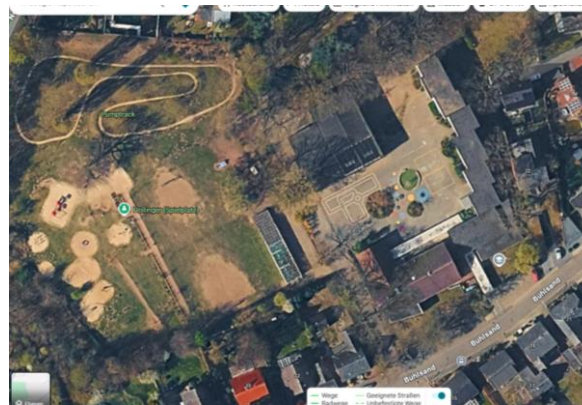


Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-



Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-

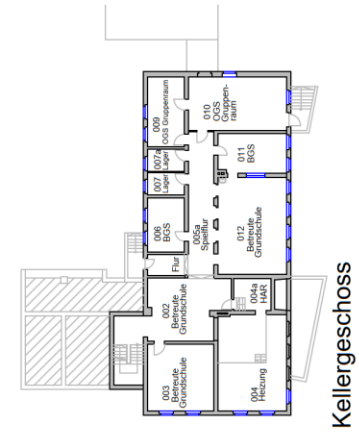




BESTAND



Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-



Objekt	:	Schule Hollingen
Adresse	:	Bühlsand 16
		48282 Emsdetten

Planinhalt : Grundrisse	 Stadt Emsdetten Techn. Gebäudemanagement Am Markt 1, 48282 Emsdetten	
	Maßstab : M. 1 : 500	Datum : 20.3.2025

Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-



Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-



Objekt :	Schule Hollingen	Grundschule
----------	-------------------------	-------------

Adresse : **Bühlsand 16** Flur 66 / 1901
Baujahr : 1951
Denkmalschutz: nein
BGF Gesamt : 2.800m2

Biografie :

1951	Altbau	BT A
1965	Foyer, Klassen, Verwaltung	BT B
2006	OGS	BT C
2022	2 Klassen Container	BT D

Gebäude :

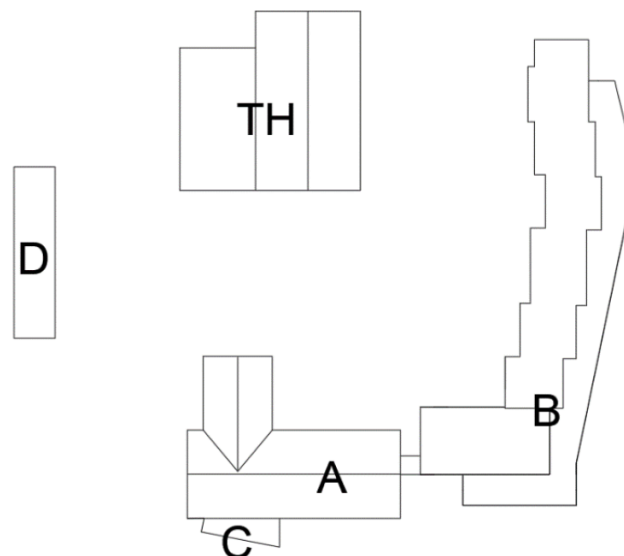
BT A	KG,EG	Satteldach
BT B	EG, OG teilweise	Flachdach
BT C	EG	Flachdach
BT D	EG	Flachdach

Energetische Biografie :

2001	neue Beleuchtung
2003	neue Heizung 120KW

Nutzer :

