



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3380

Der Oberbürgermeister

V/65-651-SK

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.02.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	19.03.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

KGS Gezelin-Schule, Bergische Landstraße 101  
- Weitere Vorgehensweise zur Sicherung des Schulstandorts

**Beschlussentwurf:**

1. Die Ergebnisse der statischen und brandschutztechnischen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vorschlag der Bauverwaltung, in einem nächsten Schritt zunächst ein externes Architekturbüro mit der Erstellung von zwei Planungsvarianten als Machbarkeitsstudie zur Standortsicherung zu beauftragen, wird zugestimmt.

Variante 1: Sanierung der Bestandsgebäude, insbesondere des Hauptgebäudes, und Ergänzung um fehlende Räume, soweit dies auf dem beengten Grundstück zu realisieren ist.

Variante 2: Rückbau der Bestandsgebäude und Errichtung eines Neubaus unter Berücksichtigung des kompletten Raumprogramms für eine 2-zügige Grundschule.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Stefan Knecht, FB 65,  
0214/406 - 65127**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Darstellung des weiteren Vorgehens zur Sicherung des Schulstandortes; Erstellung von 2 Planungsvarianten als Machbarkeitsstudie.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Momentan wurden auf der Finanzstelle 65030170011141, Finanzposition 783100, die Mittel wie folgt zur Verfügung gestellt:

2019	280.000 €
2020	400.000 €
2021	500.000 €
2022	500.000 €
	<u>1.680.000 €</u>

Für die Auslagerung der Schule müssen auf der genannten Finanzstelle zusätzlich Mittel von ca. 22.000,- € pro Monat der Auslagerung zur Verfügung gestellt werden.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Während der Bauphasen (für Variante 1 und 2 identisch) werden die Baukosten auf der Anlage im Bau verbucht. Mit der Fertigstellung der Maßnahme und einhergehend mit der in der Zukunft liegenden Inbetriebnahme erfolgt die Aktivierung des Vermögensgegenstandes im Anlagevermögen der städtischen Bilanz (Aktivtausch).

Bei Variante 1 verlängert sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes auf eine noch durch den Gutachterausschuss nach Beendigung der Baumaßnahme festzulegende Frist. Die Abschreibung erfolgt dann rätierlich auf die Restnutzungsdauer.

Bei Variante 2 wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen, sodass sich in den Folgejahren eine Abschreibungshöhe in Höhe von jährlich 2 % der Herstellungskosten ergeben würde.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Gebäudes werden die notwendigen Veränderungsmitteilungen an den Fachbereich Finanzen übersendet.

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

Fachbereich 65, Abteilung 650, Frau Luchterhand-Homberger

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

## **Begründung:**

Mit Beschluss vom 01.10.2018 stimmte der Rat der Stadt Leverkusen dem Antrag Nr. 2018/2483 der CDU-Fraktion und der Gruppe FDP über die Zukunft der KGS Gezelin-Schule zu. Darin wird die Verwaltung unter anderem dazu aufgefordert, ein Konzept zur Erhaltung der Schule zu erarbeiten. Am 18.02.2019 stimmte der Rat des Weiteren im Rahmen der Vorlage Nr. 2018/2646 zu, dass die KGS Gezelin-Schule auch in Zukunft 2-zügig geführt werden soll.

Für die ersten Überlegungen zum Erhalt des Schulstandorts waren zunächst zwei Aspekte von Bedeutung: der bauliche Zustand des Bestandsgebäudes einerseits und das gewünschte zukünftige Raumprogramm der Schule andererseits.

Bezüglich der baulichen Beurteilung des Gebäudebestands beauftragte die Gebäudewirtschaft zunächst zwei Ingenieurbüros mit einer ersten erkundenden Untersuchung hinsichtlich Statik und Brandschutz. Diese kam im Jahr 2019 zur Ausführung. Vertiefte Kenntnisse über den aktuellen Zustand der Bausubstanz sind zwingend notwendig, um den Aufwand späterer Sanierungsarbeiten und damit einhergehende Kosten besser einschätzen zu können und mehr Sicherheit für künftige Planungen zu erlangen. Konkret wurden hierzu zahlreiche Öffnungen in Decken und Wänden hergestellt, die den Blick auf die Konstruktion und deren Zustand freigeben.

Ende des Jahres 2019 lagen diesbezüglich erste Einschätzungen der Ingenieurbüros vor. Per Mitteilung für den Rat und die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III vom wurde über die bautechnischen Untersuchungsergebnisse an der KGS Gezelin-Schule informiert (siehe z.d.A.: Rat Nr. 9 vom 18.12.2019). Als erstes Ergebnis ließ sich festhalten, dass insbesondere die Decken des Hauptgebäudes in einem problematischen Zustand sind. Diese weisen konstruktions- und ausführungsbedingte Eigenschaften auf, die ernstzunehmende Brandschutzmängel zur Folge haben. Die momentan bestehende Gebäudesubstanz wird also nicht mehr den technischen Anforderungen eines heutigen Schulbaus gerecht.

