



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 1

**Drucksachennummer:**

0246/2024

**Datum:**

01.03.2024

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

40 Fachbereich Schule

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Schulentwicklungsplanung 2023 ff  
Nutzung des ehemaligen Marienhospitals als zukünftigen Schulstandort

**Beratungsfolge:**

12.03.2024 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
14.03.2024 Schulausschuss  
21.03.2024 Haupt- und Finanzausschuss  
11.04.2024 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung**

entfällt

## **Begründung**

### Bisheriger Vorlauf

Mit der Vorlage 0747/2023 hat die Verwaltung allgemein den zukünftigen Bedarf für den Bereich der Sekundarstufe I dargelegt, der sich bis beginnend ab 2023/2024 zunehmend bis 2029/2030 auf neun Züge erhöhen wird.

Die bereits beschlossenen Maßnahmen der 4. städtischen Gesamtschule (+ vier Züge, abzüglich zwei Züge Hauptschule), die Nutzung von Schulraum im ehemaligen Hauptschulgebäude Hohenlimburg (+1,5 Züge) decken nur einen Teil des zukünftigen Bedarfs ab. Mit der zukünftigen Nutzung des Marienhospitals würde der darüber hinaus bestehende Bedarf weitgehend erfüllt.

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorlage 0747/2023 hat der Schulausschuss am 14.09.2023 die Verwaltung beauftragt, mit der Krollmann-Gruppe in Verhandlungen zur Nutzung des Gebäudes des ehemaligen Marienhospitals, für ein Angebot in der Sekundarstufe I, einzutreten. Mit den Vorlagen 1016/2023, sowie 0111/2024 wurde jeweils über die Entwicklung berichtet. In der Zwischenzeit gab es mehrere weitere Gesprächstermine mit der Krollmann-Gruppe, bei denen die Nutzungsmöglichkeiten und das Angebot grundlegend vertiefend betrachtet werden konnten.

### Raumressourcen

Wie bereits berichtet, ist das Raumpotential für eine vierzügige Schule der Sekundarstufe I vorhanden. Grundlage für die Planungen sind aktuelle Raumprogramme, die auf vorhandene und durch bauliche Anpassungsmaßnahmen zu erreichende Voraussetzungen übertragen werden. Neben Vertreter\*innen des Fachbereichs Schule und den beauftragten Architekten der Krollmann-Gruppe haben an dem Raumkonzept zwei Hagener Schulleitungen aus ihrem Praxisbezug heraus dabei maßgeblich mitgewirkt.

Die "Einpassung" in die vorhandene grundlegende Gebäude- und Raumstruktur bedeutet auch, dass sich Abweichungen vom Raumprogramm ergeben. Während die Anzahl und Größe der Unterrichtsräume im Großen und Ganzen den Empfehlungen des Raumprogramms entspricht, übersteigt das vorhandene Angebot kleinerer Räume die Raumempfehlung. Vergleicht man diese Planungen im Bestand mit der Neubauplanung eines Schulbaus, bei dem das Raumprogramm Ausgangspunkt der Planungen von schulischen Verkehrsflächen ist, kann festgehalten werden, dass bei einer Neuplanung eine deutlich effizientere Nutzung von Flächen möglich ist und die Größe von Verkehrsflächen und sonstigen Flächen kleiner ausfallen würde. Eine Schule in den Räumen des Marienhospitals könnte also in einem großzügigen Raumzuschnitt arbeiten, was zusätzliche pädagogische Möglichkeiten schafft.

Bauliche Ertüchtigung der Liegenschaft durch die Krollmann-Gruppe

Als Anlage ist eine Baubeschreibung des Architekten beigelegt, welche Einzelheiten zum Gebäude als solches und Informationen zu den geplanten Umbaumaßnahmen enthält.