Stadt Emsdetten, FD40





PROJEKTBESCHREIBUNG



Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-

Die Gebäude der heutigen Schule Hollingen sind 1951 gebaut und jeweils 1965 und 2006 durch einen Anbau erweitert worden. Die Schulentwicklungsplanung für die Schulen der Stadt Emsdetten hat ergeben, dass aufgrund der prognostizierten Schüler- und OGS-Zahlen eine 2,5-Zügigkeit der Schule mit einer Ganztagsbetreuung geschaffen werden muss. Weiterhin wird mit Schulleitung und Lehrern das geplante zukünftige pädagogische Konzept im Rahmen der baulichen Möglichkeiten an diesem Standort besprochen. Demnach ergeben sich für diese Schulen folgende Vorgaben:

·Rahmenbedingungen für die Planungen zur Realisierung

1) Sanierung

a) Energetische Sanierung und Fördermöglichkeiten

Aktuell wird ein geförderter standardisierter energetischer Beratungsbericht von einem Energieberater erstellt. Es wird zu Mitte Mai 2026 der finale Bericht erwartet. Dieser gibt eine Ersteinschätzung zu den Möglichkeiten der energetischen Sanierung.

Auf der Grundlage dieser ersten Einschätzung kann in Zusammenarbeit mit dem Fördermanagement geklärt werden, welche Fördermöglichkeiten für welche energetischen Sanierungsmaßnahmen in Frage kommen und wie sich dementsprechend eine Wirtschaftlichkeit für ggf. verschiedene Optionen (z.B. mit oder ohne DGNB/QNG Zertifikat) ergibt und welcher energetische Standard gewählt werden soll.

b) Ganzheitliche Modernisierung

Darüber hinaus ist an der Grundschule Hollingen der gesamte Bestand der Grundschule zu modernisieren (technisch, funktional und tlw. auch räumlich; z.B. Akustik, Barrierefreiheit, Brandschutz, usw.), da die Gebäudeteile aus den Jahren 1951 - Altbau, 1965 - Foyer, Klassen, Verwaltung und 2006 - OGS stammen (vgl. auch Gebäudesteckbrief in der Anlage 1).

Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-

2) Erweiterung auf eine 2,5 Zügigkeit (aktuell 3-zügige Grundschule mit Raummodulen)

Zusätzlich ist eine Erweiterung entsprechend des politisch beschlossenen Schulentwicklungsplans von Ende 2025 einzuplanen. An der Grundschule Hollingen soll dementsprechend ein Raumprogramm für eine 2,5 zügige Schule geplant und umgesetzt werden – vgl. auch Ziffer 6 Raumprogramm und räumliches Schulkonzept und siehe Auszüge sowie eine erste Idee für die Erweiterung aus dem SEP 2025 in der Anlage 2.

Weitere Planungspunkte:

Gemeinsamer räumlicher Verbund von Schulunterricht und Betreuung (OGS)

Schaffung zusätzlicher Flächen für Inklusionsräume und Differenzierung

WCs geschossweise- je Verbund

Zusätzlicher Fachraum, Lehrmittelräume

Erweiterung der Verwaltungsflächen

Barrierefreiheit

Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-

Technik

Das Gebäude soll technisch neu ausgestattet werden. Die derzeitige gasbetriebene Heizungsanlage wurde im Jahr 2003 fertig gestellt.

Entwurfskonzept

Das vorgestellte Schulentwicklungskonzept wurde mit der Schule gemeinsam erarbeitet, stellt aber keinen Vorentwurfsstatus dar. Hier bleiben genügend Freiräume für eigenständige Entwurfskonzepte durch die Planer. Individuelle Planungsansätze werden begrüßt und sind auch gewollt. Ein Erhalt der alten Bausubstanz ist nicht zwingend. Eine plausible Gegenrechnung für einen wirtschaftlichen Neubau ist erforderlich.

Bauen im Schulbetrieb

Es ist geplant, die Baumaßnahme **nicht** im laufenden Betrieb abzuwickeln. Aus diesem Grunde wird in enger Absprache mit der Schule, der komplette Schulbetrieb für die Zeit der Baumaßnahme in die innerstädtische Paul-Gerhard-Schule umziehen.

