

Schulen Innenstadt-Nord

Realisierungskonzept zur Erweiterung der Schulraumressourcen

Präsentation des Fachbereichs Liegenschaften,
des Fachbereichs Schule und der Assmann
Gruppe

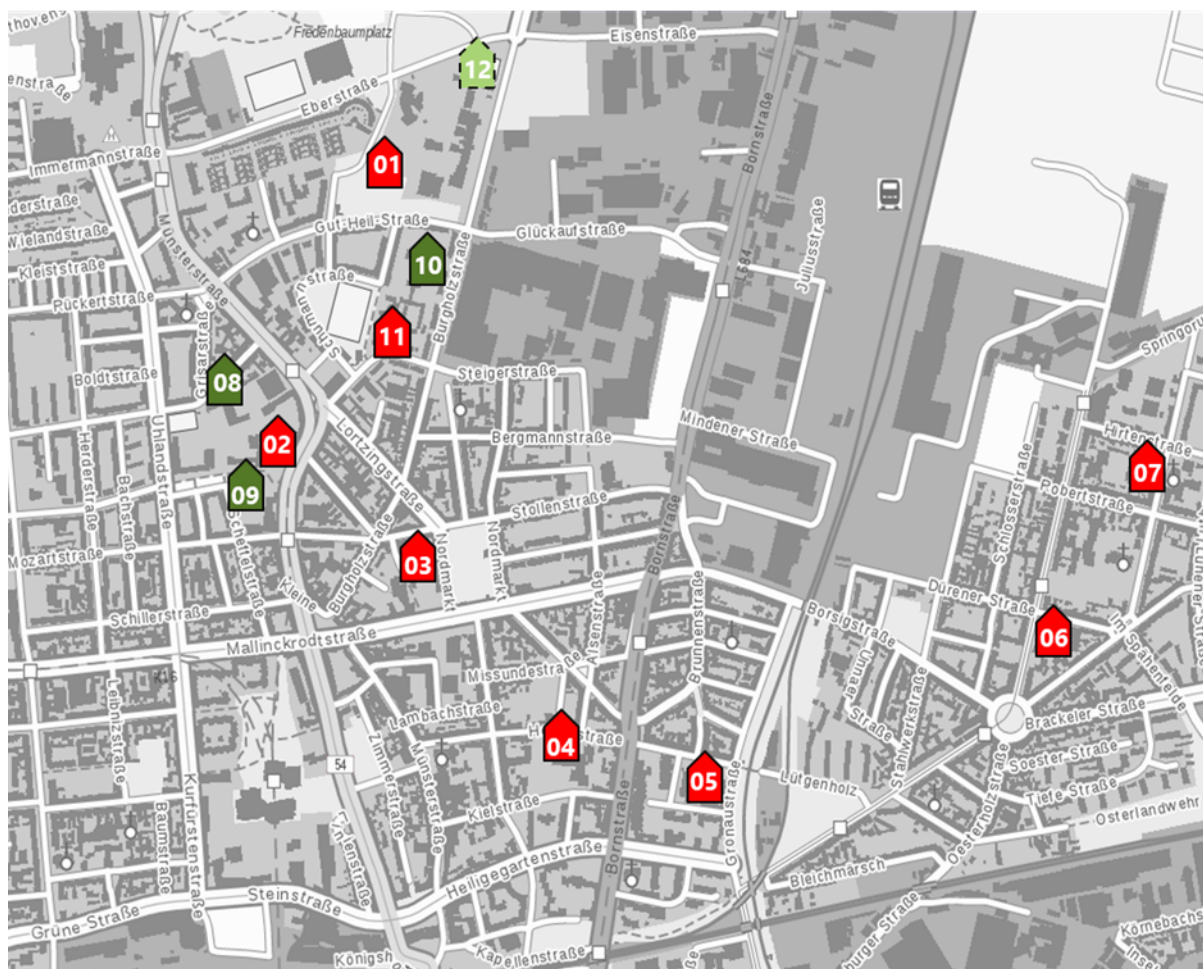
Stadt Dortmund

Fachbereich
Liegenschaften



Stand: 05.02.2019

1. Projektüberblick Ausgangssituation

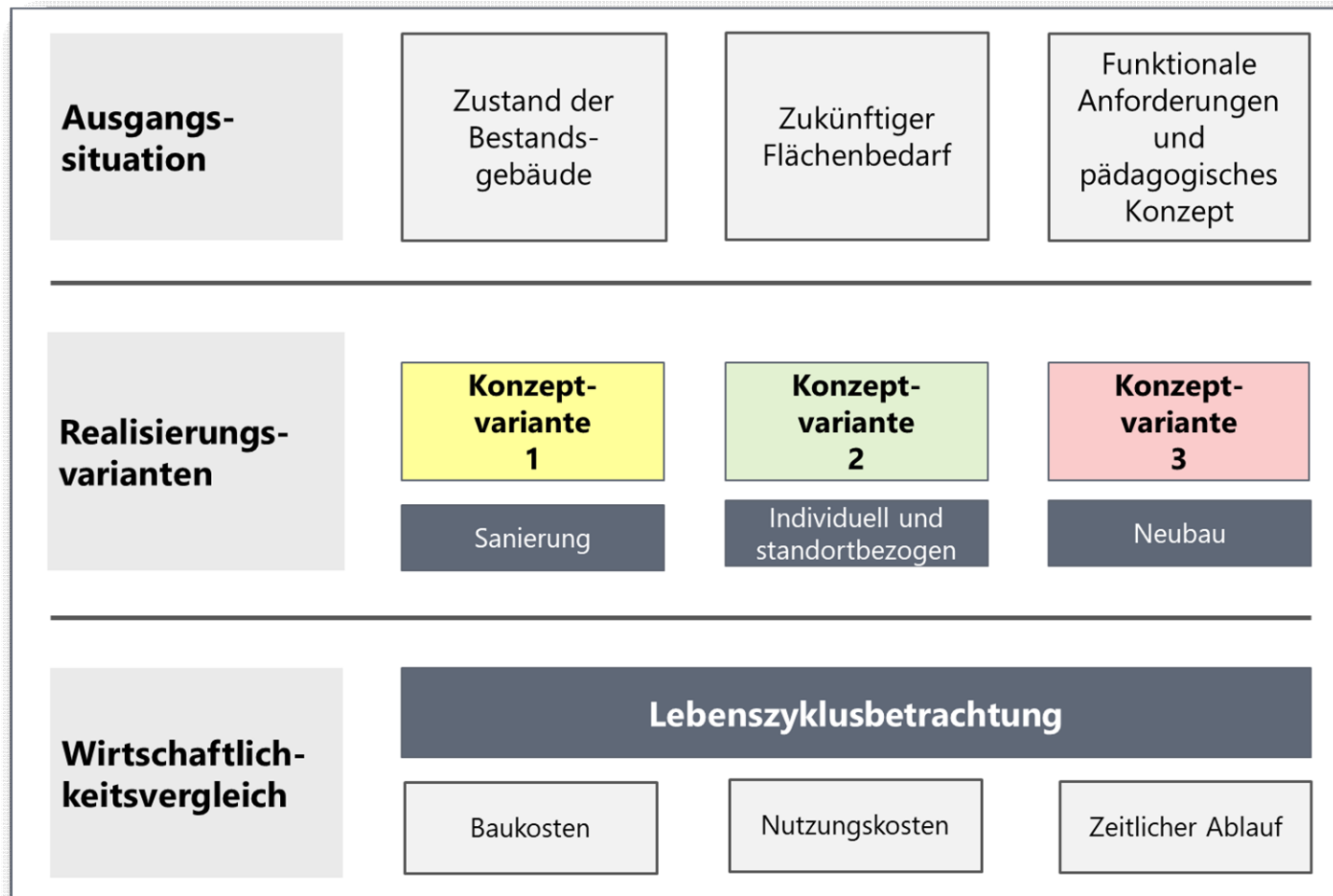


- 01 – Libellen GS
- 02 – Albrecht-Brinkman GS
- 03 – Nordmarkt GS
- 04 – Diesterweg GS
- 05 – Kleine Kielstraße GS
- 06 – Oesterholz GS
- 07 – Kielhorn FÖS

- 08 – Gertrud-Bäumer RS
- 09 – Helmholtz-GYM
- 10 – Anne-Frank GES
- 11 – ehem. Vincke GS

- 12 – Potenzialfläche

2. Vorgehensweise Machbarkeitsstudie



3. Bedarfsplanung Raum- und Funktionsprogramme



Grundschulen

Schulform	Grundschule(n)					
Name	Libellen-GS	Albrecht-Brinkmann-GS	Nordmarkt-GS	Grundschule Diesterweg	Grundschule Kleine Kielstraße	Oesterholz-Grundschule
Zügigkeit	4-zügig	5-zügig	4-zügig	4-zügig	4-zügig	4-zügig
Bestand (NUF*)	2.025 m ²	2.468 m ²	2.580 m ²	2.172 m ²	2.393 m ²	1.734 m ²
Programmfläche (1-5)	3.164 m ²	4.061 m ²	4.145 m ²	3.506 m ²	3.985 m ²	3.880 m ²