Kindertagesstätte

Auf der gegenüberliegenden Seite des Hauptportals an der Bergstraße befindet sich aktuell eine 2-gruppige Kita in Trägerschaft der katholischen Kirche. Im Rahmen des Gesamtkonzepts übernimmt die Krollmann-Gruppe dieses Grundstück mit dem aufstehenden Kita-Gebäude. Nach Abriss des vorhandenen Gebäudes wird auf dem Areal die Turnhalle gebaut.

Die Kita wird stattdessen räumlich im Erdgeschoss des Marienhospitals untergebracht, konkret von der Bergstraße aus gesehen im rechten Gebäudeflügel einschließlich der Mariengasse, wo auch die Außenfläche der Kita vorgesehen ist. Gleichzeitig wird das Kita-Angebot von aktuell zwei Gruppen auf vier Gruppen erhöht. Der Vorstand der katholischen Kirche hat sich mit diesem Weg einverstanden erklärt.

Schulhofffläche

Grundlage für die Schulhofffläche ist nach geltenden Empfehlungen die Schülerzahl (4 m<sup>2</sup>/Schüler\*in). Ausgehend von einer 4-zügigen Schule mit 24 Klassen und maximal 30 Schüler\*innen/Klasse (insgesamt 720 Schüler\*innen) ergibt sich somit insgesamt eine Fläche von 2.880 qm.

Bedingt durch die frühere Nutzung als Krankenhaus sind die zur Verfügung stehenden Außenflächen begrenzt. Eine zusammenhängende Fläche in dieser Größe ist nicht vorhanden. Vielmehr ist die Schulhofffläche auf mehrere Bereiche aufgeteilt, die aber in der Summe eine Gesamtfläche von 3.042 qm ergeben. Nach fachlicher Beratung der hinzugezogenen Schulleitungen wird hierin kein Nachteil gesehen. So können z. B. die unterschiedlichen Bereiche für jeweils zwei Jahrgangsstufen genutzt werden.

Turnhalle

Ausgehend von der 4-Zügigkeit wird eine Kapazität von zwei Hallenfeldern benötigt. Im Regelfall werden die beiden Hallenfelder nebeneinander angeordnet.

Wie bereits zur Kita ausgeführt, soll auf dem jetzigen Areal der Kita sowie dem angrenzenden Grundstücksbereich die Sporthalle realisiert werden. Die zur Verfügung stehende Grundfläche ist dafür jedoch zu knapp bemessen. Um den Bedarf von zwei Hallenfeldern dennoch zu realisieren, besteht die Planungsabsicht, die beiden Hallenfelder übereinander anzuordnen. Das aktuelle Ergebnis der Sportentwicklungsplanung hat einen Bedarf an weiteren Sporthallenkapazitäten im Bereich Mitte auch für den Bereich des Schulsports aufgezeigt. Daher ist es wichtig, die Sporthalle in der Größe umfassend zu realisieren.



### Umsetzungszeitraum

Nach abschließender Entscheidung durch den Rat und Vertragsabschluss mit der Krollmann-Gruppe wird nach überschlägiger Einschätzung des Architekten mit einer Umsetzungsdauer und anschließenden Übergabe der Schulräume an die Stadt von knapp zwei Jahren gerechnet. Nach dem derzeitigen Stand stünde die Schule damit im Frühsommer 2026 zur Verfügung.

Dieses Ziel ist grundsätzlich auch für den Neubau der Turnhalle erreichbar, jedoch unter der Voraussetzung, dass bis zum Herbst 2024 eine Übergangslösung für die Kita gefunden wird.

### Ausstattung

Ausgehend von der Nutzungsmöglichkeit im Frühjahr 2026 ist auch die rechtzeitige Beschaffung der Ausstattung zu bedenken. Angesichts des Umfangs der Komplettausstattung einer neuen Schule einschließlich der unterschiedlichen Fachräume mit teilweise langen Lieferzeiten besteht die Notwendigkeit, den überwiegenden Teil der Ausstattung bereits in der 2. Jahreshälfte 2025 zu bestellen. Der Fachbereich Schule hat dazu in Abstimmung mit der Kämmerei noch kurzfristig entsprechend Haushaltsmittel berücksichtigt.

