04 Amt für Gebäudemanagement

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN

Titel der Drucksache:

Sanierung des Spezialschulteils des Albert-Schweitzer-Gymnasiums – Sachstand zur Umsetzung der DS 0373/26, Ergebnisse der Bestandsuntersuchung und mögliche Realisierungsszenarien

Drucksache **2336/26**

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	05.11.2026	nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	19.11.2026	öffentlich
Ausschuss für Bildung und Schulsport	24.11.2026	öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

Im Folgenden berichtet das Amt für Gebäudemanagement über den aktuellen Sachstand zur Sanierung des Spezialschulteils des Albert-Schweitzer-Gymnasiums, die Ergebnisse der verwaltungsinternen Gegenüberstellung der bestehenden Genehmigungsplanung mit dem Lösungsansatz der Elternvertretung sowie die dargestellten möglichen Realisierungsszenarien.

1. Ausgangssituation und bisheriger Planungsstand

Der Spezialschulteil des Albert-Schweitzer-Gymnasiums einschließlich der dort untergebrachten Internatsbereiche weist einen erheblichen baulichen Sanierungsbedarf auf. Die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung ist seit mehreren Jahren bekannt und wird seitens der Stadtverwaltung grundsätzlich nicht infrage gestellt.

Bereits auf Grundlage einer Aufgabenstellung des Amtes für Bildung vom 16.04.2018 wurde eine Planung zur umfassenden Sanierung des Spezialschulteils erarbeitet und im Jahr 2019 ein entsprechender Bauantrag gestellt. Die Baugenehmigung wurde am 10.02.2021 erteilt und zwischenzeitlich zweimal verlängert. Sie ist derzeit bis zum 22.02.2028 gültig.

Die seinerzeitige Planung sieht eine grundlegende Sanierung und funktionale Neuordnung des Spezialschulteils einschließlich des Internats vor. Die Umsetzung sollte in zwei Bauabschnitten unter Aufrechterhaltung wesentlicher Schul- und Internatsfunktionen erfolgen.

Eine Umsetzung konnte bislang insbesondere aufgrund fehlender personeller und finanzieller Kapazitäten sowie nicht verfügbarer Ausweichmöglichkeiten für den Schul- und Internatsbetrieb nicht erfolgen.

© Stadt Erfurt

Mit Beschluss der DS 0373/26 vom 18.03.2026 wurde die Stadtverwaltung aufgefordert, eine externe Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Spezialschulteils einschließlich der Errichtung einer gemeinsamen Mensa mit Fahrradhaus erstellen zu lassen. Grundlage sollte der im Bauausschuss am 24.10.2024 vorgestellte Lösungsansatz der Elternvertretung sein.

Die Verwaltung hatte bereits im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Drucksache auf bestehende Umsetzungshemmnisse hingewiesen. Eine externe Machbarkeitsstudie wurde bislang nicht beauftragt. Die vorgesehene Vorlage bis zum Ende des dritten Quartals 2026 konnte somit nicht erfolgen.

Um die vorhandenen Planungsgrundlagen mit den Vorschlägen der Elternvertretung abzugleichen und insbesondere die Möglichkeiten einer temporären Unterbringung des Internats zu untersuchen, hat das Amt für Gebäudemanagement zwischenzeitlich eine verwaltungsinterne Prüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden mit Stand vom 11.09.2026 dokumentiert und sind dieser Drucksache als Anlage beigefügt.

2. Ergebnisse des Abgleichs der Aufgabenstellung mit der genehmigten Planung

Die Gegenüberstellung zeigt, dass mit der bestehenden Genehmigungsplanung bereits eine umfassende planerische Grundlage für die Sanierung des Spezialschulteils vorliegt.

Die ursprüngliche Aufgabenstellung des Amtes für Bildung aus dem Jahr 2018 umfasste insgesamt 159 Räume. In der genehmigten Planung konnten durch eine optimierte funktionale Zuordnung und Neuorganisation insgesamt 194 Räume nachgewiesen werden. Dies entspricht einem Zugewinn von 35 Räumen einschließlich der Technikräume.

Die wesentlichen schulischen Funktionen und Anforderungen der ursprünglichen Aufgabenstellung können damit weitgehend innerhalb des Bestandsgebäudes abgebildet werden.

