsbau zwischen dem denkmalgeschützten Hauptgebäude und der Turnhalle abgerissen werden und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden. Im Erdgeschoss dieses Erweiterungsbaus sollen eine Verpflegungsküche sowie ein großer, multifunktional als Aula und Mensa genutzter Raum mit den entsprechenden Nebenräumen geschaffen werden. Im Obergeschoss des Erweiterungsbaus sollen zwei Klassenräume, ein Differenzierungsraum sowie ein durch eine Trennwand teilbarer Mehrzweckraum mit angrenzendem Lagerraum geschaffen werden.

Im Hauptgebäude des Bestandsbaus werden die bisherigen Verwaltungsräume im Erdgeschoss zu einer Bibliothek, einem Klassenraum und zwei Differenzierungsräumen umgebaut. Im Obergeschoss wird ein bisheriger Klassenraum in einen Mehrzweckraum umgewandelt und durch Abtrennung eines Teils des Flures ein weiterer kleiner Differenzierungsraum geschaffen.

Die Bauabläufe müssten zur Umsetzung einer solchen Maßnahme angepasst werden. Aufgrund des

erforderlichen Rückbaues im Dachgeschoss, verbunden mit einer Schadstoffsanierung und der Anbindung des Dachgeschosses an das darunter liegende Geschoss, müsste diese Maßnahme parallel zum Erweiterungsbau erfolgen. Hierdurch bedingt müsste eine Interimslösung mittels einer Containeranlage bereitgestellt werden, welche in der Konzeptstudie nicht vorgesehen war.

Auf Basis des beschriebenen Projektumfangs und der Vorgehensweise liegt der Verwaltung nun die Kostenschätzung als Ergebnis der LPH2 vor. Hiernach belaufen sich die ermittelten Kosten auf 7.725.221,00 Euro. Die Summe umfasst das Projektbudget, die Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276, die Kosten der Ausstattung einschließlich der Verpflegungsküche mit den zugehörigen Planungskosten sowie die aktivierte Eigenleistung und den prognostizierten Baupreisindex. Die ermittelten Kosten von 7.725.221,00 € beruhen auf den zu Verfügung stehenden Zahlen für das 4. Quartal 2024. Die Gesamtprojektkosten inkl. Kostenvarianz von 25 % und Kostenrisiko von 5 % belaufen sich auf 9.220.000,00 €.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Die vorgestellte Konzeptstudie Variante 6 für den Erweiterungsbau der KGS Auf der Hörn hat sich aus den dargestellten Gründen als nicht umsetzbar herausgestellt. Die Verwaltung empfiehlt daher die Fortführung der Planung der vorgestellten Alternative bis zur Leistungsphase 3 zu beschließen, auch wenn diese mit einer Kostensteigerung einher geht.

### **Anlage/n:**

1 - 241112\_Präsentation Planstand LP2\_Ratsvorlage (öffentlich)

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

OGS Erweiterung

Vorlage Vorentwurf (LPH 2)



BV0: / ASW:  
Planungsausschuss:





# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung

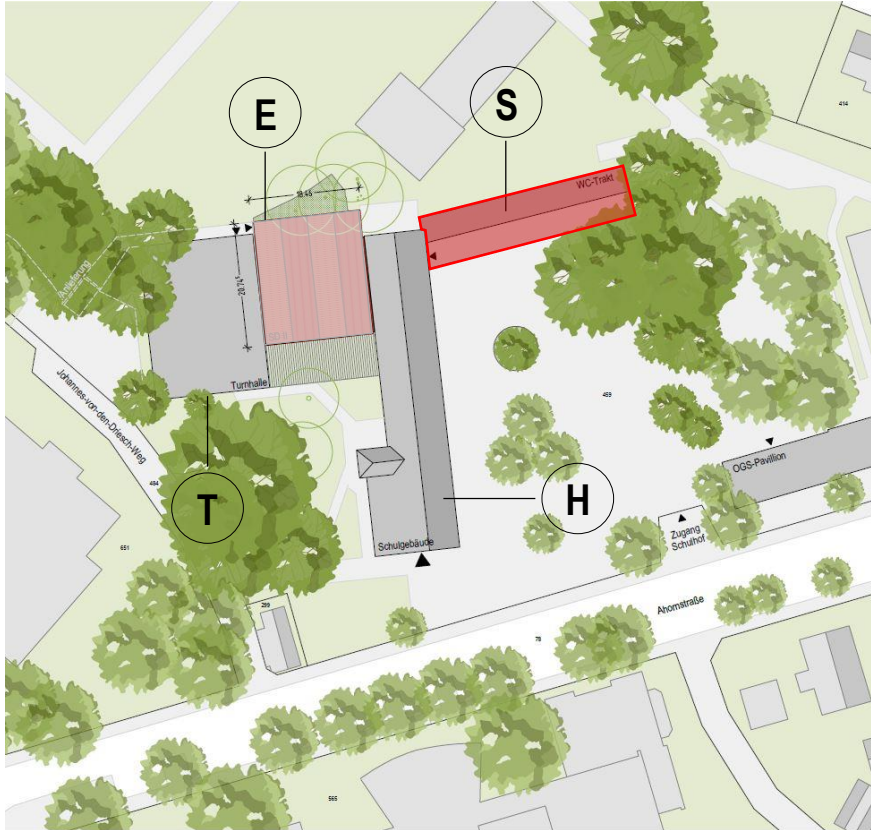


Luftbild | Ahornstraße 60 | Stadtteil Hörn



# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung



### Legende:

#### Denkmal

Hauptflügel  
(Bestand)

Seitenflügel  
(Bestand)

Erweiterungsbau  
(Abbruch und Neubau)

Turnhalle

### Ursprüngliche Konzeptstudie

Ausbau des Dachgeschoß im **Seitenflügel**

- Minimallösung
- Isoliert betrachtet, Wirtschaftlich
- Abgestimmte Unterschreitung der Raumorientierungsliste