Folgende Leistungen werden separat beauftragt:

- Gutachten Schadstoffsanierung (bereits erledigt)
- Gutachten energetische Sanierung (bereits erledigt)
- Freianlagen
- Brandschutz
- SiGeKo
- Bauphysik



SCHULENTWICKLUNGSKONZEPT



Anlage 2 Auszug aus dem SEP 2025 zur Erweiterung der Grundschule Hollingen

Einschätzung und Bewertung:

Die KGrS Hollingen wurde am 11.09.2025 erneut von biregio begangen.

Der Standort ist einer der wenigen, der seit der letzten Planung einen deutlichen Geburtenrückgang zu verzeichnen hat. Derzeit sind die Anmeldezahlen jedoch noch sehr hoch und die Schule wird voraussichtlich bis mindestens 2028/29 voll 3-zügig sein. Ein deutlicher Bruch im Melderegister ergibt sich erst 2030/31. Genau ab 2030 sind an dem Standort einige Neubauwohneinheiten eingeplant. Auch der Zuwachs an der Josefschule könnte sich auf den Standort auswirken.

Eine genaue Prognose ist schwierig. 2-zügige Eingangsklassen sind ab 2030 wahrscheinlich. Allerdings könnte die Schule aufgrund der starken Bebauungen im Bereich der Josefschule, die allerdings nicht mehr als 3 Züge abbilden kann, stärker in den Fokus rücken, im Westen der Stadt Bedarfe auffangen und dadurch eine 3-Zügigkeit gelegentlich aufnehmen. Auf der anderen Seite könnte der 3-zügige Ausbau an der Kardinal-von-Galen-Schule dazu führen, den Druck aus dem nördlichen Bereich der Schule zu nehmen. Eine Begrenzung des Standorts auf 2,5 Züge wird empfohlen und eine weiter bevorzugt schulnahe Beschulung ist bei der Klassenbildung aller Standorte anzustreben.

Die Empfehlung wäre deshalb im Zuge der Sanierung einen Ausbau anzustreben, der zwar keine volle 3-Zügigkeit abbildet, aber im Zweifel Mehrklassen aufnehmen und versorgen kann. Hierfür ist ein sinnvolles Raumkonzept mit großen Zusatzräumen zu empfehlen.

Die Schule verfügt über 10 Klassenräume, von denen 2 außerhalb des Schulgebäudes in Modulklassen untergebracht sind, keine Fach- oder Mehrzweckräume, 5 Räume für den Offenen Ganzttag und die Betreute Grundschule sowie 3 kleinere Gruppen- bzw. Differenzierungsräume (1 Raum Betreute GrS im KG, je 1 Raum Fördern/Differenzierung im EG und OG). Die Schule hat somit 17 große Räume.

2,0-zügig wären nach dem Raumprogramm von biregio 14 große Räume und kleinere Differenzierungsräume sowie die Begleitflächen notwendig. In der 3-Zügigkeit wären es 20 große Räume.

Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-

Die Schule geht bereits mit 4 Klassenräumen in die volle Doppelnutzung mit der OGS. Es gibt in der Schule keinen separaten Speiseraum, so dass in den OGS-Gruppen gegessen wird. Für mehrere OGS-Gruppen muss zum Essen auf die Pausenhalle ausgewichen werden, die dafür provisorisch umgestellt wurde.

Der Verwaltungsbereich ist zu klein, so dass die Schule viele Kompromisse eingeht und z.B. mit dem Lehrerzimmer auf einen großen Klassenraum ausweicht. Die Schulleitung, die Stellvertretung und das Sekretariat teilen sich 2 kleine Räume, in denen zudem Besprechungen stattfinden müssen. Die Schulsozialarbeit ist in einen der wenigen verbleibenden Differenzierungsräume gerückt, wodurch in diesem Bereich weiterer Bedarf besteht.