Flächendifferenz	-1.139 m ²	-1.593 m ²	-1.565 m ²	-1.333 m ²	-1.592 m ²	-2.146 m ²
Prozentuale Abweichung	-56,22%	-64,56%	-60,66%	-61,37%	-66,55%	-123,76%

* NUF Nutzungsfläche

Programmfläche = NUF 1-5 nach DIN 277 (1 Wohnen und Aufenthalt, 2 Büroarbeit, 3 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Forschung und Entwicklung, 4 Lagern, Verteilen und Verkaufen, 5 Bildung, Unterricht und Kultur)

3. Bedarfsplanung Raum- und Funktionsprogramme



Weiterführende Schulen

Schulform	Förderschule	Realschule	Gymnasium	Gesamtschule
Name	Kielhornschule	Gertrud-Bäumer-RS	Helmholtz GYM (G9)	Anne-Frank-GES
Zügigkeit	2-zügig	5-zügig	4-zügig	4-zügig
Bestand (NUF*)	2.811 m ²	5.400 m ²	5.385 m ²	6.029 m ²
Programmfläche (1-5)	2.860 m ²	6.024 m ²	6.794 m ²	8.094 m ²
Flächendifferenz	-49 m ²	-623 m ²	-1.409 m ²	-2.065 m ²
Prozentuale Abweichung	-1,75%	-11,54%	-26,17%	-34,25%

* NUF Nutzungsfläche

Programmfläche = NUF 1-5 nach DIN 277 (1 Wohnen und Aufenthalt, 2 Büroarbeit, 3 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Forschung und Entwicklung, 4 Lagern, Verteilen und Verkaufen, 5 Bildung, Unterricht und Kultur)

