

SBS-Sitzung am 23.10.2025; 16:00 Uhr
Grundschule Kemeler Heide; Heidenrod-Kemel

Der Fachdienst IV.5 stellt vor: Generalsanierung und Erweiterung Bauteil A

Rahmenbedingungen:

- Ganztagsversprechen (Mensa, Betreuungsräume etc.)
- Erschließung Neubaugebiet mit Wohnraum für 800 Menschen
- Bauteil A aus Baujahr 1978, Erweiterungsbau aus 1987 – Sanierungsbedarfe (Energetische Sanierung, allg. Renovierungsbedürftigkeit, räumliche Umgestaltung)
- Brandschutzsanierung auf Gefahrenverhütungsschau 2021
- Erweiterte Raumbedarfe Verwaltung (u.a. Schulsozialarbeit, UBUS, etc.)

Raumprogramm bzw. Flächenbedarfe, Vorplanung:

- Soll-Ist-Abgleich (Bedarfsprüfung) gemeinsam mit Schulleitung und Fachdienst II.9 erfolgt (2022)
- Festlegung Raumprogramm im September 2023 (FD II.9 u. Schulleitung):
 - 2-3 zügige Grundschule
 - Mensa und Ausgabeküche
 - zusätzliche Betreuungsräume für den Ganzttag (u.a. Schülerbibliothek)
 - Raumerweiterung und Umstrukturierung Verwaltung
 - Klassenräume untere Ebene Bauteil A: evtl. Umbau zu offenen Lernlandschaften
 - Vergrößerung Werkraum UG Bauteil B

Vorentwurf (LPH 0):

1. BAUABSCHNITT:

- Erweiterung und Umbau Gruppenräume obere Ebene zu Mensa und Ausgabeküche
- Abbruch Verwaltung, neuer Anbau mit Raumerweiterungen und Umstrukturierungen
- Aufstockung im oberen Erweiterungsbereich für Betreuungsräume, Büro, Lager, Bibliothek etc. (Ganztag)
- Flächenbedarf Raumerweiterungen: 728,61 m²

2. BAUABSCHNITT:

- Generalsanierung untere Ebene Bauteil A (inkl. Brandschutz, energetische Sanierung, Umstrukturierung, ausgenommen WC-Anlagen)
- Während der Bauphase Teilauslagerung in (Container-) Provisorium (8 Klassenräume) ansonsten Maßnahmen im laufenden Betrieb.

Kostenschätzung:

- Raumerweiterungen (Ganztag): 5.342.400,00 € brutto (ohne Kostengruppe 600, Ausstattung)
- Generalsanierung: 4.737.600,00 € brutto
- Schätzkosten gesamt: 10.080.000,00 € brutto
(Kosten Provisorium inkl. Miete, sowie 10% Sicherheitszuschlag jeweils anteilig enthalten)

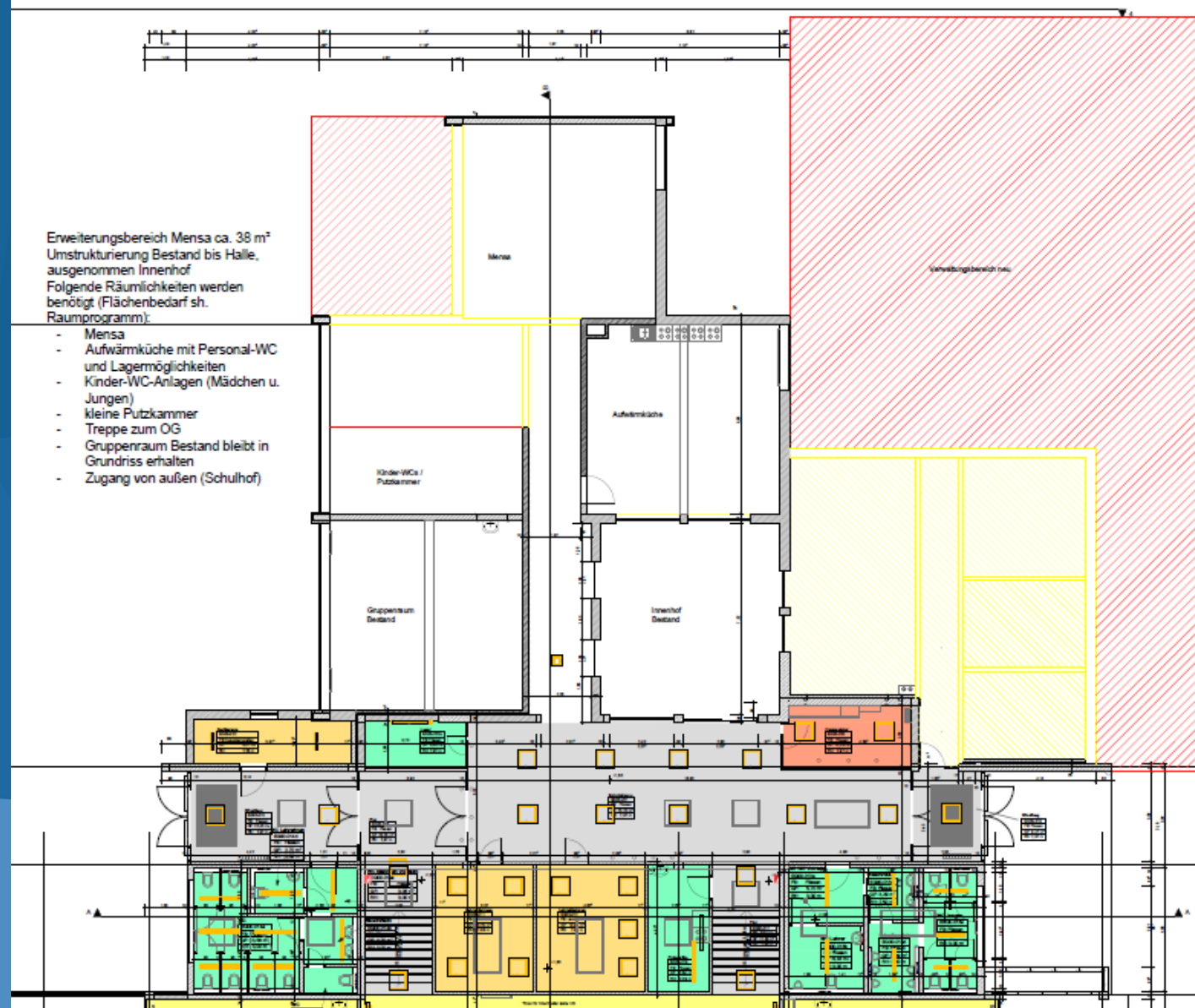
Grundlage: BKI 2023, sowie Abgleich m²-Preis mit aktuellen Projekten (z.B. 2402/2808; 2101)