### Gespräch mit der Bezirksregierung

Wie bereits erwähnt, ist das Raumpotenzial für eine vierzügige Schule der Sekundarstufe I vorhanden. Im Hinblick auf eine am Hagerer Bedarf orientierte konkrete Nutzung beabsichtigt die Verwaltung zeitnah Gespräche mit der Bezirksregierung über die Schulform zu führen. Auf Grundlage der Vorlage 0111/2024 hat der Rat der Stadt am 15.02.2024 die Verwaltung entsprechend beauftragt.

Die Verwaltung wird nach den erfolgten Gesprächen dazu berichten und einen auch aus schulfachlicher Sicht bereits abgestimmten Vorschlag zur Erörterung und Entscheidung vorlegen.

### Vertrag und Finanzierung

Die vertraglichen Aspekte sowie die Finanzierung werden in einer gesonderten nichtöffentlichen Vorlage dargestellt.

### Anlagen

- Baubeschreibung
- Grundrisse

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

**Seite 5**

**Drucksachennummer:**

0246/2024

**Datum:**

01.03.2024

## **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

☒ keine Auswirkungen (o)

## **Finanzielle Auswirkungen**

☒ Die finanziellen Auswirkungen sind in einer gesonderten nichtöffentlichen Vorlage dargestellt.

### **1. Rechtscharakter**

☒ Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Martina Soddemann  
Beigeordnete



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 6

**Drucksachennummer:**  
0246/2024

**Datum:**  
01.03.2024

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Umnutzung Marienhospital in 58095 Hagen, Bergstraße 56

### Baubeschreibung zur Vorplanung

Die bestehende bauliche Anlage des Marienhospitals besteht aus zwei bauzeitlich unterschiedlichen Baukörpern, die miteinander verbunden sind. Das katholische Marienhospital wurde von 1912 bis 1914 erbaut und 1945/46 nach Beendigung des zweiten Weltkrieges saniert. Eine Erweiterung hat das erstbauzeitliche Gebäude in den 1960iger Jahren erfahren. Umfassende Ausbauten der Medizintechnik erfolgten in den 1990iger Jahren. Die Nutzung als Krankenhaus wurde 2016 eingestellt. Der Gebäudekomplex wurde durch die KROLLMANN-Gruppe 2017 übernommen und für alternative Nutzungen entwickelt. Das ehemalige Schwesternwohnheim wurde am 26.9.2019 der SAXX-Gruppe mit möblierten Apartments zur Nutzung übergeben. Im übrigen Gebäudekomplex wurden die Einbauten für die medizinischen Nutzungsarten sorgfältig zurückgebaut und für eine zukünftige Nutzung vorbereitet.

Es liegt aktuell eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage „Goldbergwohnresidenz“ mit Aktz.: 1/63/BA/0082/18 vom 26.05.2019 vor. Für diese Genehmigung liegt eine fristgerecht eingereichte und bestätigte Verlängerung des Bauamtes der Stadt Hagen vor, so dass die vorgenannte Genehmigung noch immer Gültigkeit besitzt.

Der Baukörper aus 1912/14 wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Die Decken bestehen aus Stahlbetonkonstruktionen mit einem mehrschichtigen Estrichaufbau. Es ist von den Lastannahmen der Tragwerksplanung für die Nutzlasten der Deckenkonstruktion davon auszugehen, dass die Nutzlastannahmen für den Krankenhausbetrieb die Nutzlasten für einen Schulbetrieb abdecken werden. Die Wände sind auf Stahlbetonfundamenten geründet. Die Kellerbereiche weisen durchgängig einen trockenen Bauzustand auf. Die Außenwände sind in einer ebenfalls massiven Ziegelbauweise errichtet. Gleiches gilt für raumabschließende Trennwände sowie Treppenhauswände. Die Dachkonstruktion besteht aus einer massiven Holzkonstruktion mit einem zimmermannsmäßigen Verbund. Die Dacheindeckung besteht aus einer durchgängigen Schiefereindeckung. Der Dach- sowie Spitzboden ist zu begehen und weist ebenfalls keine Feuchteschäden auf. Es ist davon auszugehen, dass eine durchgehende Instandhaltung an Dach und Fach im bisherigen Nutzungszyklus stattgefunden hat. Massive Einzelschäden konnten mit der Übernahme des Gebäudekomplexes durch die Krollmann-Gruppe nicht festgestellt werden. Die Fenster wurden getauscht und bestehen aus einer PVC-Rahmenkonstruktion mit einer Isolierverglasung aus den 90iger Jahren. Die Raumhöhen betragen in den einzelnen Geschossen ca. 3,95 m. Mehrere Treppenhäuser mit großzügigen Laufbreiten sind als bauliche Rettungswege zur Evakuierung geeignet.