4. Nutzwertanalyse zur zeitlichen Priorisierung



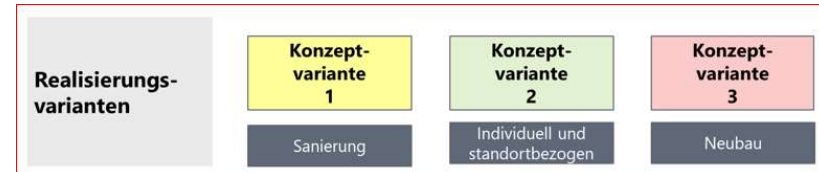
Standort			01) Libellen-Grundschule	02) Albrecht-Brinkmann-Grundschule	03) Normarkt-Grundschule	04) Grundschule Diesterweg	05) Grundschule Kleine Kielstraße	06) Oesterholz-Grundschule
Kategorie	Bewertungskriterium	Erläuterung						
Harte Kriterien (ausschlaggebend für die Priorität)	Sanierungskosten aufgrund Zustand	Bezug zum aktuellen Ist-Bestand; (netto, KG 300, 400)	216 €/m ² -BGF	512 €/m ² -BGF	964 €/m ² -BGF	928 €/m ² -BGF	657 €/m ² -BGF	709 €/m ² -BGF
		Bewertung	++	o	--	--	o	-
	Mehrbedarf aufgrund zukunftsfähiger pädagogischer Konzepte	Flächenspezifischer Mehrbedarf in m ² -Mehrbedarf/ m ² -Bestand	0,6 m ² / m ² -Bestand	0,6 m ² / m ² -Bestand	0,6 m ² / m ² -Bestand	0,6 m ² / m ² -Bestand	0,6 m ² / m ² -Bestand	1,2 m ² / m ² -Bestand
		Bewertung	--	--	--	--	--	--
Weiche Kriterien (dienen lediglich als Information)	Flächenstruktur/ Flächenwirtschaftlichkeit des Schulgebäudes	Bezug zum aktuellen Ist-Bestand; quantitative Einschätzung	86,8% der BGF	73,6% der BGF	79,8% der BGF	84,7% der BGF	81,6% der BGF	75,8% der BGF
		Bewertung	++	--	-	+	o	--
	Grundstücksfläche/ Erweiterbarkeit auf dem Grundstück	Für eine mögliche Erweiterung zur Verfügung stehende Fläche	1.212 m ²	6.413 m ²	3.058 m ²	7.845 m ²	1.393 m ²	678 m ²
		Bewertung	o	+	o	++	-	-
	Außenanlagenfläche bezogen auf die Schülerzahlen	aktuelle Fläche je Schüler [m ² /Schüler]; Schülerzahlen gemäß Fragebogen!	5,3 m ² /Schüler	9,7 m ² /Schüler	8,5 m ² /Schüler	14,6 m ² /Schüler	5,7 m ² /Schüler	4,9 m ² /Schüler
		Bewertung	o	+	+	++	o	-
	Aufnahmekapazität	Aufnahmekapazität des Gebäudes; bewertet durch bereits im Bestand vorhandenen mobile Raumeinheiten	sehr schlecht	sehr schlecht	sehr schlecht	sehr schlecht	neutral	sehr schlecht
		Bewertung	--	--	--	--	o	--
	Entfernung zur Potentialfläche 12 (Burgholzstraße 150)	Entfernung in Metern (keine Luftlinie)	81 m ²	1.000 m ²	1.100 m ²	2.700 m ²	1.700 m ²	2.300 m ²
		Bewertung	++	+	+	--	o	-
Entfernung zur Potentialfläche 13 (Stahlwerkstraße)	Entfernung in Metern (keine Luftlinie)	1.900 m ²	1.700 m ²	1.200 m ²	1.000 m ²	900 m ²	350 m ²	
	Bewertung	-	o	+	+	+	++	
Priorität (niedrigster Wert = höchste Priorität)			5	4	1	2	3	2

4. Nutzwertanalyse zur zeitlichen Priorisierung



Standort			07) Kielhornschnule	08) Gertrud-Bauer-Realschnule	09) Helmholtz Gymnasium	Anne-Frank-Gesamtschnule		
Kategorie	Bewertungskriterium	Erläuterung				10) Anne-Frank-Gesamtschnule	11) Carl-Holtschnneider-Str. 3	
Harte Kriterien (ausschlaggebend für die Priorität)	Sanierungskosten aufgrund Zustand	Bezug zum aktuellen Ist-Bestand; (netto, KG 300, 400)	1.000 €/m ² -BGF	616 €/m ² -BGF	631 €/m ² -BGF	0 €/m ² -BGF	1.361 €/m ² -BGF	
		Bewertung	--	o	o	++	--	
	Mehrbedarf aufgrund zukunfts fähiger pädagogischer Konzepte	Flächenspezifischer Mehrbedarf in m ² -Mehrbedarf/ m ² -Bestand	0,0 m ² / m ² -Bestand	0,1 m ² / m ² -Bestand	0,2 m ² / m ² -Bestand	0,3 m ² / m ² -Bestand		
		Bewertung	o	-	-	--		
Weiche Kriterien (dienen lediglich als Information)	Flächenstruktur/ Flachenwirtschaftlichkeit des Schulgebäudes	Bezug zum aktuellen Ist-Bestand; quantitative Einschätzung	76,8% der BGF	80,4% der BGF	78,5% der BGF	84,9% der BGF	84,3% der BGF	
		Bewertung	--	-	-	+	+	
	Grundstucksfache/ Erweiterbarkeit auf dem Grundstück	Für eine mögliche Erweiterung zur Verfügung stehende Fläche	4.102 m ²	10.252 m ²	1.719 m ²	10.541 m ²	k.A.	
		Bewertung	++	+	-	+	k.A.	
	Auenlagenflache bezogen auf die Schülerzahlen	aktuelle Fläche je Schüler [m ² /Schüler]; Schülerzahlen gema Fragebogen!	34,5 m ² /Schüler	11,3 m ² /Schüler	4,2 m ² /Schüler	k.A.	k.A.	
		Bewertung	++	++	-	k.A.	k.A.	
	Aufnahmekapazität	Aufnahmekapazität des Gebäudes; bewertet durch bereits im Bestand vorhandenen mobile Raumeinheiten	sehr gut	sehr schlecht	neutral	sehr schlecht	sehr gut	
		Bewertung	++	--	o	--	++	
	Entfernung zur Potentialfläche 12 (Burgholzstrae 150)	Entfernung in Metern (keine Luftlinie)	1.100 m ²	1.000 m ²	1.500 m ²	650 m ²	350 m ²	
		Bewertung	+	+	o	+	++	
Entfernung zur Potentialfläche 13 (Stahlwerkstrae)	Entfernung in Metern (keine Luftlinie)	750 m ²	1.900 m ²	1.600 m ²	1.700 m ²	1.500 m ²		
	Bewertung	+	-	o	o	o		
Priorität (niedrigster Wert = höchste Priorität)			2	4	3	1		

