



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3515

Der Oberbürgermeister

V/65-651Mh

Dezernat/Fachbereich/AZ

19.05.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu den Punkten 1 und 3	16.06.2020	Entscheidung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss zu Punkt 2	22.06.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 2	25.06.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

GGs Im Steinfeld, Ertüchtigungskonzept Stahlbetondecken im Bestand

Beschlussentwurf:

1. Vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch den Rat der Stadt Leverkusen stimmt die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II der Fortführung der Sanierung des Altbaus der GGS Im Steinfeld nach den Empfehlungen des Projektcontrollers zu.
2. Für die notwendige Bestandsertüchtigung fallen Kosten in Höhe von 3.800.000 € inklusive Mehrwertsteuer an. Entsprechende Mittel stehen in den Haushaltsjahren 2020 bis 2021 zur Verfügung.
3. Aufgrund der zusätzlichen Maßnahmen verlängert sich die Bauzeit bis 2021.

gezeichnet:

Richrath
In Vertretung
Märtens

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: FB 65, Frau Heuvers, 406 - 65120

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.) Maria Heuvers/65/65120

Nach § 79 SchulG NRW ist die Stadt Leverkusen verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterrichts- und Ganztagsbetrieb erforderlichen Gebäude und Ausstattungen bereitzustellen und zu unterhalten. Vor diesem Hintergrund sind die Planungs- und Bauleistungen aus sachlichen und zeitlichen Gründen unabweisbar. Die Voraussetzungen zur Umsetzung des Ertüchtigungskonzeptes der Stahlbetondecken im Bestand an der Grundschule Im Steinfeld sind im Rahmen des § 82 GO NRW erfüllt.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die notwendigen Mittel müssen aus den nachstehenden Finanzstellen auf die Finanzstelle 65020170011079 übertragen und freigegeben werden:

Finanzstelle	zu übertragender Betrag in €	
65000170011129	1.200.000	eingesparte Mittel aus dem Neubau Sandstraße
65000170012007	810.000	in 2020 nicht benötigte Planungsmittel im Schulbereich
65000170011103	425.000	nicht benötigter Finanzierungsanteil I. Quartal 2020 Feuerwache
65000170011117	400.000	eingesparte Mittel aus Fenster- und Fassadensanierung LLG
	<u>2.835.000</u>	

Die Verwaltung sagt die Bereitstellung der aktuell fehlenden Deckung von 965.000 € im Rahmen der bestehenden Haushaltssatzung zu. Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtstädtischen Finanzlage (Corona) kann zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindliche Zusage über die abgebende Finanzstelle zur Deckung der restlichen Mittel getätigt werden.

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

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

Während der Bauphase 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).

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

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:

FB 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:

Der Schulstandort GGS Im Steinfeld wurde mit Planungs- und Baubeschluss Nr. 2014/0170 durch einen Neubau erweitert. Beschlossen wurde auch die Sanierung des Altgebäudes, insbesondere die räumliche Neuorganisation, die Anbindung eines Aufzuges und eines zusätzlichen Treppenhauses. Mit Fertigstellung des Neubaus wurden bereits das neue Treppenhaus und der Aufzug in Betrieb genommen. Nach Umzug der Schule in den Neubau wurde mit den restlichen Arbeiten im Altbau begonnen.

Baustopp aufgrund Deckenabplatzungen

Im Zuge der Umbauarbeiten wurden im August 2018, aufgrund lokaler Deckenabplatzungen, Hinweise auf Schwachstellen der Stahlbetondecken erkennbar. Erste Untersuchungen bestätigten erhebliche Mängel in Bezug auf erforderliche Mindestdeckendicken, Betonüberdeckungen und die generelle Betongüte. Die laufenden Arbeiten wurden gestoppt, das Tragwerk wurde vielschichtig auf betontechnische Mängel untersucht. Vom Tragwerksplaner wurden die Ergebnisse in ein statisches Ertüchtigungskonzept eingearbeitet. Die vorzunehmenden Maßnahmen und Eingriffe in die historische Bausubstanz waren jedoch so schwerwiegend, dass vonseiten der Gebäudewirtschaft eine Zweitmeinung durch Hinzuziehung eines unabhängigen Tragwerksplaners und zur Überwachung ein Controller beauftragt wurden.

Ertüchtigungskonzept

Durch intensive Koordinationsaufgaben des Controllers ist es gelungen, die bisher beteiligten Tragwerksplaner und das beauftragte Architekturbüro zu einer gemeinsamen Erarbeitung eines Ertüchtigungskonzeptes unter Betrachtung aller möglichen Alternativen in Hinblick auf Kosten- und Zeitersparnis zu animieren. Es wurden gemeinsam der Erkundungsumfang und die rechnerischen Ansätze festgelegt, ebenso die zu betrachtenden Alternativlösungen.

Diese Erkundungen haben erhebliche Zeit in Anspruch genommen, da alle gewonnenen Informationen vom Tragwerkplaner nachvollzogen und mögliche Alternativen durchgerechnet werden mussten. Die letzten Untersuchungen fanden im Januar 2020 statt. Das Ertüchtigungskonzept liegt nun vor, die statischen Berechnungen sind erstellt und die Kosten wurden geschätzt. Zudem wurde durch den Controller die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme in Bezug auf Abbruch oder Ertüchtigung nachgewiesen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Stahlbetondecken im Bestand insgesamt eine unterdurchschnittliche Qualität aufweisen, sowohl hinsichtlich der Betondruckfestigkeiten als auch aufgrund der von der Altstatik abweichenden Bauweise. Die Bauausführung von 1927 weist gravierende Mängel auf, insbesondere fehlt die obere Bewehrungslage, die, entsprechend der vorliegenden Altstatik, vorhanden sein müsste. Alle Bemühungen zur Kompensation und Alternativlösungen sind aufgrund des unzulänglichen Tragwerks nicht umsetzbar.