Die Energieversorgung erfolgt durch ein Nahwärmenetz aus einem zentralen Technikgebäude. Die Verbindung ist durch eine Leitungsverlegung in einem begehbaren unterirdischen Gang zwischen dem Technikgebäude und dem Hauptgebäude gewährleistet. Alle Leitungssysteme sind im Verbindungsgang sowie im KG einsehbar und revisionsfähig. Die Versorgung der Elektroenergie erfolgt durch eine Transformatorenstation. Der Bedarf für die Versorgung eines Schulgebäudes ist geringer einzuschätzen als für einen Krankenhauskomplex, d.h. die bestehenden Anschlusswerte sind als ausreichend einzustufen. Der notwendige Verbrauch wird sich mit der angestrebten Schulnutzung deutlich verringern werden.

Die Arbeiten zur Herstellung des Schulgebäudes erfüllen die Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (SchulbauRichtlinie – SchulBauR) mit Stand vom 17.11.2020 sowie die Anforderungen der Landesbauordnung NRW. Auf Grund der Tatsache, dass es sich um einen bestehenden Gebäudekomplex handelt, könnten ggf. zulässige Abweichungen erforderlich werden, die im Zuge des Bauantragsverfahrens bauordnungsrechtlich zu bewerten sind. Diese Abweichungen sind im Rahmen des notwendigen Bauantragsverfahren aus bauordnungsrechtlicher Sicht zu klären.

Die zukünftige Schulnutzung stellt neue Anforderungen an die Innenausbauten sowie die Anzahl, Größe und Lage der jeweiligen Räumlichkeiten. Durch die massive Bauweise sowie die Vielzahl der

nichttragenden Trennwände ist eine Neuordnung der Nutzungsbereiche grundsätzlich möglich. Bestehende Raum- und Flurtiefen lassen eine Schullnutzung zu. Eine Voruntersuchung erfolgte gemeinsam mit dem Fachbereich Schule der Stadtverwaltung Hagen. Sämtliche Einbauten (Putze, Estriche, Wand- und Deckenbekleidungen, Installationen – HLS, ELT etc.) werden vollständig bis auf den Rohbauzustand zurückgebaut. Gleiches gilt für die bestehenden PVC-Fenster mit Isolierverglasung sowie die dazugehörigen Verschattungsanlagen (Rollladenkästen). Es ist geplant alle Fensteranlagen entsprechend der notwendigen energetischen Standards zu erneuern und mit funktionellen Verschattungsanlagen auszustatten. Das historische Erscheinungsbild des Bestandsgebäudes ist zu erhalten. Die Anbauten aus den 60iger Jahren werden mit einem Fassadendämmsystem ausgestattet, welches ebenfalls den Anforderungen des EEG entsprechen wird.

Alle Wand- und Fußbodenbereiche erhalten einen neuen baukonstruktiven Aufbau, so dass ein neuwertiges Erscheinungsbild entsteht und eine dauerhafte Nutzung sichergestellt ist. Die Oberflächen, Farbgestaltung etc. gilt es mit dem zukünftigen Nutzer abzustimmen. Es sind Oberflächen herzustellen, die möglichst wartungsarm, widerstandsfähig, robust und pflegeleicht sind. Eine vandalensichere Ausführung ist nicht geplant. Stark beanspruchte Bereiche (WC-Anlagen, technische Fachräume) sind mit reinigungsfreundlichen Oberflächen auszustatten. Gleiches gilt für Fußbodenbeläge sowie Türoberflächen.