5. Kriterien der Realisierungsvariante



- **Gegenüberstellung Sanierungskosten und Neubaukosten**
– ab Sanierungskosten in Höhe von 80% des Neubauwertes nach Baukostenindex (BKI) wird ein Neubau des jeweiligen Standortes vorgesehen, ab 65 % empfohlen, da eine Sanierung unwirtschaftlich wäre (Vergleichswert: 1.336,- € /m² BGF - Mittelwert BKI-Neubauwert für allgemeinbildende Schulen mit Stand 2018)
- **Erhaltung von Bauteilen unter Berücksichtigung der Buchwerte**
- **Geringe Interimskosten durch Vermeidung der Anmietung von Containerstandorten**
- **Realisierungsdauer, möglichst schnelle Verbesserung der einzelnen Standorte**
- **Verbesserung der Situation aller Einzelstandorte Schritt für Schritt und ohne Beeinträchtigung des Schulbetriebes**
- ➔ **Wirtschaftlichste und funktionalste Variante**

6. Realisierungskonzept



**Neubau zweier Schulen
an der Burgholzstraße**

Neue Grundschule 4-zügig

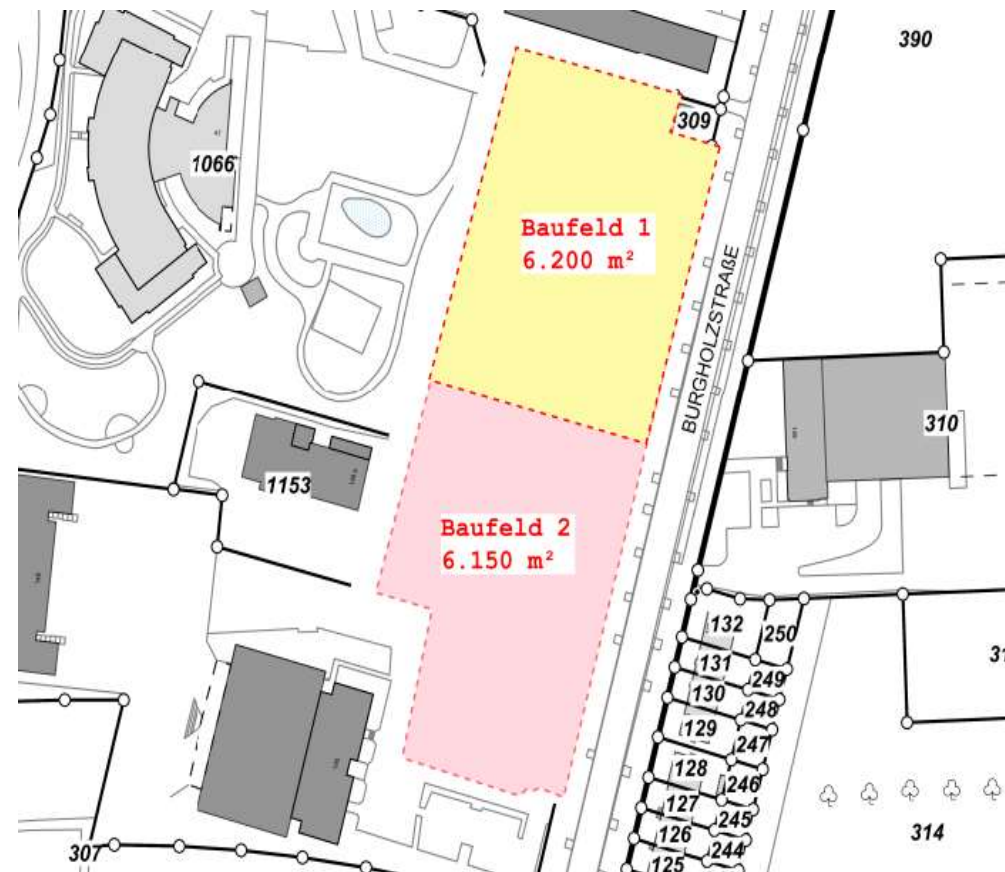
+

Interimsschule 6-zügig

+

Sporthallen

Bauphase 2021-2022



6. Realisierungskonzept



Nordmarkt-Grundschule

1. Umzug in Interimsschule
2. Abbruch Schule + Sporthalle
3. Beibehaltung Bauteil OGS
4. Nutzung Bauteil OGS für Elterncafé/Spiel- und Lernstube
5. Neubau Schule und Sporthalle
6. Wiedereinzug