Hinweis: Kostenschätzung ist nicht verbindlich, erst nach Entwurfsplanung in LPH 3 HOAI können verlässliche Zahlen vorgelegt werden.

Zeitlicher Rahmen:

- Derzeit laufend:
EU-Verfahren Planerausschreibungen
Objektplanung, Tragwerksplanung, TGA-
Planung Elektro und HLS (zunächst
Eignungsstufe), stufenweise Beauftragung
- Nationale Ausschreibung Brandschutz- und
Landschaftsplaner ausstehend (bis Ende 2025)
- Beginn Planungsbesprechungen: Februar 2026
- Abschluss LPH 3: Entwurf + Kostenberechnung
März / April 2027
- Gremiensitzungen als Grundlage für die
Fortführung der Maßnahme April / Mai 2027
- Bestenfalls Fortführung Planung ab Juli 2027
(vorbehaltlich HH-Auflagen RP Darmstadt)
- Im schlechtesten Falle: Unterbrechung von 12-
18 Monaten wg. Mittelanmeldungen
- Ausführungsbeginn: Anfang / Mitte 2028
- Fertigstellung Projekt: 2031/32





Erweiterungsbereich Mensa ca. 38 m²
Umstrukturierung Bestand bis Halle,
ausgenommen Innenhof
Folgende Räumlichkeiten werden
benötigt (Flächenbedarf sh.
Raumprogramm):

- Mensa
- Aufwärmküche mit Personal-WC
und Lagermöglichkeiten
- Kinder-WC-Anlagen (Mädchen u.
Jungen)
- kleine Putzkammer
- Treppe zum OG
- Gruppenraum Bestand bleibt in
Grundriss erhalten
- Zugang von außen (Schulhof)

Erweiterungsbereich Verwaltung ca. 293,04 m²
Verwaltungsbereich Bestand ca. 121,86 m²
(Umstrukturierung erforderlich)
Folgende Räumlichkeiten werden benötigt
(Flächenbedarf sh. Raumprogramm):

- Arztzimmer
- Geschäftszimmer
- Büro Stv. Schulleitung
- Büro Schulleitung
- Lehrerzimmer mit Teeküche, Wohlfühlbereich,
PC-Arbeitsplätze, Besprechungstisch
- Schulbuchausleihe, LMF u. Material
- Kopierbereich oder Kopierraum
- Schüler-Bibliothek mit ca. 10 PC-Arbeitsplätzen
- offener Wartebereich in Flur