Um den Betrieb der Schule weiter aufrechterhalten zu können, veranlasste die Gebäudewirtschaft bereits Sofortmaßnahmen, wie beispielsweise den neu aufgestellten provisorischen Treppenturm. Der vorgefundene Zustand der Konstruktion lässt zudem darauf schließen, dass eine Sanierung des Bestands technisch herausfordernd und nur mit einem sehr hohen finanziellen und organisatorischen Aufwand im Verhältnis zur Größe der Schule umzusetzen ist.

Hinsichtlich der räumlichen Situation ist festzuhalten, dass der Gebäudebestand genauso wenig die heutigen Anforderungen eines angemessenen Raumprogramms für eine Grundschule erfüllen kann. Sowohl die Größe als auch die Ausstattung der vorhandenen Räume sind nicht ausreichend. Hierauf hat auch die Schulleitung der KGS Gezelin-Schule unter anderem mit Schreiben vom 09.12.2019 bereits hingewiesen. Die gewünschten Änderungen sind jedoch nicht im Bestand zu realisieren, da das Schulgebäude über keine räumlichen Potenziale mehr verfügt und das vorhandene Platzangebot bereits jetzt vollständig ausgereizt ist.

Für die weitere Vorgehensweise schlägt die Gebäudewirtschaft vor, ein externes Architekturbüro mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu beauftragen, die als Entschei-

Grundlage für den weiteren Ablauf dient. Diese soll zwei Planungsvarianten zum Erhalt des Schulstandorts beinhalten, die ein umfassendes Bild der nun möglichen Optionen aufzeigen. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen eines Termins vor Ort am 04.02.2020 mit Vertreterinnen und Vertretern der Schule, der Eltern, der Politik, der Schulverwaltung als auch der Gebäudewirtschaft gemeinsam erarbeitet.

Variante 1 beinhaltet die Sanierung der Bestandsgebäude, die durch zusätzliche bauliche Ergänzungen bisher fehlender Räume erweitert werden. Die Ergänzungen können jedoch nur unter Einschränkungen durch das beengte Grundstück und die Lage der Bestandsgebäude erfolgen. Der Erhalt der Bestandsgebäude bezieht sich im Wesentlichen auf das Hauptgebäude und nicht auf das ehemalige Hausmeisterhaus (aktuell Mensa und offener Ganztagsbereich, WC-Anlagen). Diese Planungsvariante kommt dem Wunsch entgegen, das Bestandsgebäude in weiten Teilen zu erhalten und soll klären, welcher finanzielle und zeitliche Aufwand dafür zu erwarten ist und wie groß der Umfang möglicher baulicher Ergänzungen auf der sehr begrenzten Grundstücksfläche sein könnte.

Variante 2 beinhaltet die Errichtung eines gänzlich neuen Schulgebäudes mit einem optimierten Raumprogramm am bisherigen Standort. Mit einem Neubau bestünde die Möglichkeit, besser auf die Beengtheit des Grundstücks zu reagieren und den vorhandenen Platz optimal zu nutzen. Diese Planungsvariante würde dem Streben nach einer funktional deutlich besser aufgestellten Schule Rechnung tragen und kann der Variante 1 gegenübergestellt werden.

Im Rahmen der Variantenuntersuchung erfolgt eine zeichnerische Darstellung der schematischen Grundrisslösungen mit Funktionszuordnungen auf der Basis des vorgegebenen Raumprogramms sowie eine Baumassenverteilung auf dem Grundstück. Ferner werden pro Variante die zu erwartenden Baukosten als Grobkostenrahmen ermittelt, ein Terminplan erstellt sowie die realisierbaren Flächen gegenübergestellt. Weder eine Sanierung des Gebäudebestands noch die Errichtung eines Neubaus können bei laufendem Schulbetrieb durchgeführt werden, sodass eine Auslagerung der gesamten Schule für die Dauer der Baumaßnahme erforderlich wird. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung wird eine Auslagerungsvariante erarbeitet.

Liegen beide Planungsvarianten vor, steht der Weg für eine transparente Entscheidungsfindung offen, bei der sich alle Beteiligten über die jeweiligen Konsequenzen für die weitere Entwicklung des Schulstandorts bewusst sein können. In den weiteren Planungsprozess wird die Schule eingebunden und die politischen Gremien über die Ergebnisse dieses ersten Planungsschrittes informiert und um Entscheidungsfindung gebeten.