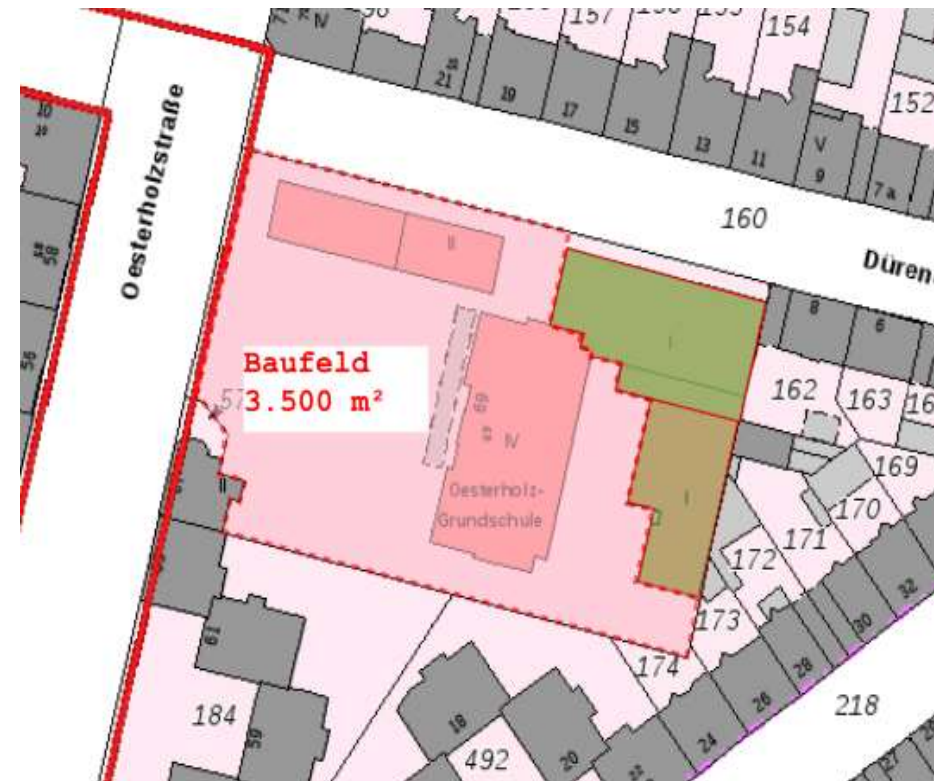
Bauphase 2023-2024

6. Realisierungskonzept



Oesterholz Grundschule

1. Umzug in Interimsschule
2. Abbruch Bestandsgebäude + Pavillons
3. Neubau
4. Erhaltung „Mensa u. Betreuung“ + Sporthalle
5. Wiedereinzug



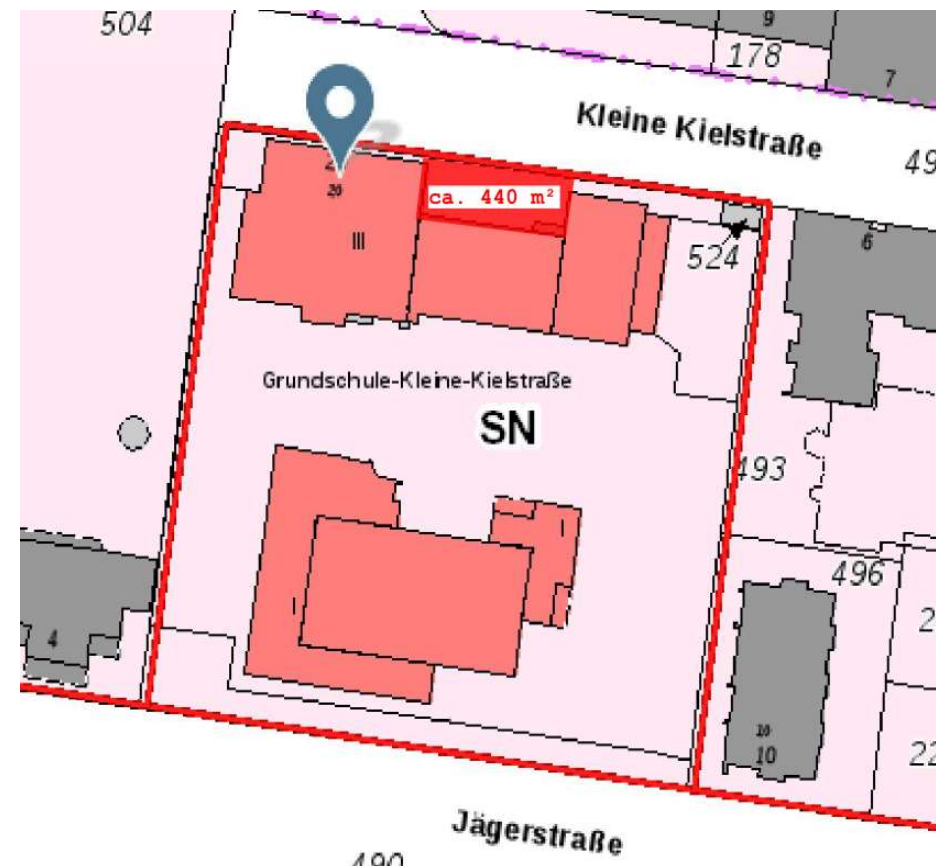
Bauphase 2024-2025

6. Realisierungskonzept



Grundschule Kleine Kielstraße

1. Umzug in Interimsschule
2. Abbruch Sporthalle
3. Sanierung + bauliche Ergänzung des Rücksprungs
4. Erweiterungsneubau mit integrierter Sporthalle
5. Wiedereinzug



