

Stadtverwaltung · Postfach 10 11 40 · 51311 Leverkusen

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Leverkusen
Herrn Dr. Mende
Dhünnstraße 2b
51373 Leverkusen

Fachbereich . Gebäudewirtschaft
oder Dienststelle . Elberfelder Haus
Dienstgebäude . Hauptstraße 101
Sachbearbeitung . Frau Springer-Liedtke
Tel. 02 14/406-0 .
Durchwahl 406 . 6536
Telefax 406 . 6574
Ihr Zeichen/vom .
Mein Zeichen . 65-652-SpL
Tag . 21.11.2011

Katholische Hauptschule Im Hederichsfeld - Ihre Anfrage vom 15.11.2011

Sehr geehrter Herr Dr. Mende,

der denkmalgeschützte Gebäudekomplex der Katholischen Hauptschule im Hederichsfeld besteht aus

- dem Hauptgebäude incl. eines Klassentrakt-Anbaus (1913/Erweiterung 1926/27)
- der Turnhalle (1913) mit Nebengebäuden (Geräteraum, Umkleiden 1960)
- dem Hausmeisterhaus (1913).

Im Frühjahr 2009 wurden im Rahmen von turnusmäßigen Standsicherheitsprüfungen Feuchteschäden und Schädlingsbefall am Dach der Turnhalle festgestellt. Bei anschließenden eingehenden Untersuchungen und nach dem Ausbau der abgehängten Decke traten weitere statische und konstruktive Mängel zu Tage. Die Schäden am Turnhallendach stellten sich als so gravierend heraus, dass die Halle gesperrt werden musste und seitdem nicht mehr genutzt werden kann.

Dieses wurde zum Anlass genommen, auch das Dach des Hauptgebäudes eingehender zu untersuchen. Es wurden Probeöffnungen in den Decken und Wänden des ausgebauten Dachgeschosses erstellt. Dort wurden Schäden festgestellt, die vorher nicht sichtbar waren. Zur Gefahrenabwehr und zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebes wurden sofort umfangreiche Sicherungsmaßnahmen ausgeführt. Hier handelte es sich um statische Ertüchtigungen und den Austausch verfaulter Balken. Die Kosten dafür betragen 210.000,- €. Der Schulbetrieb im Hauptgebäude ist seitdem nicht beeinträchtigt. Die ausgeführten Sanierungsmaßnahmen sind aber nicht ausreichend für einen langfristigen Schulbetrieb. Es sind weitere Schäden hinter Verkleidungen und Abhangdecken festgestellt worden, die mittelfristig eine umfangreiche Sanierung erforderlich machen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, um den Sanierungsumfang und die Sanierungskosten zu ermitteln. Der Auftrag wurde an das in Leverkusen ansässige Architekturbüro Schüttler-Maser GmbH vergeben. Dieses Büro verfügt über umfangreiche Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich der Baudenkmalpflege.

Das jetzt vorliegende Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die Nutzung der Turnhalle ist nur nach einer Sanierung des kompletten Daches möglich. Wegen der sonstigen Schäden und der ungünstigen Aufteilung der Nebenräume ist auch eine Sanierung des Innenbereiches erforderlich. Vorher ist zu klären, ob das Gebäude wieder als Turnhalle oder anders genutzt werden soll. Die Sanierungskosten werden auf 1,5 Mio. € geschätzt.

Die Kosten setzen sich – grob geschätzt - zusammen aus:

Baukonstruktion - hier entfallen allein auf die Rekonstruktion des denkmalgeschützten Dachstuhls und des Schieferdaches 747.000,- €	842.000,- €
Innenausbau	308.000,- €
Technische Ausstattung: Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrotechnik	175.000,- €
Baunebenkosten: Honorare Architekt, Gutachter, Statiker	175.000,- €
	1.500.000,- €

- Mittelfristig ist auch das Dach des Hauptgebäudes zu sanieren. Die Sanierungskosten werden auf 4,575 Mio. € geschätzt.

Die Kosten setzen sich – grob geschätzt - zusammen aus:

Baukonstruktion: Rekonstruktion des denkmalgeschützten Dachstuhls und des Schieferdaches, incl. Gerüst und Wetterschutzdach	2.495.000,- €
Innenausbau: Rückbau geschädigter Bauteile, Neuaufbau, Ergänzung für ca. 1.100 m ² BGF	1.230.000,- €
Technische Ausstattung: Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro- und Fernmeldetechnik für ca. 1.100 m ² BGF	400.000,- €
Baunebenkosten: Honorare Architekt, Gutachter, Statiker	450.000,- €
	4.575.000,- €

- Dach und Fassade des Hausmeisterhauses sind ebenfalls sanierungsbedürftig. Die Kosten werden auf 190.000,- € geschätzt.

Die Sanierungskosten für den Gebäudekomplex werden insgesamt auf 6.265.000 € geschätzt.

Die Kosten sind auch deshalb hoch, weil es sich um denkmalgeschützte Gebäude handelt. Die zu sanierenden Dächer sind sehr groß (ca. 40% des Volumens der Bau-

körper), zum großen Teil ausgebaut und mit Schiefer gedeckt. Bisher nicht berücksichtigt wurde die Möglichkeit, Fördermittel als Zuschuss zu erhalten.

Zu den regelmäßigen Aufgaben der Gebäudewirtschaft gehört die Begutachtung des Gebäudebestandes, die Ermittlung des Sanierungsbedarfs und das Beantragen von Haushaltsmitteln, um die notwendigen Sanierungen durchzuführen.

Die zu treffende Entscheidung bezieht sich allerdings nicht allein auf die Erhaltung der Gebäudesubstanz. Die Gebäude entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Schulgebäude: u. a. sind die Klassenräume zu klein, die gültigen Anforderungen an Sporthallen lassen sich im Gebäudebestand nicht realisieren.

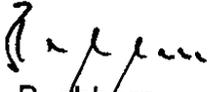
Deshalb muss über die weitere Nutzung des Gebäudekomplexes entschieden werden, bevor Maßnahmen zur Sanierung der Turnhalle eingeleitet werden.

Parallel dazu wird die Verwaltung Fördermittel bei der Denkmalbehörde in Köln beantragen.

Später muss die Sanierung des Hauptgebäudes dann in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt werden.

Die übrigen Fraktionen erhalten dieses Schreiben zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen


Buchhorn