Die erfolgten Erkundungen im Vorfeld der heutigen Baumaßnahme ergaben keinerlei Hinweise, dass essenzielle Bestandteile der Altstatik in der Bauausführung von 1927 nicht umgesetzt wurden. Durch den Prüfstatiker und den zusätzlich hinzugezogenen Gutachter für Tragwerksplanung wurde bestätigt, dass, bei Vorliegen einer Altstatik, von deren ordnungsgemäßen Umsetzung auszugehen war.

Das Ertüchtigungskonzept sieht den Einbau zusätzlicher Stahlunterzüge vor - parallel zu den Bestandsunterzügen, zur Reduzierung der Spannweiten und eine vollflächig aufzubringende Brandschutzverkleidung aufgrund der unzureichenden Betonüberdeckung.

Ein Deckenfeld im Flurbereich ist komplett auszutauschen. Um die Durchführbarkeit des Einbaus der Stahlunterzüge frühzeitig zu testen, erfolgt zurzeit die Probesanierung eines Deckenfeldes.

Kosten

Die bisherigen Gesamtbaukosten für die Maßnahmen am Standort GGS Im Steinfeld (Neubau und Sanierung) betragen gemäß Kostenberechnung 6.025.000 € inklusive Mehrwertsteuer. Die Erstellung des Neubaus war mit ca. 5.000.000 € kalkuliert und wurde sowohl im Kosten- als auch weitgehend im vorgesehenen Terminplan abgewickelt. Für die nun notwendige Bestandsertüchtigung werden Kosten in Höhe von 3.800.000 € inklusive Mehrwertsteuer erwartet. Mehrkosten aufgrund der Bauzeitverlängerung und der gestiegenen Baupreise wurden bereits einkalkuliert.

Wirtschaftlichkeit Sanierung/Neubau

Durch den Controller wurde die Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Ertüchtigung im Vergleich mit einem Abbruch der Bestandsgebäude mit anschließendem Neubau untersucht. Ermittelt wurden die Errichtungskosten der folgenden Varianten:

Variante 0: Ertüchtigung entsprechend des vorliegenden Sanierungskonzeptes.

Variante 1a: Neubau unter Erhalt der bereits fertiggestellten Treppen – und Aufzugerschließung.

Variante 1b: Neubau mit ebenerdiger Erschließung ohne Sockelgeschoss.

Weiterhin wurden die Unterbringungskosten und die prognostizierten Nutzungskosten gegenübergestellt und die verschiedenen Zeitschienen untersucht. Die verschiedenen Szenarien und Berechnungsmodelle sind in der Anlage 15 aufgeführt. Ein Neubau könnte frühestens im Sommer 2024 fertiggestellt werden. Auch unter der Vorgabe einer schnellstmöglichen Fertigstellung der Schule und im Falle eines Neubaus der Anpassung des Raumprogramms, stellt sich die Sanierung des Altbaus, entsprechend des vorliegenden Ertüchtigungskonzeptes, als die wirtschaftlichste und schnellste Lösung dar.

Information der Politik und der Nutzer

Die Politik wurde insbesondere mit den z.d.A.: Rat Nr. 2 vom 11.04.2019 und z.d.A.: Rat Nr. 2 vom 19.02.2020 über den Sachstand informiert.

Am 06.02.2020 wurde im Rahmen einer Eltern – und Lehrerinformation der Sachverhalt den Nutzern dargestellt. Hier wurden auch weitergehende Kompensationsmaßnahmen für die verlängerte Bauzeit thematisiert. Neben einem intensiveren Reinigungsturnus für die WC-Bereiche wurde insbesondere ein zusätzlicher Interimscontainer für die Bauzeit gewünscht, um die beengte Raumsituation temporär zu entzerren. Die Umsetzung der Containeranlage befindet sich in Planung, der Bauantrag wurde eingereicht und die bauliche Umsetzung steht für den Sommer bevor.

Termine

Zur Fortführung der Arbeiten ist eine erneute Beteiligung der Bauaufsicht erforderlich. Weiterhin sind die Verträge der bereits beauftragten Firmen und Fachingenieure zu überarbeiten und die zusätzlich erforderlichen Gewerke zu vergeben. Bedingt durch diesen Vorlauf können die Ertüchtigungsarbeiten frühestens im September 2020 beginnen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist - ohne eingearbeiteten Zeitpuffer - frühestens zum Beginn des Schuljahres 2021/22 im Sommer 2021 vorstellbar. Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Bauablauf sind aufgrund der noch nicht absehbaren Entwicklung nicht berücksichtigt.

Anlage/n:

- Anlage 1 Zusammenfassung Controller
- Anlage 2 Ausschnitte Bericht Gutachter Warkus I
- Anlage 3 Ausschnitte Bericht Gutachter Warkus II
- Anlage 4 Kostenschätzung DIN 276 (nö)
- Anlage 5 Kostenaufteilung (nö)
- Anlage 6 Terminplan (nö)
- Anlage 7 Grundriss UG Teil A
- Anlage 8 Grundriss UG Teil B
- Anlage 9 Grundriss EG Teil A
- Anlage 10 Grundriss EG Teil B
- Anlage 11 Grundriss OG
- Anlage 12 Grundriss DG
- Anlage 13 Schadensbilder
- Anlage 14 Wirtschaftlichkeitsprüfung (nö)
- Anlage 15 Berechnung Wirtschaftlichkeitsprüfung (nö)