Im Bereich der Internatsunterbringung ergibt sich eine Abweichung. Während die ursprüngliche Aufgabenstellung 108 Schlafplätze vorsah, weist die genehmigte Planung 98 Schlafplätze aus. Die Reduzierung steht insbesondere im Zusammenhang mit der Berücksichtigung barrierefreier Unterbringungsmöglichkeiten. Diese Abweichung wäre im Rahmen einer Bestätigung beziehungsweise Aktualisierung der Aufgabenstellung durch das Amt für Bildung erneut zu bewerten.

Auch die durch die Elternvertretung zusätzlich angesprochenen Bedarfe hinsichtlich der Essensversorgung und Fahrradunterbringung wurden betrachtet.

Die genehmigte Planung sieht im Untergeschoss des Bestandsgebäudes bereits einen Küchenbereich mit den zugehörigen Haupt- und Nebenräumen sowie zwei Speiseräume vor. Darüber hinaus sind zwei Fahrradräume im Untergeschoss vorgesehen, die eine geschützte Unterbringung von Fahrrädern ermöglichen sollen.

Damit bestehen innerhalb der genehmigten Planung bereits funktionale Lösungsansätze für wesentliche der durch die Elternvertretung vorgebrachten Anforderungen.

Ein zusätzlicher Mensaneubau beziehungsweise ein eigenständiges Fahrradhaus ist zur Umsetzung der bisherigen Aufgabenstellung des Amtes für Bildung daher nicht zwingend erforderlich.

Sollten darüber hinaus neue Anforderungen an eine gemeinsame Mensa für den gesamten Schulstandort, zusätzliche Veranstaltungsflächen oder weitere Nutzungen bestehen, wären diese zunächst durch das Amt für Bildung als zuständiges Fachamt zu konkretisieren und hinsichtlich ihrer Notwendigkeit sowie ihrer Auswirkungen auf die bestehende Planung zu bewerten. Hierzu besteht noch Abstimmungsbedarf innerhalb der Stadtverwaltung.

© Stadt Erfurt

Festzuhalten ist, dass die Aufgabenstellung des Amtes für Bildung die maßgebliche fachliche Grundlage für die Planung und bauliche Umsetzung durch das Amt für Gebäudemanagement darstellt. Da diese bereits 2018 aufgestellt wurde, wird sie aktualisiert, sobald der zukünftige Zeitplan feststeht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorhandene Baugenehmigung weiterhin eine grundsätzlich geeignete Grundlage für die Sanierung des Spezialschulteils darstellt. Eine vollständige Neuplanung des Gebäudes erscheint auf Basis der bisherigen Aufgabenstellung daher nicht erforderlich.

3. Wesentliche Herausforderung: Sanierung bei laufendem Schul- und Internatsbetrieb

Die wesentliche Schwierigkeit bei der Umsetzung des Vorhabens besteht weniger in der grundsätzlichen planerischen Sanierbarkeit des Bestandsgebäudes als vielmehr in der Aufrechterhaltung des Schul- und insbesondere des Internatsbetriebes während der Bauausführung.

Der Spezialschulteil vereint Unterrichts-, Verwaltungs-, Gemeinschafts- und Internatsfunktionen innerhalb eines Gebäudekomplexes. Eine umfassende Sanierung ohne zumindest zeitweise Freiziehung einzelner Gebäudebereiche ist daher nicht möglich.

Die ursprüngliche Planung ging von einer abschnittsweisen Sanierung unter Aufrechterhaltung des Betriebes aus. Dies setzt jedoch voraus, dass für die jeweils betroffenen Nutzungsbereiche geeignete Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Insbesondere die Unterbringung der Internatsschülerinnen und Internatsschüler erfordert besondere Aufmerksamkeit. Anders als bei der vorübergehenden Auslagerung von Unterrichtsräumen sind für die Internatsnutzung zusätzliche Anforderungen an die Unterbringung, Betreuung, Sicherheit, Hygiene und technische Ausstattung zu berücksichtigen.

Die konkrete Bauabschnittsbildung muss deshalb mit einem abgestimmten Auslagerungs- und Betriebskonzept verbunden werden.

Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, welche Internats- und Schulbereiche jeweils freigezogen werden müssen, welche Nutzungen in anderen Gebäudeteilen aufrechterhalten werden können und welche räumlichen Kapazitäten zeitweise zusätzlich benötigt werden.

4. Untersuchung einer temporären Containeranlage als Interimslösung

Im Lösungsansatz der Elternvertretung wurde die Errichtung einer temporären Containeranlage auf dem Schulgrundstück zur Unterbringung von Internatsschülerinnen und Internatsschülern vorgeschlagen.

