



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3733

Der Oberbürgermeister

V/65-651-SK

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.08.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu den Beschlusspunkten 1 und 2	10.09.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu dem Beschlusspunkt 3	10.09.2020	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss zu dem Beschlusspunkt 3	28.09.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu dem Beschlusspunkt 3	01.10.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Standortsicherung der KGS Gezelin-Schule, Bergische Landstraße 101

Beschlussentwurf:

1. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Standortsicherung werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Planungsvariante des vollständigen Ersatzneubaus der KGS Gezelin-Schule am derzeitigen Standort entsprechend der Variante 2 der Machbarkeitsstudie wird als Grundlage für die weitere Planung festgelegt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren notwendigen Finanzmittel ab den Jahren 2023 ff. im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung zu etatisieren.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Märtens

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/Fachbereich/Telefon: Fachbereich Gebäudewirtschaft, Abteilung 651, Herr Knecht, 406 - 65127

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

Standortsicherung der KGS Gezelin-Schule.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Bisher wurden die Mittel auf der Finanzstelle 65030170011141, Finanzposition 783100, wie folgt etatisiert:

bis einschließlich 2020	700.000 €
2021	500.000 €
2022	500.000 €
	<u>1.700.000 €</u>

Nach dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie müssen die Mittel wie folgt bereitgestellt werden:

bis einschließlich 2020	700.000 €
2021	600.000 €
2022	500.000 €
2023	5.000.000 €
2024	6.000.000 €
spätere Jahre	<u>6.270.000 €</u>
	<u>19.070.000 €</u>

Diese Aufstellung berücksichtigt die Variante 2. Bei Umsetzung der Variante 1 müssen entsprechend zusätzliche Mittel in Höhe von 4.360.000 € zur Verfügung gestellt werden. Durch die Aufstockung der benötigten Finanzmittel ab den Jahren 2023 ff. wird es zu einer weiteren Überschreitung des sogenannten Kreditdeckels und somit zu einer Nettoneuverschuldung kommen, wenn nicht entsprechende Kompensationen im Investitionshaushalt bei den Haushaltsplanberatungen beschlossen werden. Siehe hierzu auch die Haushaltsverfügung des RP zum Haushalt vom 13.05.2020, Punkt 8.11. Die weitere Umsetzung bedarf eines Baubeschlusses.

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

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

Bis zum Ende der Bauzeit werden alle anfallenden Kosten für die Umsetzung der Baumaßnahme auf der Anlage im Bau (AiB) 96000434 gebucht, insoweit erfolgt nur ein Aktivtausch auf der Aktivseite der Bilanz. Nach Inbetriebnahme der jeweiligen Gebäudeteile werden alle Baukosten aktiviert. Erst danach wird der städtische Haushalt auf-

wandstechnisch durch Abschreibungen belastet. Bei einem Neubau wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen. Demnach fallen nach Inbetriebnahme jährlich Aufwendungen für Abnutzungen in Höhe von 381.000 € an.

Sowohl bei Variante 1 als auch bei Variante 2 wird das Hausmeisterhaus abgebrochen. Das Hausmeisterhaus hat zum Zeitpunkt des Abbruchs einen Restbuchwert in Höhe von ca. 31.400 €. In dieser Höhe erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung, die die städtische Bilanz aufwandswirksam belastet. Alle anderen Gebäudeteile haben einen Restbuchwert von Null, daher sind keine weiteren aufwandswirksamen Buchungen zu veranlassen.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

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

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der jeweiligen Gebäudeteile werden die notwendigen Veränderungsmittelungen für die Aktivierung der Vermögensgegenstände 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
nein	nein	nein	nein
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 der Ergänzung zur Vorlage Nr. 2020/3380/1 wurde die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III über die Ergebnisse der statischen und brandschutztechnischen Untersuchungen an der KGS Gezelin-Schule in Kenntnis gesetzt. Des Weiteren wurde dem Vorschlag des Fachbereiches Gebäudewirtschaft zur weiteren Vorgehensweise zugestimmt, ein externes Architekturbüro mit einer Machbarkeitsstudie zur Standortsicherung zu beauftragen.

Mit der Erarbeitung wurde die HHA Planung GmbH (Hahn Helten Architektur) aus Aachen beauftragt. Nach einer eingehenden städtebaulichen und programmatischen Grundlagenermittlung arbeitete das Planungsbüro zwei unterschiedliche Varianten als Vorentwurfsstudien aus. Diese beziehen sich auf die Ergänzung zur Vorlage Nr. 2020/3380/1 vorgeschlagenen Optionen - Erhalt des alten Hauptgebäudes mit Erweiterungsbau oder Ersatzneubau - und sollen als Entscheidungsgrundlage für den weiteren Verlauf des Projekts dienen.