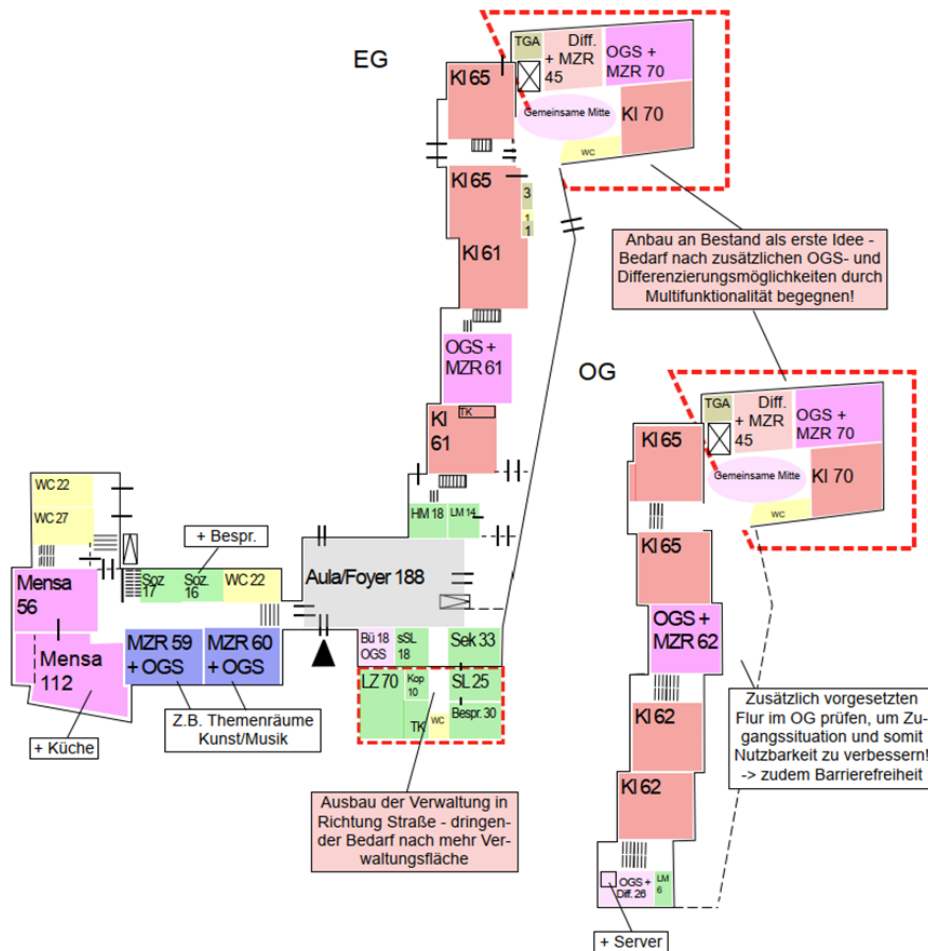
Die bestehenden Ideen aus dem letzten Schulentwicklungsplan vor den Klassenräumen im östlichen Teil der Schule die Flure zu erweitern, große Differenzierungs- sowie Verwaltungsflächen zu schaffen, können weiterhin ein Ansatz sein.

Für die volle Erreichung eines guten Raumprogramms ist neben einem Anbau auch über die Errichtung eines Solitärbaus nachzudenken. Ein Anbau wäre vorzuziehen, um keine weiteren Gebäude zu schaffen, die in der Praxis wieder mit weiteren Wegen verbunden sind. Ein entscheidender Punkt für die Planung ist dabei, ob die Jahrgänge mit den Betreuungs- und Differenzierungsräumen geclustert vorgehalten werden, oder wie bislang ein großer offener Betreuungsbereich besteht, der alle Bedarfe aufnehmen kann. Raumsparender und Synergien schaffend ist die Option, in Clustern zu denken und die Mensa separat vorzuhalten. Dies wird empfohlen, ist in diesem Bestandsgebäude jedoch mit gewissen Schwierigkeiten verbunden.