Das Amt für Gebäudemanagement hat diesen Ansatz aufgegriffen und eine erste Standortuntersuchung durchgeführt.

Die von der Elternvertretung vorgeschlagenen Standorte für eine Containeranlage beziehungsweise für ein zusätzliches Mensagebäude konnten in der dargestellten Form nicht bestätigt werden. Wesentliche Gründe hierfür sind vorhandene, nicht verlegbare Grundleitungen sowie die erforderliche Freihaltung von Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Prüfung konnte jedoch ein alternativer Standort auf dem Schulgrundstück identifiziert werden, der für eine weitere Betrachtung grundsätzlich geeignet erscheint.

Bei der Standortbewertung wurden insbesondere die vorhandenen Leitungsbestände, die Erreichbarkeit für Rettungskräfte, die erforderlichen Abstände zu Bestandsgebäuden und Baumbestand, die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur sowie die

© Stadt Erfurt

verbleibenden Schulhofflächen berücksichtigt.

Auf Grundlage eines durch die Schule angegebenen temporären Raumbedarfs wurde hierfür eine erste bauliche Konzeption entwickelt.

Diese sieht eine dreigeschossige Containeranlage mit einer Grundfläche von rund 550 m² und einer Kapazität von 48 Internatsplätzen einschließlich der erforderlichen Neben- und Gemeinschaftsräume vor. Die gesamte Geschossfläche würde überschlägig rund 1.650 m² betragen.

Die Standortuntersuchung zeigt damit, dass auf dem Schulgrundstück grundsätzlich eine räumliche Möglichkeit für eine temporäre Unterbringung besteht.

Sie stellt jedoch noch keinen Nachweis der vollständigen baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit oder der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit dar.

Insbesondere sind weitere Anforderungen hinsichtlich der Baugrundverhältnisse, der technischen Erschließung, des Brandschutzes, der Barrierefreiheit und der rechtlichen Rahmenbedingungen für den Internatsbetrieb zu berücksichtigen.

Die Errichtung einer solchen Anlage ist hinsichtlich des planerischen und genehmigungsrechtlichen Aufwandes grundsätzlich mit einem regulären Bauvorhaben vergleichbar. Nach der vorliegenden ersten fachlichen Einschätzung ist für Planung und Umsetzung mit einem Zeitraum von bis zu zwei Jahren zu rechnen.

Auch die Wirtschaftlichkeit einer solchen Anlage ist gesondert zu betrachten. Abhängig von der notwendigen Nutzungsdauer wären insbesondere die Varianten Miete und Kauf einschließlich einer möglichen anschließenden Weiterverwendung oder Verwertung miteinander zu vergleichen.

Eine temporäre Containeranlage stellt somit keine kurzfristig verfügbare Ausweichlösung dar, sondern eine eigenständige, planerisch und finanziell vorzubereitende Baumaßnahme.

5. Alternative Interimslösung durch Anmietung bestehender Unterbringungskapazitäten

Neben der Errichtung einer eigenen temporären Containeranlage kommt grundsätzlich auch die zeitweise Anmietung bereits bestehender Unterbringungskapazitäten in Betracht.

Denkbar wäre beispielsweise die Unterbringung eines Teils der Internatsschülerinnen und Internatsschüler in einer Jugendherberge oder einer vergleichbaren Einrichtung, sofern dort geeignete räumliche und organisatorische Voraussetzungen gegeben sind.

Ein solcher Ansatz könnte insbesondere den Vorteil bieten, dass auf die Errichtung eines zusätzlichen temporären Gebäudes verzichtet werden kann. Dies würde den Aufwand für Planung, Genehmigung, Erschließung, Herstellung und späteren Rückbau einer Containeranlage vermeiden.

Voraussetzung wäre allerdings, dass die benötigten Schlafplätze während des erforderlichen Sanierungszeitraums in ausreichender Anzahl und mit einer verlässlichen vertraglichen Bindung zur Verfügung stehen.

Zusätzlich müssten insbesondere die Anforderungen an Betreuung, Aufsicht, Sicherheit, Privatsphäre, Lernmöglichkeiten und die regelmäßige Erreichbarkeit des Schulstandortes erfüllt werden.