Bauphase 2025-2027

6. Realisierungskonzept



Albrecht-Brinkmann Grundschule

1. Umzug in Interimsschule
2. Sanierung + Erweiterungsneubau
3. Wiedereinzug



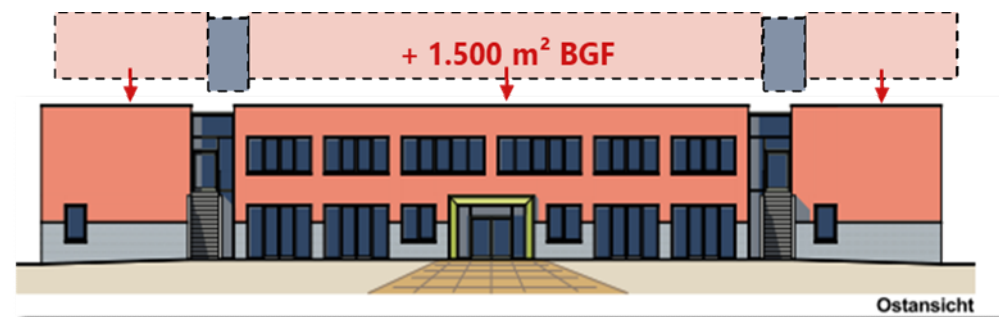
Bauphase 2027-2029

6. Realisierungskonzept



Libellen Grundschule

1. Vorbereitende Maßnahmen
2. Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss



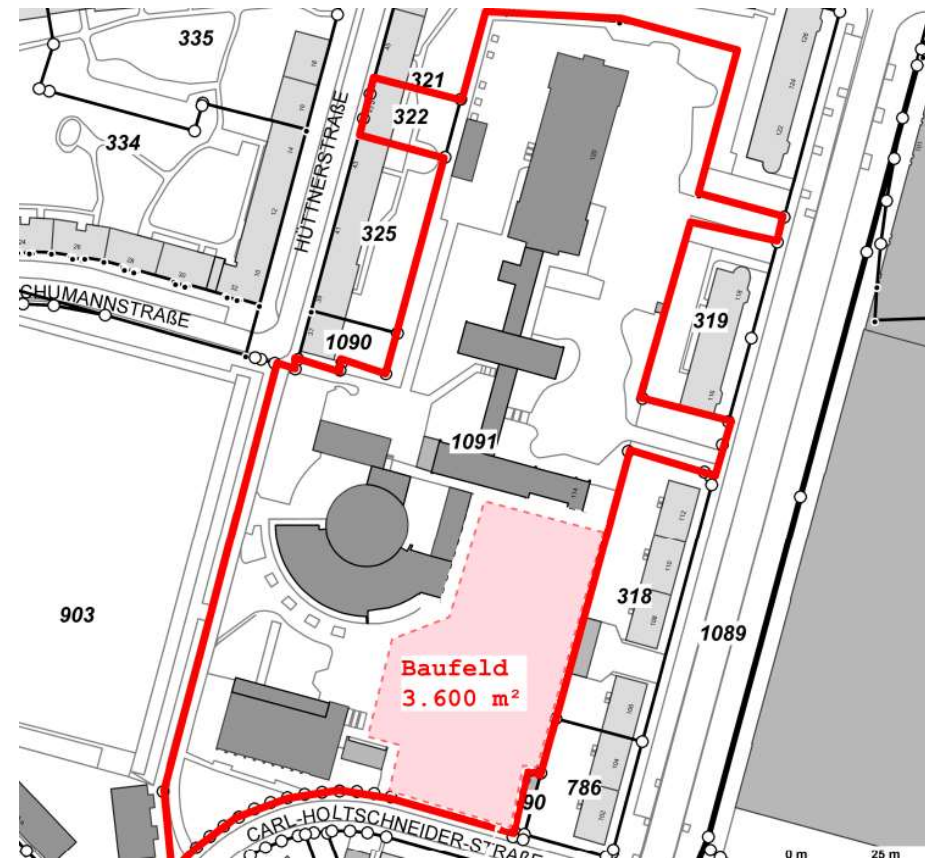
Bauphase 2021-2022

6. Realisierungskonzept



Anne-Frank-Gesamtschule

1. Freizug in Interimsschule
2. Abbruch Gebäude Carl-Holtschneider-Straße und Errichtung Neubau am Altstandort
3. Wiedereinzug