Die Nutzungseinheiten werden grundsätzlich mit Fußbodenheizung ausgestattet, so dass eine durchgängige Beheizung auf niedrigem Temperaturniveau erfolgen kann. Die energetischen Anforderungen für das Gesamtgebäude entsprechen dem EEG 2023. Weiterhin werden die technischen Versorgungen für die Schullnutzung (LAN, WLAN, TV, TK o.ä.) sichergestellt. Entsprechende zentrale WC-Anlagen sowie auch dezentrale Einzelanlagen werden, wie bereits abgestimmt, vorgesehen. Die Räumlichkeiten entsprechen den aktuellen hygienischen Anforderungen eines Schulgebäudes. Alle im Gebäude erforderlichen Leitungssysteme zur Ver- und Entsorgung (Strom, TV, LAN, TK, Wasser, Abwasser) werden grundsätzlich neu ausgeführt. Lediglich Entwässerungsleitungen unter der Bodenplatte KG sind hiervon ausgenommen. Der Zustand ist nach aktueller Einschätzung als ordnungsgemäß zu bezeichnen. Eine Kanalbefahrung wird den Zustand der vorgenannten Leitungen dokumentieren. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die gebäudetechnische Ausstattung vollständig erneuert werden wird. Die bestehenden Aufzugsanlagen werden bis auf 1 bzw. 2 Anlagen stillgelegt werden, um die notwendigen Wartungsaufwendungen zu begrenzen. Die Nutzung der Aufzugstechnik ist durch Schließungen bzw. Zutrittskontrollen zu beschränken.

Die Orientierung der Schüler, Lehrer sowie Besucher wird über entsprechende Farbgestaltungen sowie Hinweis- und Leitsysteme sichergestellt, die mit der Schulleitung abzustimmen sind. Grundsätzlich sind für Fragen der Gestaltung der Innenräume entsprechende Workshops mit der Schulverwaltung sowie der schulfachlichen Unterstützung erforderlich, um das pädagogische Konzept mit den Gestaltungsmöglichkeiten verbinden zu können. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass eine schadstofffreie und nachhaltige Bauweise vorgesehen ist. Hinsichtlich der Frage der Alarmierung sowie der Information in unterschiedlichen Situationen (Brandmeldeanlage, Notrufkonzept sowie einer elektroakustischen Anlage) sind gemeinsam die entsprechenden Konzepte bilateral mit der Schulverwaltung und der Planung abzustimmen.

Die Ausstattung, die innerhalb der KG 600 vorgesehen ist, wird nicht Bestandteil der Baumaßnahme sein. Gleichwohl erfolgt eine Abstimmung mit der Schulverwaltung, um die baulichen und technischen Voraussetzungen für die Ausstattungen schaffen zu können. Auch hierzu sind Abstimmungen, Workshops sowie Planungsrunden erforderlich. Hierzu steht das Architekten- und Ingenieur-Team der Krollmann-Gruppe jederzeit gern zur Verfügung.



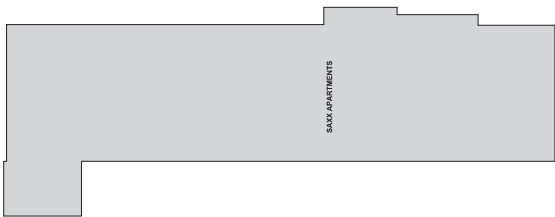












ANPASSUNGEN NACH KORREKTUREN VOM 28.11.2023

[illegible]

**TÜRMASZE / FENSTERMASZE**

**MASSZE GENERELL**

**SÄMTLICHE MASZE SIND VOM UNTERNEHMER AUF IHRE RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT ZU PRÜFEN. DIE MASZE SIND AM BAU ZU KONTROLLIEREN.**