Bei einer auswärtigen Unterbringung wären darüber hinaus mögliche zusätzliche Aufwendungen für Schülertransporte und gegebenenfalls für die Organisation des Internatsbetriebes zu berücksichtigen.

Eine derartige Lösung wäre deshalb nur dann eine tatsächlich umsetzbare Alternative, wenn sie sowohl schulorganisatorisch als auch wirtschaftlich tragfähig ist.

© Stadt Erfurt

Eine konkrete Verfügbarkeit geeigneter Unterbringungskapazitäten ist bislang nicht nachgewiesen.

6. Mögliche Realisierung durch funktionale Ausschreibung und Generalunternehmervergabe

Vor dem Hintergrund der bestehenden Genehmigungsplanung, der begrenzten personellen Kapazitäten und der besonderen Anforderungen an die Bauabschnittsbildung erscheint neben einer konventionellen Umsetzung auch eine stärker integrierte Vergabeform grundsätzlich vorstellbar.

Dabei könnte auf Grundlage der vorhandenen Baugenehmigung und der bestätigten Aufgabenstellung des Amtes für Bildung eine funktionale Leistungsbeschreibung erarbeitet werden, die nicht ausschließlich die eigentlichen Sanierungsleistungen, sondern zugleich die erforderlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Schul- und Internatsbetriebes berücksichtigt.

Eine solche funktionale Aufgabenstellung könnte die wesentlichen Anforderungen an die Sanierung, die notwendigen Bauabschnitte, die technische und funktionale Qualität, die Sicherheitsanforderungen sowie die erforderliche Interimsunterbringung definieren.

Anschließend wäre zu prüfen, ob die Umsetzung im Rahmen einer Generalunternehmervergabe erfolgen kann.

Denkbar wäre insbesondere eine Beauftragung, bei der ein Generalunternehmer neben der Sanierung des Bestandsgebäudes auch die weiterführende Ausführungsplanung, die Koordination der Bauabläufe und gegebenenfalls die bauliche Herstellung einer temporären Containeranlage übernimmt.

Hierdurch könnte die Zahl der durch die Stadtverwaltung unmittelbar zu koordinierenden Auftragnehmer und Schnittstellen reduziert werden.

Ein weiterer möglicher Vorteil bestünde darin, die erforderliche Interimslösung und die anschließenden Sanierungsabschnitte bereits im Vergabeverfahren als zusammenhängende Bauaufgabe zu betrachten.

Damit könnte eine stärkere Verknüpfung zwischen der rechtzeitigen Bereitstellung der Ausweichmöglichkeiten, dem Freizug einzelner Gebäudebereiche und der anschließenden baulichen Umsetzung erreicht werden.

Eine Generalunternehmervergabe führt jedoch nicht zum vollständigen Wegfall verwaltungsseitiger Aufgaben. Die Festlegung der Bauherrenanforderungen, die vergaberechtliche Vorbereitung, die Finanzierung, die Bauherrenvertretung sowie die Qualitäts- und Ergebniskontrolle verbleiben weiterhin bei der Stadt.

Darüber hinaus ist eine Gesamtvergabe unter Beachtung der vergaberechtlichen Anforderungen, insbesondere des Grundsatzes der Fach- und Teillosvergabe, gesondert zu begründen. Die technische und wirtschaftliche Rechtfertigung einer solchen Vergabeform wäre entsprechend zu dokumentieren.

Eine funktionale Ausschreibung auf Grundlage der bestehenden Genehmigungsplanung erscheint damit grundsätzlich als mögliche Umsetzungsvariante. Sie setzt jedoch voraus, dass die Aufgabenstellung ausreichend bestimmt ist und insbesondere die Anforderungen an die Bauabschnittsbildung und die erforderliche Interimsunterbringung eindeutig beschrieben werden können.

7. Erste überschlägige Kosteneinschätzung

Für die Beurteilung möglicher Realisierungsszenarien wurde eine erste überschlägige Betrachtung

© Stadt Erfurt

der zu erwartenden Kosten vorgenommen.

Diese basiert auf dem bisherigen Kostenansatz aus dem Jahr 2020, einer überschlägigen Fortschreibung der Baupreisentwicklung sowie allgemeinen Kosten- und Erfahrungswerten für vergleichbare Baumaßnahmen und temporäre Unterbringungslösungen.

Es handelt sich ausdrücklich nicht um eine Kostenschätzung nach DIN 276 oder eine Kostenberechnung auf Grundlage aktualisierter Fachplanungen. Die nachfolgenden Werte dienen ausschließlich der ersten Einordnung möglicher finanzieller Größenordnungen.