Im Rahmen der Variantenuntersuchung erfolgte, wie angekündigt, eine zeichnerische Darstellung der schematischen Grundrisslösungen mit Funktionszuordnungen auf der Basis eines abgestimmten Raumprogramms sowie der Baumassenverteilung auf dem Grundstück. Darauf folgte die Ermittlung der zu erwartenden Baukosten als Grobkostenrahmen und die Erstellung eines Terminplans pro Variante. Beide Varianten schlagen, vorbehaltlich der Klärung aller planungsrechtlichen Belange, die derzeit mit der Bauaufsicht besprochen werden, die in großen Teilen brachliegende Fläche des benachbarten Grundstückes entlang der Bergischen Landstraße als Standort für die Neuplanungen vor. Daraus folgt, dass die bisherige Anordnung des Schulhofs und insbesondere der dort vorhandene Baumbestand in beiden Varianten bestehen bleiben.

Wesentliches Ziel eines zukünftigen Umbaus ist die Schaffung eines modernen Schulgebäudes, das mit Hilfe einer Raumorganisation in Form von „Clustern“ umgesetzt wird. Diese ermöglicht es, mit einem Minimum an Verkehrsfläche eine optimal ausgestattete Lernumgebung zu schaffen und so die Ansprüche an modernen Unterricht bestmöglich zu unterstützen. Die Neubauanteile der Vorentwürfe sind des Weiteren grundsätzlich dafür geeignet, einen hohen Vorfertigungsgrad der Konstruktion im Rahmen des modularen Bauens zu realisieren.

Variante 1 – Erhalt des alten Hauptgebäudes und Erweiterungsbau

Variante 1 sieht den Erhalt des bisherigen Hauptgebäudes der Schule und dessen Ergänzung durch einen Erweiterungsbau vor. Das angeschlossene OGS-Gebäude, das derzeit unter anderem auch die Mensa und die Toilettenanlagen aufnimmt, ist aufgrund der mangelhaften Raumzuschnitte für zukünftige Nutzungen ungeeignet und wird daher entfernt. In dieser Variante ergeben sich entlang der Bergischen Landstraße drei Gebäudeabschnitte, die jeweils unterschiedliche Schulnutzungen beherbergen. Der Bestandsbau des ehemaligen Hauptgebäudes kann nach einer aufwändigen Sanierung Verwaltungs- und Lagerräumlichkeiten aufnehmen. Aufgrund der geringen Raumgrößen, die durch die Gebäudestruktur im Wesentlichen nicht zu vergrößern sind, werden die Unterrichtsräume fast vollständig im ersten Abschnitt des neuen Erweiterungsbaus angeordnet. Dieser schließt über einen fugenartig zwischengeschalteten Haupteingangsbereich an das alte Hauptgebäude an.

Im Erdgeschoss des mittleren Gebäudeteils befinden sich die Mensa und die Küche, das erste sowie zweite Obergeschoss beinhalten die Unterrichtsräume. Dort sind pro Etage jeweils vier Klassenräume mit zwei Förderräumen an ein Clusterforum („Flexzone“) gebunden. Dies bedeutet die Zusammenfassung von zwei Jahrgängen in einem Cluster. Zwei weitere Gruppenräume sind aus Platzgründen in den Altbau ausgelagert. Den dritten Abschnitt bildet die Turnhalle mit Umkleiden und Nebenräumen.

Während der Bauzeit des Erweiterungsbaus kann das bestehende Schulgebäude zunächst in Betrieb bleiben. Es wird jedoch ein ausgelagerter WC-Container notwendig sein, da das OGS-Gebäude während der Bauzeit höchstens eingeschränkt nutzbar sein wird. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus ist bis zur erfolgten Sanierung des Altbaus zusätzlich eine Auslagerung der Verwaltung an einen provisorischen Standort auf dem Schulgelände notwendig. Für die Zeit der Sanierung stehen zudem die genannten Gruppenräume nicht zur Verfügung.

Variante 2 - Ersatzneubau

Variante 2 sieht den kompletten Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau aller Teile der Schule vor. Hier bilden sich lediglich zwei Gebäudeabschnitte. Die Sporthalle ersetzt das bisherige Hauptgebäude an derselben Position und schließt über eine Fuge, die den Haupteingangsbereich aufnimmt, an das neue Schulgebäude an. Dieses beherbergt in einer kompakten Gebäudeform die Verwaltung, die Mensa und die Küche im Erdgeschoss sowie alle Unterrichtsräume im ersten und zweiten Obergeschoss. Eine optimierte Flächenausnutzung ermöglicht hier besonders kurze Wege.