### Neuer Erkenntnisstand nach Start der Planung

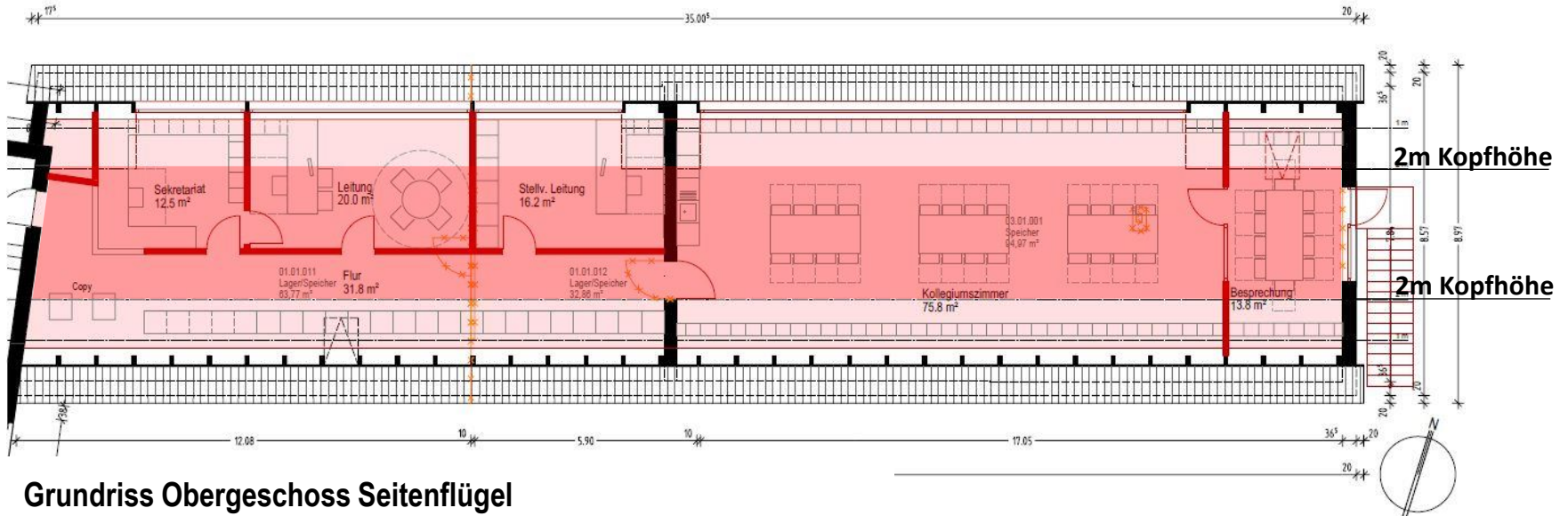
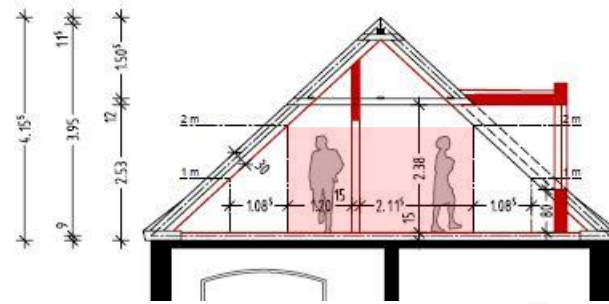
- Keine Zustimmung der Denkmalpflege
- Die erforderlichen Gauben zur Einhaltung der Forderungen aus der Arbeitsstättenrichtlinie sind nicht umsetzbar.