## **Anlage/n:**

Bilddokumentation Bauteilöffnungen



## Bilddokumentation



**Bild 1**  
Pos. 1

Deckenbalken  
12/20 e=60cm



**Bild 2**  
Pos.2

Deckenbalken  
12/20 e=80cm  
schadhaft



**Bild 3**

Pos. 4

Ziegelmauerwerk,  
Reichsformat



**Bild 4**

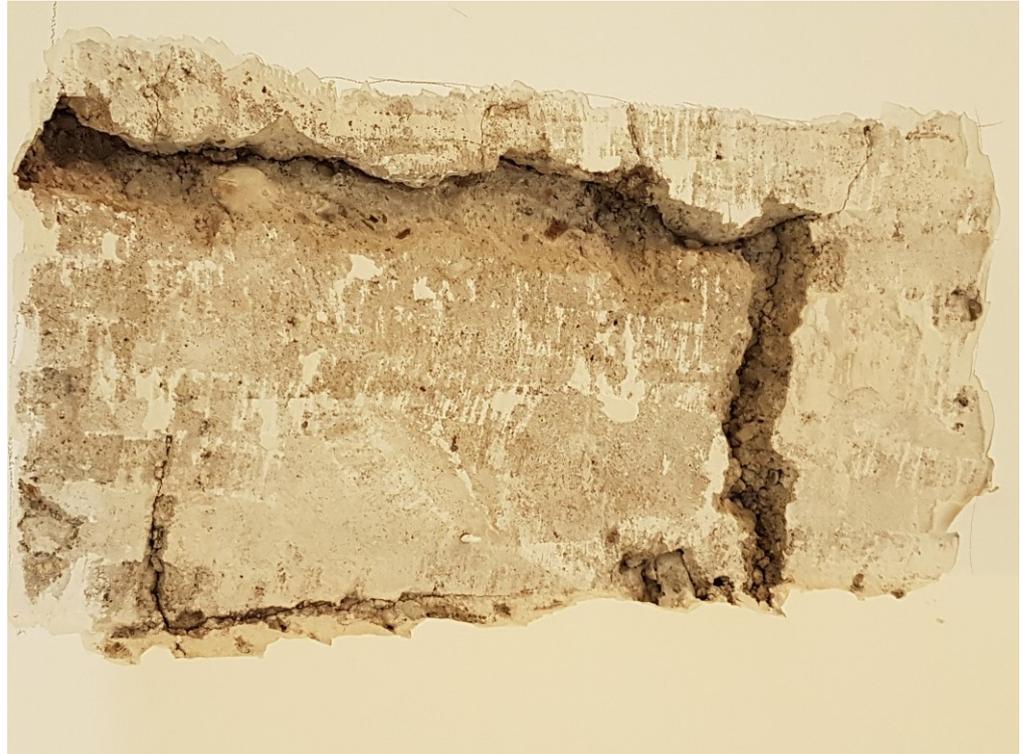
Pos.6

Stahlbetondecke  
mit gedrellter  
Bewehrung  
Betondeckung  
gering



**Bild 5**  
Pos. 6

Betondecke  
ohne sichtbare  
Bewehrung,  
tiefe Risse  
vorhanden



**Bild 6**  
Pos.7

Fensterpfeiler,  
Halbstein,  
verputzt



**Bild 7**  
Pos. 9

Unterzug:  
gedrillte  
Bewehrung,  
Betondeckung  
gering



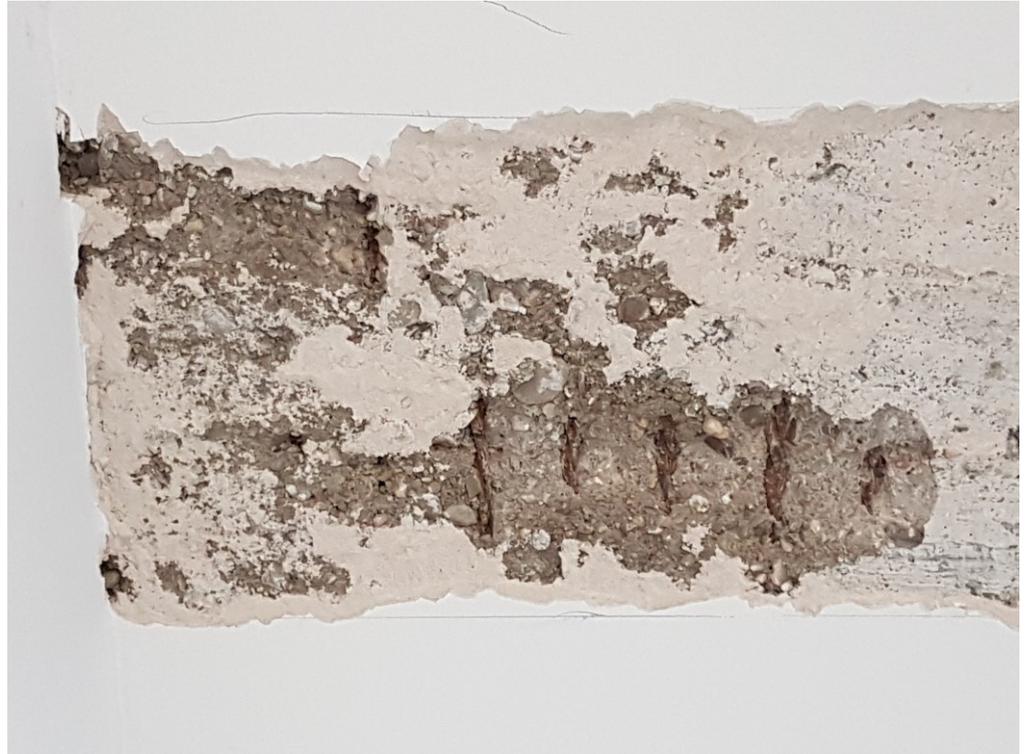
**Bild 8**  
Pos.11

Ziegelmauerwerk,  
Reichsformat



**Bild 9**  
Pos. 13

Treppe:  
Stahlbeton  
Deckung gering



**Bild 10**  
Pos. 16

Holzbalkendecke  
im hinteren  
Flurbereich



**Bild 11**

Pos. 17

IPE 300 unter  
Holzbalken  
11,5/17



**Bild 12**

Pos.18

2x IPE 300  
unter  
Holzbalken  
11,5/17



**Bild 13**  
Pos. 22

HEB 280 mit  
anschließenden  
HEB 140  
darüber  
Bims/Stb.-  
Rippendecke



**Bild 14**  
Pos.23

Betonstreifen,  
dann  
Bims/Stb.-  
Rippendecke  
links  
angrenzend  
Unterzug  
HEB 140 +  
2xU 140



**Bild 15**  
Pos. 25

HEB 280  
darüber  
Bims/Stb.-  
Rippendecke



**Bild 16**  
Pos.27

Massive  
Natursteinstufen  
mit großer  
Auskragung



**Bild 17**

Pos. 29

Kappendecke mit  
darunterliegendem  
Trägerrost



**Bild 18**

Pos.29

Zwischenbeton  
der Stahlträgerdecke  
nicht verdichtet



**Bild 19**

Pos.30

Bims/Stb.-  
Rippendecke  
angrenzend  