7.1 Sanierung des Spezialschulteils

Für die seinerzeit geplante Sanierung wurde im Jahr 2020 ein Kostenansatz von rund 4,8 Mio. EUR benannt.

Eine rein baupreisindexierte Fortschreibung dieses Kostenansatzes auf das Jahr 2026 führt überschlägig zu einer Größenordnung von rund 7,6 Mio. EUR.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung möglicher Anpassungen bei Brandschutz, technischer Gebäudeausrüstung, energetischen Anforderungen sowie der besonderen Aufwendungen einer abschnittsweisen Sanierung im Bestand erscheint ein vorläufiger Kostenrahmen von rund 8,5 bis 12,5 Mio. EUR brutto als erste Budgetorientierung angemessen.

Dieser Ansatz bezieht sich auf die Sanierung des Spezialschulteils in zwei Bauabschnitten auf Grundlage der bisherigen Aufgabenstellung, ohne die gesonderten Kosten einer Interimsunterbringung und ohne zusätzliche Neubauten für Mensa oder Fahrradhaus.

7.2 Temporäre Containeranlage

Für die untersuchte dreigeschossige Containeranlage mit rund 1.650 m² Geschossfläche und 48 Internatsplätzen ergibt sich auf Grundlage einer überschlägigen Betrachtung ein vorläufiger Kostenrahmen von rund 2,5 bis 5,5 Mio. EUR brutto.

Der Ansatz berücksichtigt eine angenommene Nutzungsdauer von drei Jahren und umfasst näherungsweise die Bereitstellung beziehungsweise Anmietung, die erforderliche Herstellung der Anlage einschließlich Erschließung und technischer Ausstattung sowie den späteren Rückbau.

Die tatsächlichen Kosten wären insbesondere von der Nutzungsdauer, der Art der Beschaffung, dem baulichen Ausstattungsstandard und den konkreten Standortbedingungen abhängig.

Alternativ wäre bei entsprechend langer Nutzungsdauer auch eine Kaufvariante denkbar. Für diese könnte eine überschlägige Investitionsgrößenordnung von rund 3,5 bis 6,0 Mio. EUR brutto vor einer möglichen späteren Verwertung angenommen werden.

7.3 Anmietung externer Schlafplätze

Für die alternative Unterbringung von 48 Internatsschülerinnen und Internatsschülern in einer Jugendherberge oder vergleichbaren Einrichtung lassen sich anhand allgemein verfügbarer Übernachtungspreise erste Modellrechnungen aufstellen.

Bei einem angenommenen Übernachtungspreis einschließlich Halbpension von 55 EUR pro Person und Nacht sowie einer Nutzung an 200 Nächten jährlich ergeben sich für 48 Personen rechnerisch rund 528.000 EUR pro Jahr.

Über einen angenommenen Zeitraum von drei Jahren entspräche dies reinen Beherbergungskosten von rund 1,58 Mio. EUR.

Bei einer ganzjährigen Vorhaltung beziehungsweise Nutzung der Schlafplätze lägen die Kosten entsprechend höher.

© Stadt Erfurt

Unter Berücksichtigung möglicher zusätzlicher Aufwendungen für Betreuung, Organisation, Transport und längerfristige vertragliche Vorhaltung erscheint für eine erste Variantenbetrachtung ein Kostenkorridor von rund 1,7 bis 4,0 Mio. EUR über einen dreijährigen Zeitraum als überschlägige Annahme.

Eine solche Modellrechnung setzt weder die tatsächliche Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten noch die Eignung einer konkreten Einrichtung voraus.

7.4 Gegenüberstellung möglicher Realisierungsszenarien

Aus der Kombination unterschiedlicher Vergabeformen und Interimslösungen ergeben sich folgende vorläufige Betrachtungsvarianten:

Variante	Beschreibung	Vorläufiger Kostenrahmen brutto
A	Konventionelle Sanierung mit Einzelgewerkevergabe und temporärer Containeranlage	11,0–18,0 Mio. EUR
B	Funktionale Generalunternehmervergabe einschließlich temporärer Containeranlage	11,0–19,0 Mio. EUR
C	Konventionelle Sanierung mit Einzelgewerkevergabe und externer Anmietung von Schlafplätzen	10,2–16,5 Mio. EUR
D	Generalunternehmervergabe für die Sanierung mit gesondert organisierter externer Unterbringung	10,5–17,5 Mio. EUR

Die dargestellten Kostenrahmen sind als überschlägige Budgetkorridore zu verstehen und erlauben derzeit noch **keine** belastbare Aussage über die wirtschaftlichste Variante.