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung

### Ausbau des Dachgeschoß im Seitenflügel

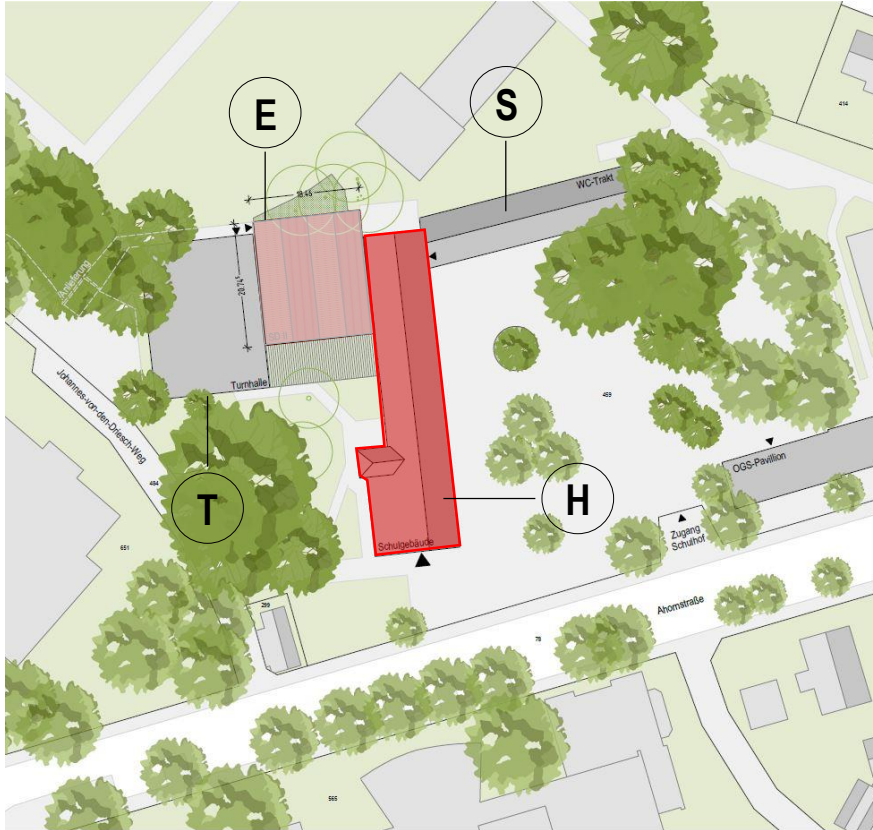
Unterbringung der Verwaltung ist nur mit sehr großen Gauben über die gesamte Länge möglich!



