

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Ref.1/001/2026



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Dr. Manuel Kronschnabel	Referat für Interne Dienste und Schulen

Sachbearbeiter/in: Manuel Kronschnabel
--

**Konzept zur Nutzbarmachung des ADG-Nordostflügels**

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	23.06.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.06.2026	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat stimmt einem grundsätzlichen Projektbeschluss zu und beauftragt die Stadtverwaltung, das Projekt der Nutzbarmachung des ADG-Nordostflügels wie im Sachvortrag vorgestellt zusammen mit der GEWOBAU umzusetzen.
2. Alternativ zieht sich die Stadt aus weiteren Planungen hinsichtlich des ADG-Nordostflügels zurück und überlässt der GEWOBAU in Eigenregie eine Nutzbarmachung.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Ca. 3.600.000 €	
Gesamtkosten der Maßnahme		Ca. 4.350.000 €	
davon für die Stadt		Ca. 1.472.000 €	
Haushaltsmittel vorhanden?		Nein	
Folgekosten?		40.000 € p. a.	

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
x	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Der Nordostflügel des Alten Deutschen Gymnasiums ist derzeit noch im unsanierten Zustand und wartet seit Ende der 2010er Jahre auf eine Nutzbarmachung. Verschiedenste Konzepte wurden über die Jahre geprüft, jedoch nicht umgesetzt.

Die GEWOBAU Schwabach als Eigentümerin des Gebäudekomplexes dringt nach dieser Zeit des Stillstands darauf, das Gebäude anzugehen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die Verwaltung hat in enger Zusammenarbeit mit der GEWOBAU daher ein Konzept erstellt, wie das Gebäude im Sinne der Stadt sinnvoll, bedarfsorientiert, langfristig und auf gefördertem Wege nutzbar gemacht werden kann. Dafür wäre im Erdgeschoss eine Nutzung durch die Volkshochschule Schwabach und im ersten Obergeschoss eine solche durch die Berufsschule vorgesehen. Beide Einheiten hätten exakt den Bedarf, den die Räumlichkeiten des ADG-Nordostflügels bieten.

Das Projekt wie im nachfolgenden vorgestellt würde die GEWOBAU Schwabach als Bauherr in Eigenregie durchführen. Das fertige Gebäude wiederum würde über eine Kostenmiete später langfristig an die Stadt Schwabach vermietet werden.

Die Verwaltung bittet den Stadtrat um einen grundsätzlichen Beschluss für die Umsetzung dieses Projekts. Alternativ, also bei Ablehnung, würde die GEWOBAU künftig das Gebäude selbst und ohne konkrete Nutzungsvorgaben durch die Stadt entwickeln.

## **II. Sachvortrag**

### **1) Hintergrund**

Während ein Großteil des Alten Deutschen Gymnasiums nach intensiver Planung und Sanierung in den 2010er Jahren für verschiedenste Nutzungsformen aufbereitet wurde (so beispielsweise für die Berufsschule, die Berufsfachschule für Kinderpflege, die Musikschule Schwabach, die Marionettenbühne oder die Awo) ist der Nordostflügel des Alten Deutschen Gymnasiums nach wie vor im unsanierten Zustand und weist seit geraumer Zeit keine konkrete und dauerhafte Nutzung auf. Lediglich wurden Teile des Gebäudes für verschiedene temporäre Zwischennutzungen (Lagerung, Ausstellung) herangezogen, insbesondere die ehemalige Turnhalle.

Seit Anfang der 2020er Jahre wurden verschiedene Szenarien der künftigen Nutzung durchdacht, allen voran als Schulgebäude für die seit 2020 in Schwabach befindliche Fachoberschule. Diese Planungen wurden aber 2022/2023 eingestellt, da der Gebäudekomplex für diesen Zweck räumlich nicht ausreicht. Mehrere weitere Optionen wurden seit 2023 geprüft, neben einer Nutzung für den Schulbetrieb auch für Verwaltungseinheiten, für Kultur, für Träger sozialer Einrichtungen sowie für Büro- und Wohnflächen.