2110 Grundschule Kemeler Heide
Ausschnitt Grundriss EG BT A
Erweiterungsbereich
M 1 - 100

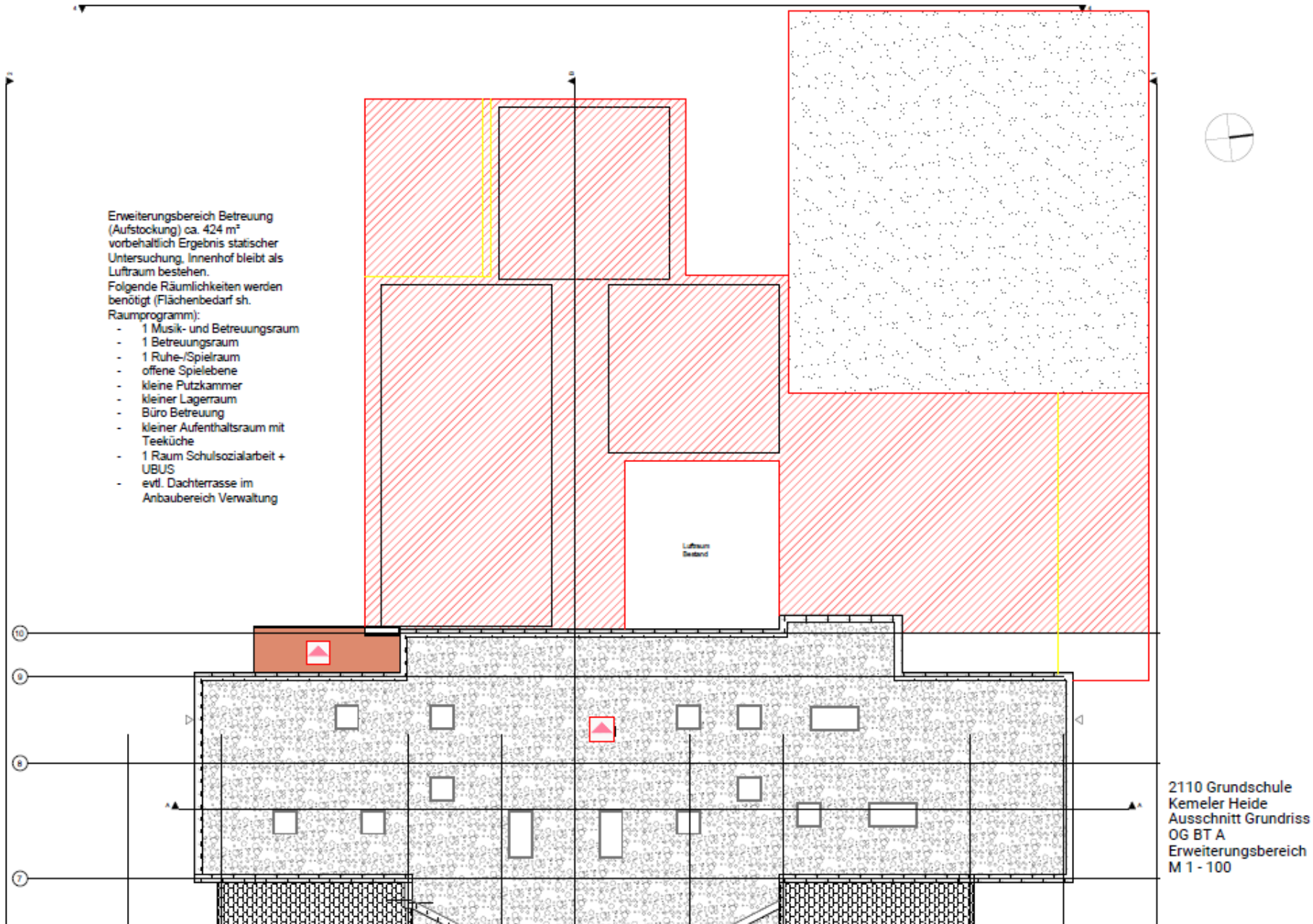
Erweiterungs-
Bereiche
Bauteil A EG

Erweiterungsbereich Betreuung
(Aufstockung) ca. 424 m²
vorbehaltlich Ergebnis statischer
Untersuchung, Innenhof bleibt als
Luftraum bestehen.

Folgende Räumlichkeiten werden
benötigt (Flächenbedarf sh.

Raumprogramm):

- 1 Musik- und Betreuungsraum
- 1 Betreuungsraum
- 1 Ruhe-/Spielraum
- offene Spielebene
- kleine Putzkammer
- kleiner Lagerraum
- Büro Betreuung
- kleiner Aufenthaltsraum mit
Teeküche
- 1 Raum Schulsozialarbeit +
UBUS
- evtl. Dachterrasse im
Anbaubereich Verwaltung



2110 Grundschule
Kemeler Heide
Ausschnitt Grundriss
OG BT A
Erweiterungsbereich
M 1 - 100

Erweiterungs-
Bereiche
Bauteil A OG
(Aufstockung)



Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung...

Projektleitung:

Sabrina Götz, RTK FD IV.5

Telefon: 06124-510-541

E-Mail: sabrina.goetz@rheingau-taunus.de