Grundriss Obergeschoss Seitenflügel

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung



Legende:

Denkmal

**Hauptflügel  
(Bestand)**

Seitenflügel  
(Bestand)

**Erweiterungsbau  
(Abbruch und Neubau)**

Turnhalle

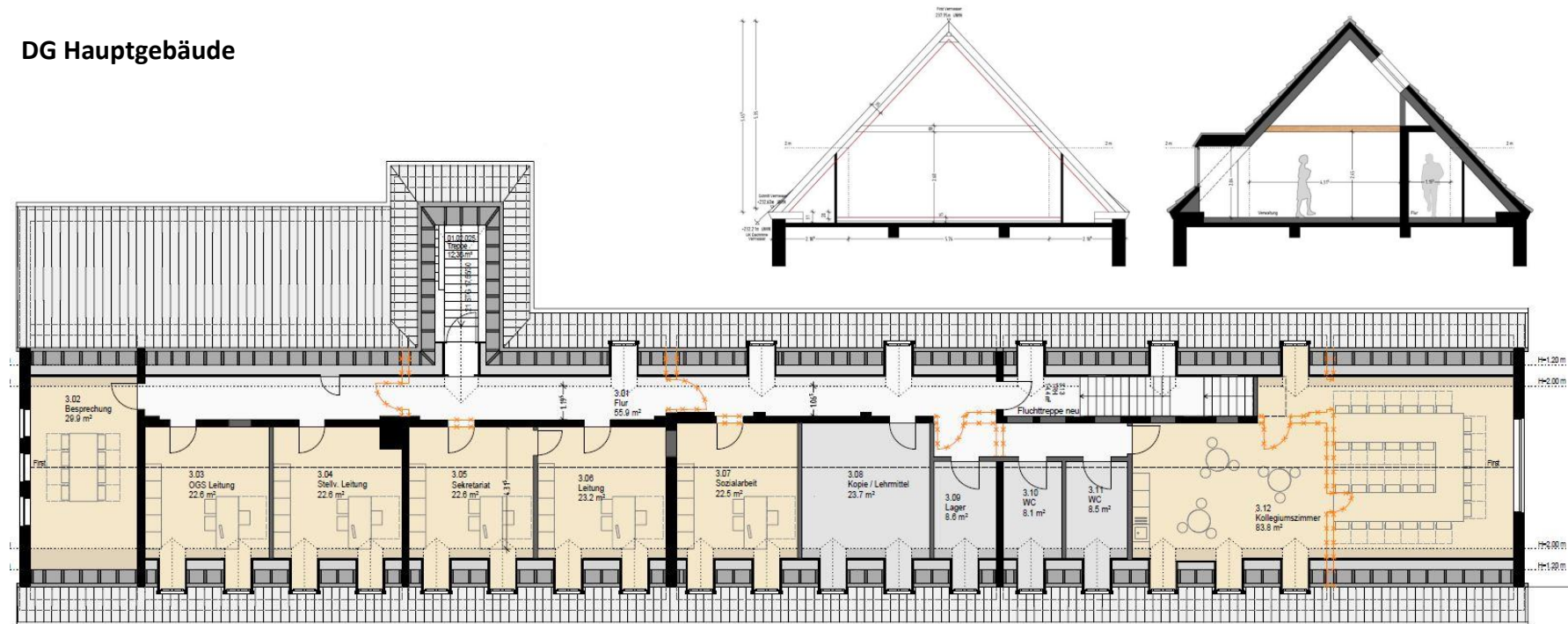
### Aktuelle Planung, Leistungsphase 2

- Erfüllung der Raumorientierungsliste
- Höhere Kosten bei dem Ausbau im Bestand
- Einsparung zukünftiger Instandhaltungskosten, da eine Sanierung mittelfristig unausweichlich ist.
- **In der Gesamtbetrachtung, Wirtschaftlich**