Die GEWOBAU Schwabach als Eigentümerin des Gebäudes möchte dieses nun nach Jahren verschiedenster theoretischer Ideen auch einer konkreten dauerhaften Nutzung zuführen. Letztendlich haben sich für die Stadt Schwabach die beiden Nutzungsformen für Kultur bzw. Erwachsenenbildung sowie für Schule als am sinnvollsten und realisierbarsten herauskristallisiert – eine Nutzung durch die Volkshochschule (VHS) im Erdgeschoss sowie durch Berufsschule im 1. Obergeschoss.

## 2) Konzept: Nutzung des Erdgeschosses durch VHS/Kultur

Seit vielen Jahren besteht der Wunsch der Schwabacher Volkshochschule, mit dem Erwachsenenbildungsangebot möglichst in einem Gebäude unterzukommen. Derzeit sind die Angebote auf zahlreiche Standorte verteilt (vhs-Medienraum, Alte Synagoge, Aurex, Stadtmuseum, Stadtbibliothek, AWO-Saal, Wirtschaftsschule, div. Turnhallen und Schulen).

Dies führt zu hohem organisatorischem Aufwand für Personal (lange Wege, Koordinationsbedarf), Ineffizienzen bei der Raumvergabe und -nutzung und einer starken Abhängigkeit von externen Räumlichkeiten (z. B. Wirtschaftsschule oder Turnhallen). Des Weiteren bestehen Einschränkung hinsichtlich barrierefreier Zugänge (derzeit nur in der Alten Synagoge gegeben) und sehr unterschiedliche technische und räumliche Standards für die Teilnehmenden.

Für die Sichtbarkeit und Wahrnehmung der vhs als der zentralen Institution für Erwachsenenbildung in Schwabach wäre eine Zusammenführung der Seminarräume an einem Ort ausgesprochen gewinnbringend. Darüber hinaus liegen weitere Vorteile auf der Hand:

- Viele Vormittags-, Nachmittags- und Abendangebote der vhs könnten an einem Standort stattfinden.
- Es gäbe weniger Ausfall von Kurstagen, da man nicht von Verfügbarkeiten abhängig wäre.
- Alle Integrationskurse wären gebündelt, was die Administration vereinfachen würde.
- Das Angebotsportfolio könnte erweitert und optimiert werden, da auf mehr Räumlichkeiten zugegriffen werden könnte.
- Eine technische Optimierung in den Räumen könnte zu flächendeckend gleichem Angebot für die Kurse (z.B. Touchscreen, WLAN, Akustik) führen.
- Mehr Räume könnten für Barrierefreiheit optimiert werden, um den Zugang für alle zu ermöglichen.
- Durch die Einführung einer elektronischen Schließanlage könnten Wach- und Schließdienste eingespart werden.
- Die vhs könnte zudem die externen Mietkosten verringern.

Gesamt betrachtet wäre die Konzentration von Kultur und Bildung an diesem einen Ort eine echte Stärkung und könnte Synergieeffekte erbringen. Mit der Adolph von Henselt-Musikschule, der Staatliche Berufsschule, der Marionettenbühne, der Berufsfachschule für Kinderpflege und jetzt mit der Volkshochschule wäre das Alte DG ein Zentrum vielfältiger privater, städtischer und staatlicher Bildungs- und Kulturangebote.

Die Räumlichkeiten für die vhs könnten zudem auch durch die Berufsschule und weitere Schulen im Schulzentrum Mitte partiell mitgenutzt werden. Dort fehlen beispielsweise größere Räume für Lehrerkonferenzen u.ä. Hierfür würde der große Seminarraum erhebliche Synergieeffekte schaffen. Umgekehrt ist eine Nutzung der Räume der Berufsschule im Obergeschoss durch die VHS in unterrichtsfreien Zeiten möglich.