Insbesondere sind die Annahmen zu Nutzungsdauer, Interimsbedarf, Ausführungsrisiken, Vergabeform sowie möglichen zusätzlichen Bauherren- und Projektsteuerungsleistungen noch nicht hinreichend konkretisiert.

Aus den dargestellten Varianten wird jedoch deutlich, dass insbesondere die Art und Dauer der Interimsunterbringung erheblichen Einfluss auf die Gesamtkosten des Vorhabens haben können.

Ebenso ist festzustellen, dass eine Generalunternehmervergabe nicht zwangsläufig mit geringeren Baukosten verbunden sein muss. Mögliche Vorteile können vielmehr in der Reduzierung von Schnittstellen, einer verbesserten Koordination der Bauabläufe und einem geringeren unmittelbaren Steuerungsaufwand auf Seiten der Verwaltung liegen.

Eine rein kostenmäßige Betrachtung reicht für die Auswahl eines geeigneten Umsetzungsszenarios daher nicht aus. Maßgeblich sind ebenso die tatsächliche Realisierbarkeit, die zeitliche Verfügbarkeit von Interimslösungen, die erforderlichen personellen Kapazitäten sowie die vertraglich und organisatorisch beherrschbaren Risiken.

8. Rahmenbedingungen und Voraussetzungen einer weiteren Umsetzung

Aus den bisherigen Untersuchungsergebnissen ergibt sich, dass für die weitere Umsetzung nicht zwangsläufig eine vollständige planerische Neubetrachtung des Spezialschulteils erforderlich erscheint.

Die vorhandene Genehmigungsplanung stellt vielmehr eine weiterhin nutzbare Grundlage dar, auf deren Basis die weiteren Schritte aufgebaut werden könnten.

Voraussetzung hierfür ist zunächst, dass die ursprüngliche Aufgabenstellung des Amtes für Bildung als maßgebliche schulfachliche Grundlage bestätigt wird beziehungsweise erforderliche Änderungen ausdrücklich benannt werden.

© Stadt Erfurt

Dies betrifft insbesondere die erforderliche Zahl der Internatsschlafplätze, die schulischen Nutzungsanforderungen sowie gegebenenfalls zwischenzeitlich veränderte funktionale und technische Standards.

Auf dieser Grundlage wäre die konkrete Bauabschnittsbildung unter Berücksichtigung der notwendigen Interimsunterbringung zu entwickeln.

Die vorhandene Genehmigungsplanung ist hierbei soweit möglich weiterzuverwenden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wesentliche Änderungen der genehmigten Planung gegebenenfalls zusätzliche bauordnungsrechtliche Verfahren erfordern können.

Besondere Bedeutung kommt dem zeitlichen Zusammenhang zwischen der Bereitstellung der Ausweichmöglichkeiten und der anschließenden Sanierung zu.

Die Errichtung einer eigenen Containeranlage würde einen erheblichen planerischen und zeitlichen Vorlauf erfordern. Demgegenüber könnte die Nutzung vorhandener externer Unterbringungskapazitäten grundsätzlich eine zeitlich günstigere Alternative darstellen, sofern entsprechende geeignete Kapazitäten tatsächlich verfügbar sind.

Für die bauliche Umsetzung kommen sowohl eine konventionelle gewerkeweise Vergabe als auch eine funktionale Gesamtvergabe unter Einbindung eines Generalunternehmers in Betracht.

Welche Variante unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit, Terminsicherheit, rechtlichen Rahmenbedingungen und personellen Kapazitäten vorzugswürdig wäre, kann auf Grundlage des derzeitigen Untersuchungsstandes noch nicht abschließend beurteilt werden.

Unabhängig von der gewählten Vergabeform setzt eine Umsetzung die Bereitstellung entsprechender finanzieller Mittel sowie ausreichender Kapazitäten für die erforderliche Projektvorbereitung und Bauherrenvertretung voraus.

Die Maßnahme ist dabei im Zusammenhang mit dem beschlossenen Schulsanierungsprogramm und den bereits laufenden beziehungsweise priorisierten Schulbauvorhaben der Landeshauptstadt Erfurt zu betrachten.