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

OGS Erweiterung

DG Hauptgebäude

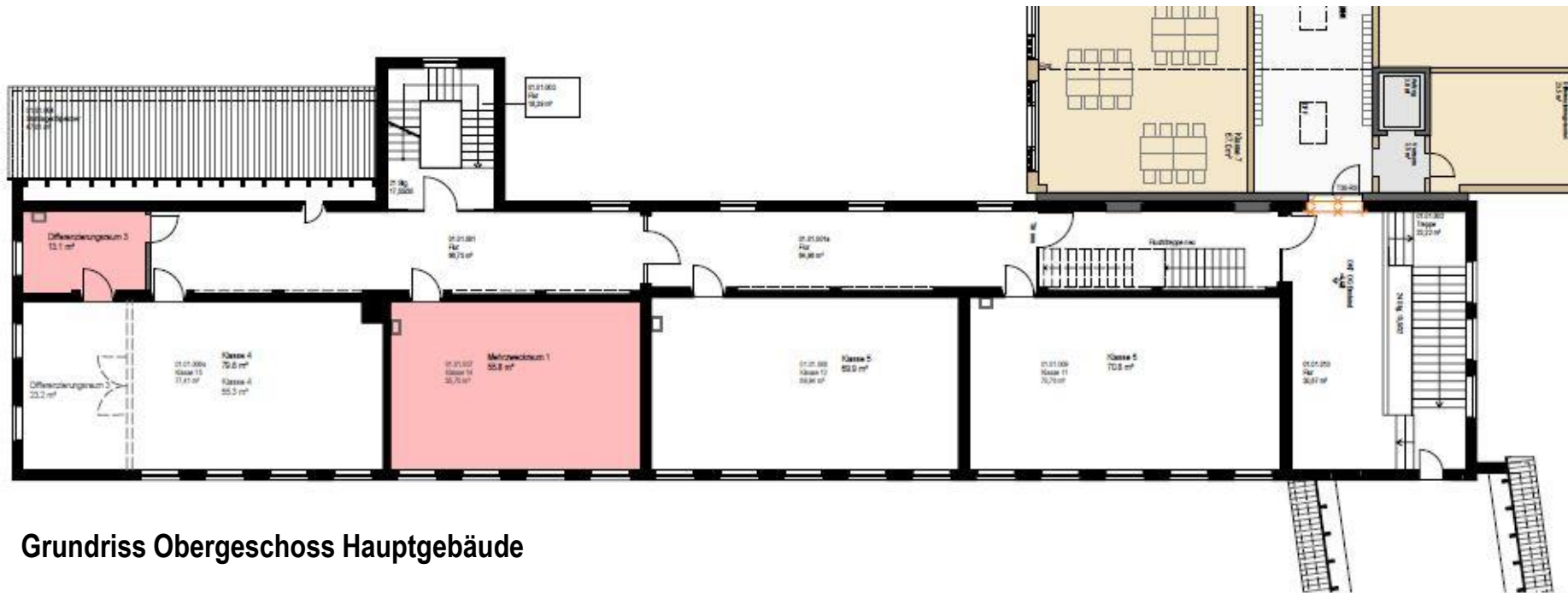


Grundriss Dachgeschoss Hauptgebäude



# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

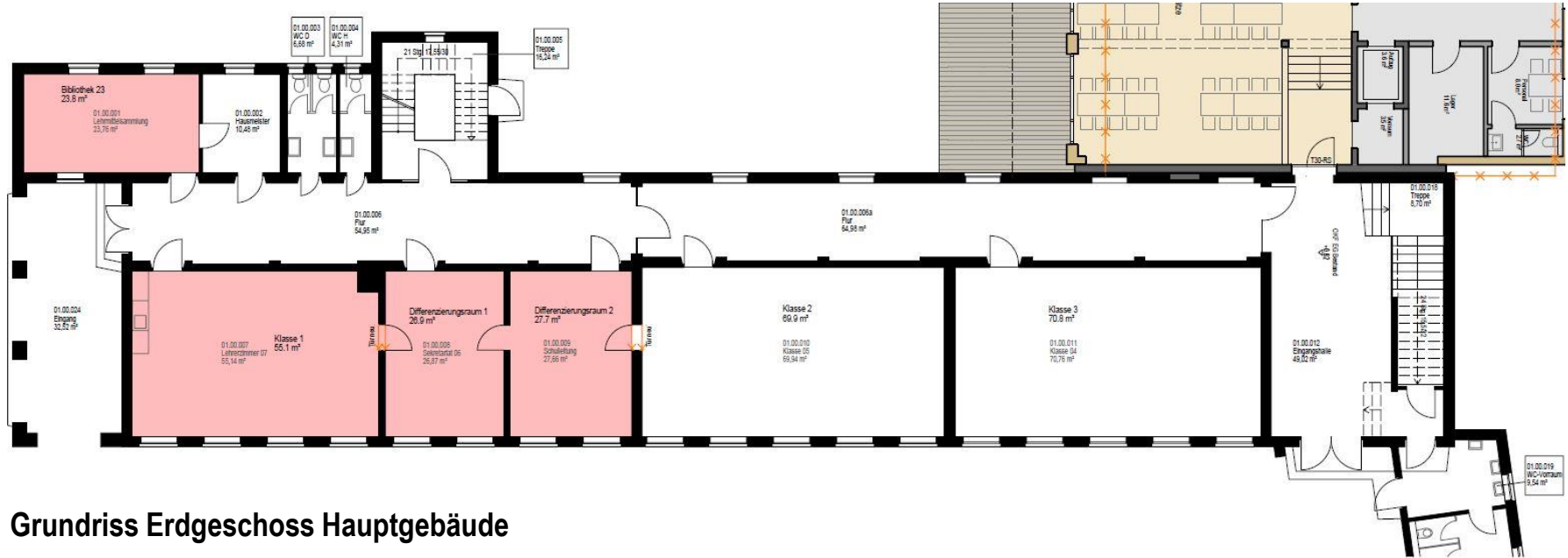
## OGS Erweiterung



Grundriss Obergeschoss Hauptgebäude

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung