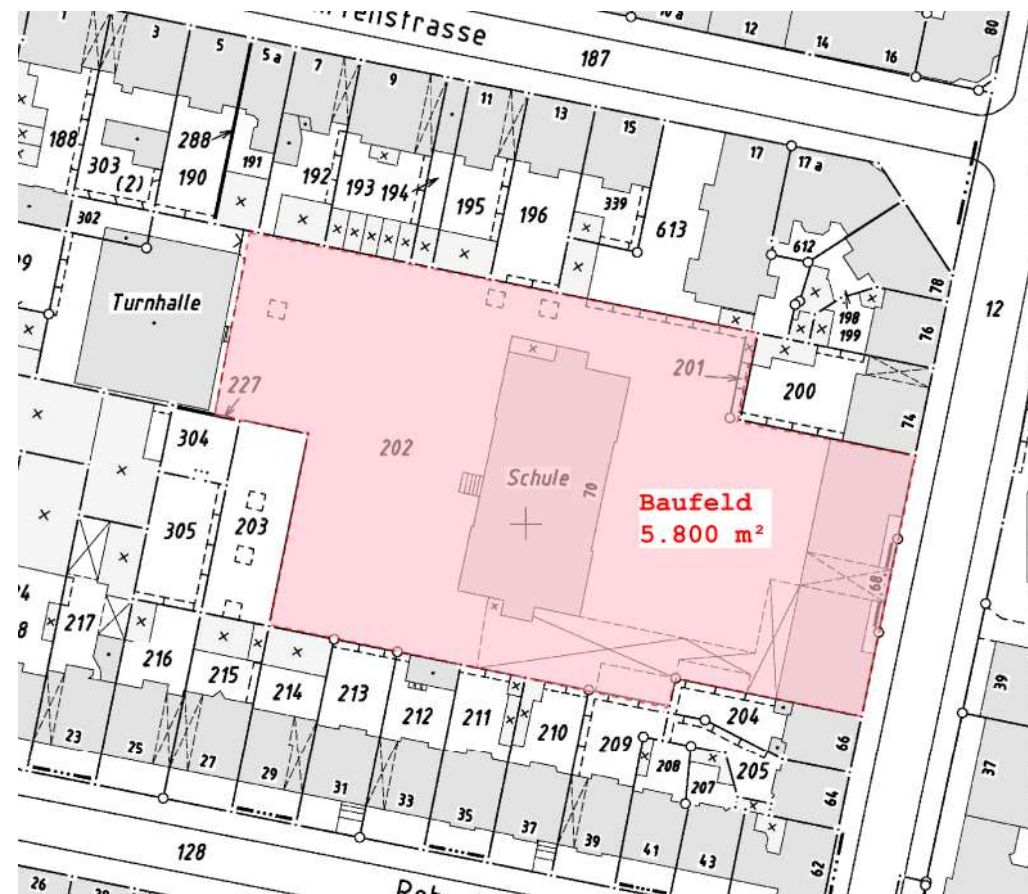
Bauphase 2029-2030

6. Realisierungskonzept



Kielhornschule

1. Umzug in Interimsschule
2. Abbruch Schule
3. Neubau Schule + Gymnastikhalle
4. Wiedereinzug



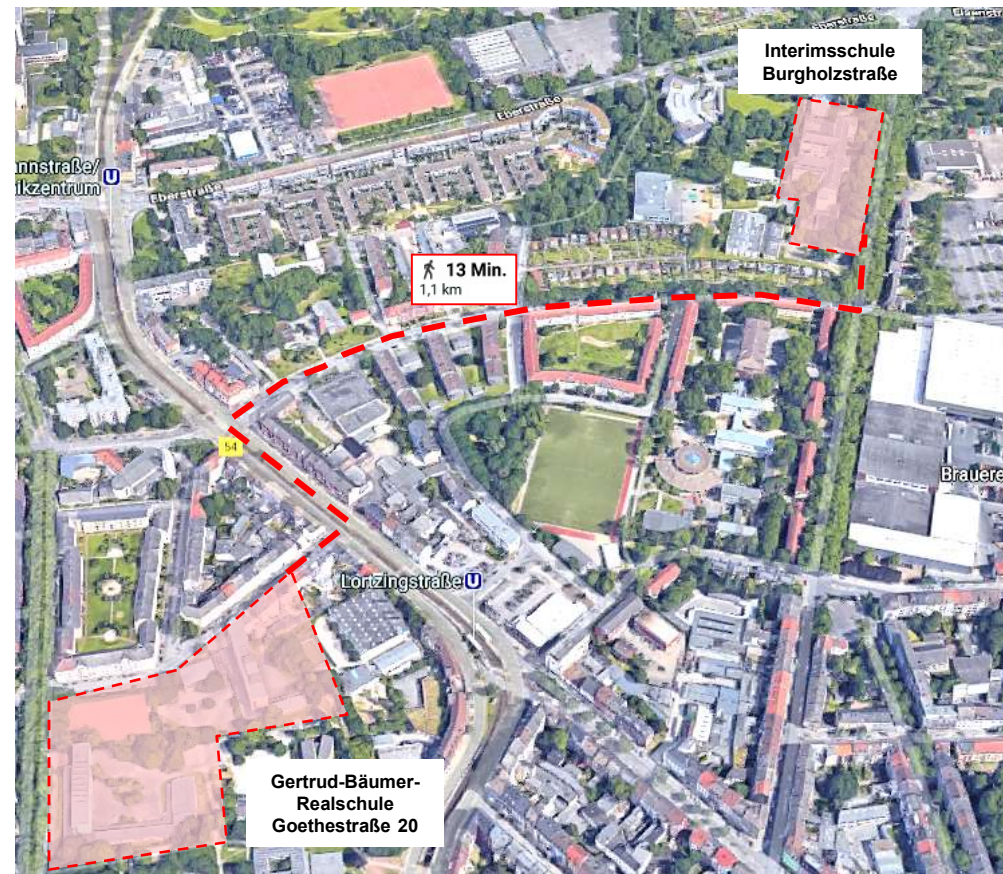
Bauphase 2031-2032

6. Realisierungskonzept



Gertrud-Bäumer-Realschule

1. Finaler Umzug in Interimsgebäude
2. Aufgabe Altstandort
3. Weiternutzung Altstandort durch Helmholtz-Gymnasium



Einzug 2033

Interimsgebäude an der Burgholzstraße wird für die finale Nutzung durch die Gertrud-Bäumer-Realschule geplant und gebaut!