Unterzug mit  
IPE 160



**Bild 20**

Pos. 32

Bims/Stb.-  
Rippendecke  
ohne Stahlträger



**Bild 21**  
Pos.33

Ziegelmauerwerk,  
Reichsformat



**Bild 22**  
Pos. 34

Bims/Stb.-  
Rippendecke  
ohne  
Stahlträger



**Bild 23**

Pos.35

Bims/Stb.-  
Rippendecke  
mit  
deckengleichem  
Stahlträger und  
IPE 340  
unterhalb



**Bild 24**

Pos. 35

Quer in der  
Decke über  
dem IPE 340  
verlaufender  
Stahlträger



**Bild 25**

Pos.37

Bims/Stb.-  
Rippendecke  
mit 2x IPE 340  
unterhalb



**Bild 26**

Pos. 38

Ziegelmauerwerk,  
Reichsformat  
hochkant  
gemauert



**Bild 27**  
Pos.39

Kappendecke,  
Beton nicht  
verdichtet  
abgestützt auf  
HEB 100 mit  
dazwischen  
liegender  
Holzbalken  
Ausfachung  
10/11



**Bild 28**  
Pos. 41

Kappendecke  
mit Trägerabstand  
 $e=75\text{cm}$  und  
darunter  
liegendem  
Trägerrost



**Bild 29**

Pos. 44

Kappendecke mit  
Trägerabstand  
 $e=1,00\text{m}$



**Bild 30**

Pos.45

Ziegelmauerwerk,  
Reichsformat



**Bild 31**

Pos. 47

Kappendecke  
mit Trägerabstand  
 $e=75\text{cm}$



**Bild 32**

Pos.49

Stb.-Unterzug mit  
gedrillter  
Bewehrung ohne  
Zwischenraum  
Beton



**Bild 33**  
Pos. 50

UZ- Stahlträger  
3x I300 mit  
Streckmetall  
und Drahtputz  
verkleidet



**Bild 34**  
Pos.57

Stb.-UZ 50/35  
gedrillte  
Bewehrung  
Ø 20mm,  
Bügel Ø 6mm



**Bild 35**

Pos. 58

Stb.-UZ 50/34  
gedrillte  
Bewehrung und  
Stahlbetonplatte,  
Bewehrung mit  
Anstrich



**Bild 36**

Pos.62

Stb.- UZ gedrillte  
Bewehrung  
Ø 10mm, linker  
Abschnitt mit  
Wärmedämmung