Eine zusätzliche Priorisierung des Spezialschulteils ohne entsprechende zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen könnte dazu führen, dass andere bereits vorgesehene Schulbauvorhaben zeitlich zurückgestellt werden müssten.

9. Zusammenfassung und Ausblick

Die durchgeführte verwaltungsinterne Untersuchung zeigt, dass für die Sanierung des Spezialschulteils des Albert-Schweitzer-Gymnasiums bereits eine umfassende und weiterhin gültige Genehmigungsplanung vorliegt.

Diese basiert auf der Aufgabenstellung des Amtes für Bildung aus dem Jahr 2018 und deckt die wesentlichen schulischen und internatsbezogenen Funktionen weitgehend ab. Auch die Essensversorgung und die geschützte Fahrradunterbringung sind innerhalb des Bestandsgebäudes bereits planerisch berücksichtigt.

Die Untersuchungsergebnisse sprechen daher dafür, die vorhandene Planung als Grundlage der weiteren Bearbeitung zu nutzen, anstatt das Vorhaben vollständig neu zu entwickeln. Eine Überarbeitung der Aufgabenstellung an den aktuellen Stand wird dennoch vorgesehen.

Die entscheidende Herausforderung ist die Entwicklung einer umsetzbaren Bauabschnittsbildung unter Aufrechterhaltung des Schul- und Internatsbetriebes.

Mit der Untersuchung einer temporären Containeranlage wurde hierfür ein möglicher Lösungsansatz aufgezeigt. Dieser ist jedoch mit erheblichen planerischen, genehmigungsrechtlichen, zeitlichen und finanziellen Anforderungen verbunden.

© Stadt Erfurt

Als Alternative kommt grundsätzlich auch die Nutzung vorhandener externer Unterbringungskapazitäten in Betracht, soweit deren Eignung und Verfügbarkeit nachgewiesen werden können.

Für die bauliche Umsetzung erscheint neben einer konventionellen Vergabe auch die Erarbeitung einer funktionalen Leistungsbeschreibung mit anschließender Generalunternehmervergabe grundsätzlich vorstellbar.

Eine derartige Vergabe könnte die Sanierungsleistungen und gegebenenfalls die erforderlichen baulichen Interimsmaßnahmen stärker miteinander verknüpfen und dadurch die Schnittstellen und Koordinationsanforderungen auf Seiten der Verwaltung reduzieren.

Die erste **überschlägige** Kostenbetrachtung verdeutlicht, dass unter heutigen Preisbedingungen für die Sanierung einschließlich einer erforderlichen Interimsunterbringung insgesamt mit einem Finanzierungsbedarf im deutlich zweistelligen Millionenbereich gerechnet werden muss. In Abhängigkeit vom gewählten Umsetzungsszenario ergibt sich aus den derzeitigen Modellannahmen eine Bandbreite von **rund 10 bis 19 Mio. EUR brutto**.

Eine belastbare Projektkostenermittlung ist hiermit nicht verbunden.

Der mit DS 0373/26 formulierte Auftrag zur externen Erstellung einer Machbarkeitsstudie ist durch die vorliegende interne Untersuchung formal noch nicht erfüllt. Die inzwischen gewonnenen Erkenntnisse zeigen jedoch, dass der Untersuchungsbedarf gegenüber einer vollständigen Neubetrachtung des Vorhabens fachlich präzisiert und auf die noch offenen Umsetzungsfragen konzentriert werden könnte.

Eine Entscheidung über die konkrete Vergabeform, die Bereitstellung finanzieller Mittel oder den Zeitpunkt der baulichen Umsetzung ist mit dieser Informationsdrucksache nicht verbunden.

Die Stadtverwaltung arbeitet dennoch weiter an Lösungen die Sanierung anzugehen. Hierzu wird es anlassbezogene Informationen geben.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Prüfung zur Aufstellung einer Containeranlage auf dem Schulgrundstück am GYM 7 für die Internatsnutzung sowie Vergleich der Aufgabenstellung des Amtes für Bildung mit der genehmigten Planung, Stand 11.09.2026.

Anlage 2: Handout „Sanierung Spezialschulteil Albert-Schweitzer-Gymnasium“, vorgestellt im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr am 24.10.2024. (nicht öffentlich)

28.10.2026, gez. Arne Ott

Datum, Unterschrift