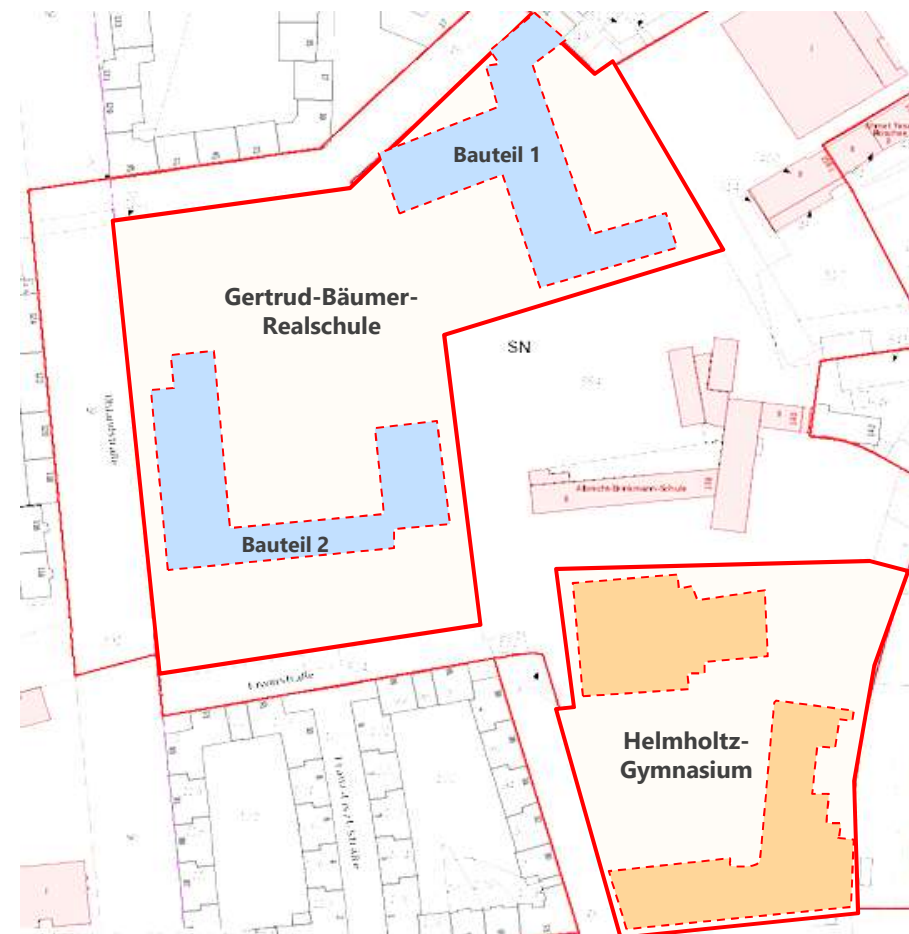
6. Realisierungskonzept



Helmholtz Gymnasium

Verbesserung der Situation im Bestand

1. Sanierung Bauteil 2 ehemalige Gertrud-Bäumer-Realschule
2. Freizug Gymnasium in Bauteil 1 und Bauteil 2 ehem. Gertrud-Bäumer-Realschule
3. Sanierung und raumstrukturelle Anpassungen Helmholtz Gymnasium
4. Rückzug in saniertes Gebäude und Nutzung Bauteil 2 zur Deckung des Mehrbedarfs



Bauphase 2033-2036

7. Zeitliche Realisierungsabfolge



Inhalt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Entscheidung																								
Konzeptions- und Planungsphase																								
Abbruch Bestandsgebäude Burgholzstraße																								
13) Neubau aufgr Schülerzahlprognose																								
12) Errichtung Interimsschule																								
03) Nordmarkt-Grundschule																								
04) Grundschule Diesterweg																								
01) Libellen-Grundschule																								
06) Oesterholz-Grundschule																								
05) Grundschule Kleine Kielstraße																								
02) Albrecht-Brinkmann Grundschule																								
10) 11) Standort Anne-Frank-Gesamtschule																								
07) Kielhornschule																								
08) Gertrud-Bäumer-Realschule																								
09) Helmholtz Gymnasium																								

Deckung der Bedarfe der Grundschulen

Bei Nutzung einer weiteren vierzügigen Schule als Interimsquartier ließe sich der gesamte Zeitplan bis zum Jahr 2031 realisieren.



- **Maßnahmenvolumen rund 184 Mio. € investiv**
- **Um in die zügige Realisierung einzusteigen, führt die Verwaltung Gespräche mit der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG), um gegebenenfalls einzelne Baumaßnahmen dorthin auszulagern.**
- **Die Räumung des Standortes Burgholzstraße 150 befindet sich bereits in der Realisierung. Der Abriss wird vorbereitet und soll noch in 2019 beginnen. (Der Beschluss wird in einer separaten Vorlage eingeholt)**
- **Bei einer Zustimmung zum Grundsatzbeschluss wird die Verwaltung zu gegebener Zeit Vorlagen (Planungs- und Ausführungsbeschlüsse) für die einzelnen Standorte einbringen.**