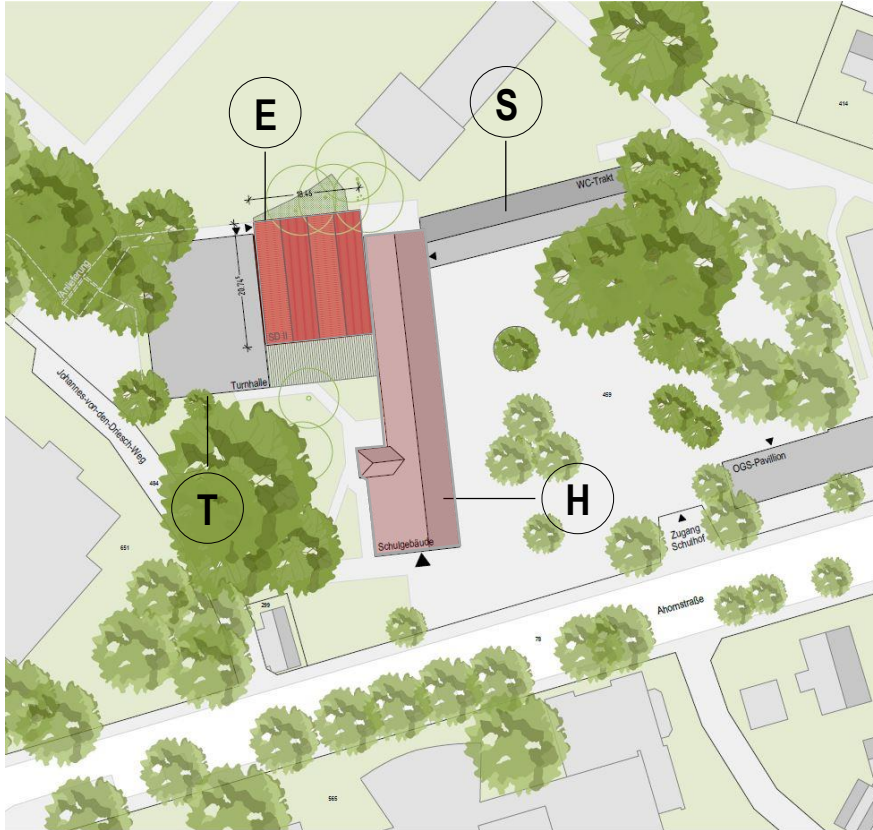


Grundriss Erdgeschoss Hauptgebäude



# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung



Legende:

Denkmal

Hauptflügel  
(Bestand)

Seitenflügel  
(Bestand)

Erweiterungsbau  
(Abbruch und Neubau)

Turnhalle

## Aktuelle Planung, Leistungsphase 2

- Unterbringung der geforderten Räume aus der Orientierungsliste
- Einhaltung der Anforderungen vom Denkmalpflege