**FALLS NICHTS VERMERKT, GILT FÜR TÜREN BZW. FENSTER DIE HOHEANGABE VON OK FERTIGGEBEN BIS ZU 100% (GEHÄRT).**


**KROLLMANN GRUPE**  
 Quartier MER Immobilien GmbH  
 vert. d. Nr. 100 Kollmann  
 Erdgeschoss 9  
 50667 Köln  
 Projekt-Nr. 00577  
 LAGE  
 ± 0,00 = 113,700 m ü. NN = OK

BAUVORHABEN

**Unbau St. Marienhospital zur Kita und Sekundarschule**

Bergstraße 56  
197 394, 393, 392, 390, 226, 227, 233  
202, 245, 371, 516

LEIGENSCHAFT

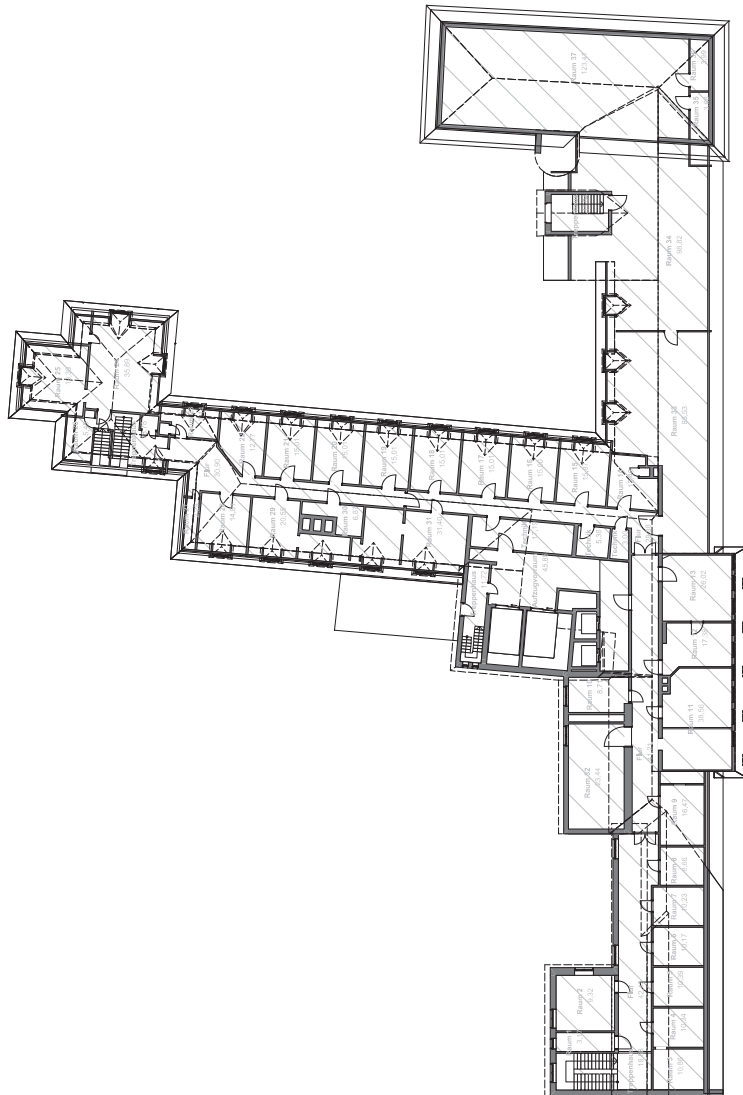
CEMARCON Hagen

FLURSTÜCK


**baukonsult-krabbe**  
 Planungsgesellschaft 9  
 50084 Erfurt  
 TGA  
 STATIK  
 FACHPLANER

PLANINHALT	BLATTMASS	541 x 594
GERWERK	MASSSTAB	1:200, 1:100
PLANSTAND	GEZ	MB
PLANNR.	INDEX	V02

## VORAB PLANUNG

[illegible]