### **Geplante Räumlichkeiten für die vhs im Alten DG:**

Die vhs würde nach den vorliegenden Plänen den gesamten Bereich des Erdgeschosses nutzen. Konkret würden mit Sanierung und Umbau folgende Räumlichkeiten geplant sein:

- 2 reguläre Seminarräume (47qm und 49qm) mit flexibler Möblierung, Touchscreen, WLAN
- 1 großer Seminarraum / Saal (89qm), für Kurse sowie Vorträge und Bewegungsangebote, mit flexibler Möblierung, Touchscreen, WLAN
- 1 Multifunktionsraum (49qm), der auch für Bewegungsangebote geeignet ist, mit

Touchscreen und WLAN

- Lager (10qm) für die Technik, das gleichzeitig als Schallschutz dient
- WCs, davon mindestens 1 barrierefrei
- Es bestünde auch das Interesse und die Möglichkeit, dass die vhs die Hoffläche partiell mit nutzt-

Aktuell sind im Haushalt für 2026 für externe Anmietungen 72.000 € (ohne Büromieten) eingeplant. Interne Verrechnungsmieten kommen dazu. Durch die Konzentration von Räumen im Alten DG könnten diese Mittel reduziert werden. Auch Personalkosten könnten eingespart werden, indem aufgrund der Schließanlage kein Wach- und Schließdienst benötigt wird.

Durch die zu erwartende Städtebauförderung sind hohe Förderzuschüsse für die vhs-Nutzung möglich (s. III. Kosten und Förderung).

### **3) Konzept Schulnutzung 1. OG durch die Berufsschule**

Der Umbau und die Generalsanierung des „Alten Deutschen Gymnasiums“ zur künftigen Unterbringung der Staatlichen Berufsschule Schwabach wurde im Jahr 2015 schulaufsichtlich genehmigt. Das damals festgelegte Bauprogramm entsprach dem schulischen Bedarf für die auf Dauer zu erwartenden Klassen- und Schülerzahlen. Die Planungen entsprachen den Grundlagen aus den Jahren 2012 bis 2014. Seitdem haben sich diverse Veränderungen ergeben, was einen seit einigen Jahren bereits bestehenden Fehlbedarf bei der Berufsschule auslöste, der derzeit nicht gedeckt werden kann:

- Jugendsozialarbeit an Schulen

Die Einrichtung dieser Stelle erfolgte nach der Nutzungsaufnahme im Schuljahr 2018/19. Die Kollegin hat kein eigenes Büro, grundsätzlich ist ein eigener Raum mit 16 m<sup>2</sup> erforderlich.

- Beratungsfachkräfte

Für Beratungsfachkräfte (Schulpsychologie und Beratungslehrkraft) stehen keine eigenen Räume zur Verfügung. Auch hier wären zwei Büros mit je 16 m<sup>2</sup> erforderlich.

- Berufsintegration

Bereits seit April 2015 fand eine dauerhafte Beschulung von berufsschulpflichtigen Asylbewerbenden statt. Die Klassen wurden provisorisch in der Schülerbibliothek und als Wanderklasse unterrichtet. Seit dem Schuljahr 2020/2021 werden die BIK-Klassen in Roth unterrichtet, dafür die BVJ-Klassen in Schwabach. Dafür werden 2 Klassenzimmer mit 50 bis 58 m<sup>2</sup> benötigt und ein Raum für externes Personal mit 20 m<sup>2</sup>.

- Pausenräume oder EDV-Raum

Hier wurde in der schulaufsichtlichen Genehmigung ein Bedarf von 150 m<sup>2</sup> festgestellt. Tatsächlich vorhanden sind zwei Räume, wobei ein Raum mit 100 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss derzeit nicht nutzbar ist. Deshalb ist angedacht, ein vorhandenes Klassenzimmer mit 77 m<sup>2</sup> zukünftig als Pausenhalle zu nutzen. Alternativ hat die Berufsschule auch den Bedarf eines EDV-Raumes, der nicht gedeckt werden kann. Auch dieser ist denkbar.

Die Vorabstimmung mit der Regierung von Mittelfranken fand in den Jahren 2021 und 2024 statt. Bei einer positiven Beschlussfassung muss die Bedarfsnotwendigkeit überprüft und für die tatsächliche Planung konkret festgelegt werden. Seitens der Regierung wurde aber signalisiert, dass der Bedarf wie oben beschrieben anerkannt wird, da er notwendig ist.