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung

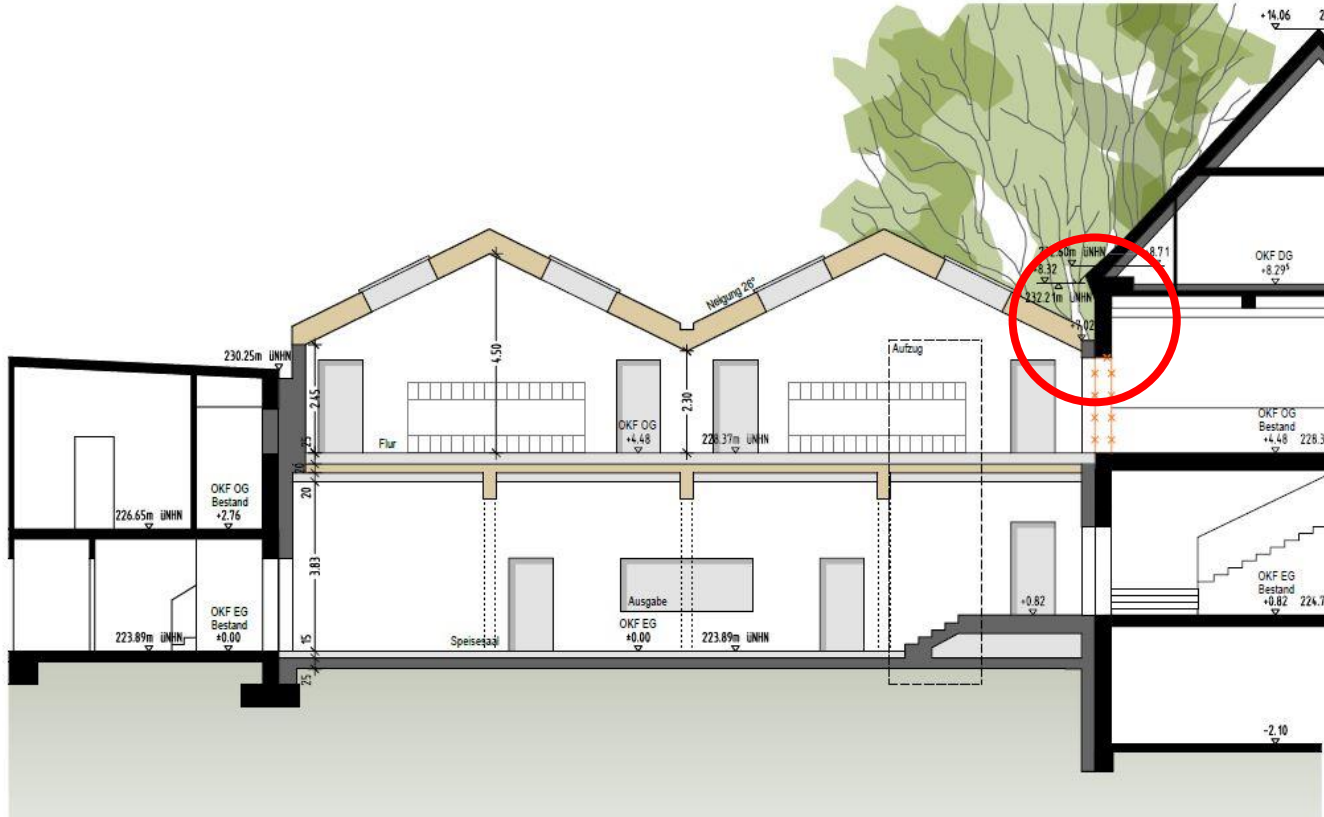


Grundriss EG



# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung



Schnitt AA



# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

OGS Erweiterung



Ansichten Nord | Sportplatz



Ansichten Süd | Innenhof



# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

OGS Erweiterung

Interimsbau



ENTWU

PROJEKT:  
EAS-OGS Erweiterung der  
Ahornstraße 60  
52074 Aachen

BAUHERR:  
Gebäudemanagement der S  
Lagerhausstr. 20

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung

### Kostenschätzung LPH2

Kosten LP2 Erweiterungsbau und Sanierung DG, KG 200-500 Erweiterungsbau + Sanierung DG:	4.981.637,00 €
Baunebenkosten KG 700:	1.399.342,00 €
Baupreisindex:	688.213,00 €
<u>Aktiviere Eigenleistung:</u>	<u>324.219,00 €</u>
<b>Projektbudget ohne Etat FB45:</b>	<b>7.339.111,00 €</b>
<u>Betriebsausstattung FB45:</u>	<u>386.110,00 €</u>
<b>Projektbudget inkl. Etat FB45:</b>	<b>7.725.221,00 €</b>
Varianz:	1.245.409,00 €
<u>Risikokosten:</u>	<u>249.082,00 €</u>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>9.220.000,00 €</b>

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung

2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030							
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4				
										1	2	2	2	3	3																												
				<b>PB</b>	UV	VB	VB	VgV	VgV	VgV	VgV	VgV	VgV			<b>BB</b>	5	5	5	5																							
								UV	UV	UV	UV	UV	UV				G	G				7	7	7	7																		
																		4	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	Ü									

## Terminplan

# KGS auf der Hörn | Ahornstraße 60

## OGS Erweiterung

### Planungsteam

Projektleitung Stadt Aachen:	Gebäudemanagement Stadt Aachen - E 26
Objektplanung / Architekt:	HERKRATH + HERKRATH Architekten PartGmbB
Fachplanung HLS:	T+N Ingenieure GmbH
Fachplanung ELT:	TGA+ engineering GmbH
Tragwerk:	Vom Felde + Keppler GmbH
SV Brandschutz:	Thormählen + Peuckert Beratende Ingenieure PartG mbB
Bauphysik/ Schallschutz u. Raumakustik:	ifas, Ingenieurbüro für akustische Signalanalyse PartGes
Bauphysik/ Wärmeschutz	Enotherm GmbH

Danke für Ihre  
Unterstützung!