Jeweils zwei Klassenräume sind dort mit einem Förderraum und einem Gruppenraum über ein mittiges Clusterforum verknüpft. Auf diese Weise ergeben sich Jahrgangskluster, die alle wesentlichen Unterrichtsformen an einem Platz ermöglichen. Ein Wechsel zu anderen Gebäudeteilen, der in Variante 1 zur Nutzung der Gruppenräume stattfinden müsste, entfällt.

Aufgrund eines geringeren Gesamtvolumens des Baukörpers wird zudem die überbaute Fläche auf dem Grundstück minimiert. Während der Bauzeit des Neubaus können alle Räumlichkeiten des Bestandsschulgebäudes weiter genutzt werden. Nach Fertigstellung des neuen Schulgebäudes, das bereits alle wesentlichen Schulnutzungen ermöglicht, erfolgt der Abriss der Bestandsgebäude und der anschließende Neubau der Sporthalle.

Vergleichende Betrachtung

Als Ergebnis der vergleichenden Betrachtung ist festzuhalten, dass Variante 2 deutlich effizienter auf die räumlich beengten Verhältnisse des Grundstückes reagiert und den vorhandenen Platz durch die kompakte Grundrissanordnung optimal nutzt. Dem Ziel einer funktional deutlich besser aufgestellten Gezelin-Schule kommt diese Variante daher am weitesten entgegen. Obwohl die Fläche des Neubaus in Variante 2 insgesamt deutlich geringer ist, kann er größere Flächen bereitstellen, die effektiv für die Schulnutzung zur Verfügung stehen. Dies ist durch große Flächen innerhalb des Altbaus in Variante 1 zu erklären, die aufgrund ihrer schlechten Nutzbarkeit nur als Lagerräume dienen können.

In wirtschaftlicher und terminlicher Hinsicht kommt die Machbarkeitsstudie außerdem zu der Erkenntnis, dass die Variante 2 gegenüber der aufwändigen und kostenintensiven Sanierung des Bestandsbaus (Variante 1) günstiger und schneller fertiggestellt werden

könnte.

Der vom Planungsbüro erstellte Kostenrahmen beträgt ca. 23 Mio. € für Variante 1 und lediglich ca. 19 Mio. € für Variante 2. Zudem kann die vollständige Nutzbarkeit aller neuen Schulräumlichkeiten (ohne Sporthalle) mit der Variante 2 bereits im Frühjahr 2025 erreicht werden. Variante 1 erreicht dieses Ziel erst nach der risikobehafteten Sanierung des Altbaus, welcher mindestens ein weiteres Jahr in Anspruch nimmt und größere Provisorien notwendig macht. Nicht zuletzt bietet ein Ersatzneubau die Möglichkeit der vollständigen Anwendung einer modularen Konstruktion, die im Bereich des Altbaus nicht zur Anwendung kommen kann. Daraus ergibt sich mit Variante 2 die Chance auf eine möglichst effiziente Realisierung, ohne die zwingende Notwendigkeit der Vergabe von Einzelgewerken.

Die Gebäudewirtschaft kommt in Übereinstimmung mit dem Fachbereich Schulen daher zur Einschätzung, dass die von der KGS Gezelin-Schule angestrebten Ziele in einem Ersatzneubau in Anlehnung an Variante 2 der Machbarkeitsstudie am effektivsten zu erreichen sind. Nach Vorstellung der Entwurfsvarianten am 29.06.2020 favorisierten sowohl die Schulleitung der KGS Gezelin-Schule, als auch die Schulrätin der Stadt Leverkusen die Vorentwurfsvariante 2, da diese der pädagogischen Konzeption der Schule entspricht und einen deutlichen funktionalen Mehrwert aufweist. Aufgrund der

- pädagogischen Vorteile,
- funktionalen Überlegenheit,
- geringeren Kosten,
- schnelleren Fertigstellung,
- effizienteren Bauphase,
- geringeren Notwendigkeit von Provisorien sowie der
- geringeren Flächenversiegelung

spiegelt diese Variante die Verantwortung der öffentlichen Hand wider, möglichst wirtschaftlich und nachhaltig zu agieren. Daraus folgend wird empfohlen, die Variante 2 (vollständiger Ersatzneubau) als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden. Um der identitätsstiftenden Gestalt des alten Bestandsgebäudes nichtsdestotrotz Rechnung zu tragen, wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft, inwiefern auch ein Neubau Aspekte der historischen Fassade aufnehmen kann.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die verwaltungsinterne Abstimmung konnte erst verspätet abgeschlossen werden, so dass der reguläre Abgabetermin nicht einzuhalten war.

Anlage/n:

- Anlage 1 Erläuterungsbericht
- Anlage 2 Vorentwurfsvarianten
- Anlage 3 Provisorienplanung
- Anlage 4 Kostenrahmen