#### **4) Umsetzung der Sanierung durch die GEWOBAU**

Teilflächen aus dem Areal wurden 2016 an die GEWOBAU der Stadt Schwabach verkauft und in Teilen in einem ersten Bauabschnitt einer neuen bzw. sanierten Nutzung zugeführt (Rummelsberger Schule, AWO-Saal, Marionettenbühne). Die vorgestellten Flächen werden seit 2017 für städtische Verwendungsmöglichkeiten (u.a. FOS) bereitgehalten.

Die vorgestellten Flächen können von der GEWOBAU als Bauherr nach den Konzeptanforderungen der Nutzer saniert werden und danach unter Einbeziehung der möglichen Förderungen in einem offenen Verfahren im Rahmen einer Kostenmiete an die Stadt Schwabach langfristig vermietet werden.

Der zeitliche Rahmen hierfür wäre nach einem Startschuss für das Planungs- und Genehmigungsverfahren mit 15 Monaten angesetzt; die nachfolgend bauliche Umsetzung, je nach Anforderungen, mit rund 18 Monaten. Durch bestehende Planerverträge nach VgV-Verfahren sind keine Zeiten für Vergabeverfahren einzuplanen.

Für den Fall einer Nichtumsetzung der heute vorgestellten Planungsvorschläge muss die GEWOBAU auf ihr ursprüngliches Nutzungskonzept der Umwandlung in Wohnen auch für diesen Teilbereich zurückgreifen.

### **III. Kosten und Förderung**

Detaillierte Aussagen zur Förderung der beiden Maßnahmen können erst konkret ermittelt werden, wenn eine Kostenberechnung und die schulaufsichtliche Genehmigung vorliegen. Daher erfolgt hier eine überschlägige Einschätzung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im ersten Stock die zu schaffende Klassenzimmer und Büroflächen (JAS-Büro und Beratungslehrkraft) als Hauptnutzfläche dem Grunde nach anerkannt werden. Hier kann für den ersten Stock von insgesamt ca. 1.600.000 € förderfähige Kosten ausgegangen werden. Hiervon erhält die Stadt eine FAG-Förderung von 58 % Regelförderung, somit 928.000 €. Je nach Umsetzungszeitraum könnte es hier noch eine Boosterförderung von 10 % auf die FAG-Förderung geben, hier also 92.800 €.

Für das Erdgeschoss wird aus der Städtebauförderung von den förderfähigen Kosten ein Eigenanteil von 40 % von der Stadt getragen und 60 % durch die Städtebauförderung. Die förderfähigen Kosten für die Räume der Volkshochschule werden ca. 2 Mio.€ betragen (Grundlage Kostenschätzung mit 4,35 Mio.€, so dass die Stadt hier einen Eigenanteil von 800.000 € kalkulieren muss. Es würde hier eine Investitionsvereinbarung über 2 Mio. € abgeschlossen werden).

Insgesamt würden damit von den 4,35 Mio.€ durch die Stadt 3,6 Mio.€ finanziert. Diese Summe gliedert sich in Zuwendungen von insgesamt 2.128.000 € (ohne Boosterzuwendung) und einen tatsächlichen Eigenanteil der Stadt von 1.472.000 €. Die Differenz zwischen den 3,6 Mio.€ und den 4,35 Mio.€ muss die GEWOBAU tragen und wird durch den Mietzins wieder erwirtschaftet.

Zur Kostenmiete für die Stadt: Aus dem Kauf der Altsubstanz und der Finanzierung der bislang für diesen Anteil investierten Planungskosten ergibt sich eine Jahreskostenmiete von rund 40 T€/p.a. Hinzu kommen dann noch die Finanzierungskosten aus dem Investitionsanteil der Sanierungsmaßnahmen, die nicht durch Förderzuschüsse gedeckt sind.

#### **IV. Klimaschutz**

Die oben vorgestellte Planung sieht eine intensive Weiternutzung des bestehenden Gebäudes in Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen vor, die graue Energie des Gebäudes wird demnach reaktiviert.