Auch wenn das Raumprogramm für 2,5 Züge in der Zahl der Räume im Bestand erreicht wird (jedoch nur durch die Modulklassen auf dem Schulhof), entstehen die Bedarfe der Schule primär über eine ungünstige Aufteilung der Räume, die fehlende große Speisemöglichkeit, zu kleine Differenzierungsflächen und fehlende Verwaltungsflächen. Die Modulklassen sollten im Zuge einer Veränderung ohnehin in den Bestand integriert werden und müssen somit in den Bau integriert werden. Es ist eine Ausbauvariante zu empfehlen, die in Ausnahmefällen auch eine 3-Zügigkeit mit einer ausreichenden Raumsituation aufnehmen könnte.

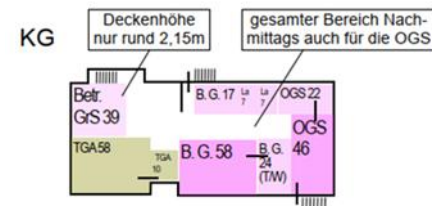
Es folgt ein erster Ausbauvorschlag, der im weiteren Prozess mit der Schule zu diskutieren, zu erweitern und festzulegen sowie im Anschluss für eine auszuschreibende Fachplanung genutzt werden kann.

Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-



KGS Hollingen					
Schulraumbilanzen - Bestand					
	KR	FR	GT	Diff	Σ ohne kl. Diff.
Bilanz im IST ohne Modulklassen	10	5	3	15	
Räume im SOLL nach Raumprogramm 2,5 Züge	10	2	5	4	17
(Räume im SOLL nach Raumprogramm 3 Züge)	12	3	5	4	20
Bilanz IST/Raumprogramm Σ		-2	-1	-2	

biregio, Bonn



Anmerkungen Umstrukturierung/Zubau:

Der vorgeschlagene Zubau ist als erste Idee zu verstehen und im weiteren Austausch mit der Schule in Form eines Raumprogramms zu präzisieren und dann durch die Fachplanung in einen Sanierungs- und Zubauentwurf zu bringen, dem Kostenschätzungen und weitere Planungsschritte folgen können.

Für die Mittagsverpflegung wird der heutige Speisebereich weiter verwendet. Hier sind 2 große Räume mit insgesamt 168 qm eingeplant, die als 1 großer Raum (hier: die Mensa) gezählt werden (Raumprogramm = 134qm für Mensa 3 Züge in 3 Schichten). Eine Nutzung vor und nach dem Mittagessen im Rahmen der gesetzlichen Gesundheitsvorschriften steht der Schule natürlich weiterhin frei. Die Aula kann wieder freigezogen und anderweitig genutzt werden. Die OGS kann dann stärker in multifunktionaler Nutzung in die Unterrichtsbereiche integriert werden.

Das Kellergeschoss wird weiter für die Betreute Grundschule vorgesehen. Auch hier lassen sich Nutzungen am Vor- und Nachmittag ergänzen, auch wenn diese Räume etwas abgelegen sind.

Kern des ersten Planungsvorschlags von biregio sind neben der eigentlichen Sanierung des Gebäudes eine Erweiterung der Verwaltung in Richtung der Straße sowie eine Erweiterung der Unterrichtsräume im nördlichen Teil der Schule.

Es besteht ein deutlicher Bedarf durch die Integration der Modulklassen, die fehlenden Flächen fürs OGS/Speise, Verwaltung und Differenzierung sowie die ungünstige Anordnung der Räume, die durch die Vielzahl an Treppenhäuser und weiteren Laufwege eine multifunktionale Nutzung erschweren. Bereits im Grundsatzbeschluss der Schulentwicklungsplanung von 2019 wurde auf die deutlichen Bedarfe im Bereich Differenzierung und Verwaltung hingewiesen. Durch die deutlich gestiegenen OGS-Bedarfe besteht auch hier eine entsprechende Dringlichkeit. Die Trennung von OGS- und Unterrichtsbereichen ist aus Sicht von biregio nicht mehr durchzuhalten/anzustreben.

EG

Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-

Durch den Anbau größerer Räume und der Mitnutzung des Flures lassen sich stärkere Mehrzwecknutzungen durchführen. Außerdem sollte geprüft werden, ob auch im Obergeschoss ein vorgesetzter Flur entstehen kann, um die Erreichbarkeit und somit die Nutzungsmöglichkeiten der großen Klassenräume zu erhöhen. Derzeit sind die Räume durch die verschiedenen Treppenaufgänge stark voneinander getrennt. Durch einen Flur und einen Aufzug ließe sich ein Großteil des Gebäudes barrierefrei erschließen.

Die Verwaltung wird um Büro- und Besprechungsräume sowie ein größeres Lehrerzimmer ergänzt. Durch eine größere Fläche und eine andere Anordnung lassen sich die Verwaltungsarbeiten entzerren. Im Foyer könnte ein kleinerer Wartebereich für Eltern vor dem Sekretariat entstehen.

In Summe stünden mit diesem Ausbau insgesamt 19 große Räume zur Verfügung, von denen 2 im Kellergeschoss in Größe und Qualität leicht abfallen. Die derzeitigen Modul-klassen werden wieder in den Bestand integriert. Die Fläche erhöht sich von insgesamt 1.448 qm auf insgesamt 1.799 qm und liegt damit etwas oberhalb einer 2,5-zügigen Schule (Raumprogramm biregio = 1.679 qm) und knapp unter der 3-zügigen Schule (RP = 1.958 qm).

Mit diesem Mittelweg ließe sich die Schule für eine Zügigkeit zwischen 2 und 3 Zügen aufstellen, wäre aber auch im Falle einer vollen 3 Zügigkeit ausreichend handlungsfähig, ohne unverhältnismäßig über den eigenen Bedarf des Einzugsbereichs zu planen. Sollte die Schule vorübergehend 2-zügig werden, bestünde eine sehr gute Raumsituation. Eine Begrenzung auf 2,5 Züge und eine schulnahe Beschulung an allen Standorten ist zu empfehlen, wenn die Demografie es zulässt..

Gesamtstädtisch bestünde somit weiter die Möglichkeit in Phasen hoher Zahlen eine Ausweichmöglichkeit aus Richtung Josefschule und Kardinal-von-Galen zu haben. Dies ist vor allem bedeutsam, wenn durch viele Neubauten die Zahlen aller 3 Standorte künftig hoch sein werden.

EG



KOSTENRAHMEN





Gebäude: Schule Hollingen

Kostenrahmenermittlung: Erweiterung und Sanierung

100	Grundstück	"vorhanden"
200	Vorbereitende Maßnahmen	150.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	4.800.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.900.000,00 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	250.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	" FD 40 "
700	Baunebenkosten	2.130.000,00 €
800	Finanzierung	" intern"

Netto: 9.230.000,00 €
19% MWST 1.753.700,00 €

Brutto: 10.983.700,00 €



RAHMENTERMINE



Sanierung und Erweiterung Schule Hollingen -Planerverfahren-

- **Quartal 3/ 2026** Beauftragung
 - **Quartal 4/ 2026** Fertigstellung Leistungsphase 2
 - **Quartal 1/ 2027** Fertigstellung Leistungsphase 3
 - **Quartal 2/ 2027** Fertigstellung Leistungsphase 4
 - **Quartal 3/ 2027** Fertigstellung Leistungsphase 5
 - **Quartal 4/ 2027** Beginn der Ausschreibungen sowie Vergabe Bauleistungen
 - **Sommerferien/ 2028** Baubeginn
 - **Ende Quartal 2/ 2030** Fertigstellung Bau / Einzug der Schule
-
-
-