

Stadt Leverkusen

Ergänzung zur Vorlage Nr. 2020/3380/1

Der Oberbürgermeister

V/65-651-SK/neu

Dezernat/Fachbereich/AZ

15.05.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Ziffer II.	18.06.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung

- KGS Gezelin-Schule, Bergische Landstraße 101

- Weitere Vorgehensweise zur Sicherung des Schulstandorts

Beschlussentwurf:

I. Weil es sich um einen Fall äußerster Dringlichkeit handelt, beschließen die Unterzeichner gemäß § 36 Abs. 5 Satz 2 GO NRW:

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.

Leverkusen, 20.03.2020

gezeichnet:
Schönberger
Bezirksvorsteher

Pockrand
stv. Bezirksvorsteher

II. Vorstehende Dringlichkeitsentscheidung wird gemäß § 36 Abs. 5 Satz 2 i. V. m.
§ 60 Abs. 1 Satz 5 GO NRW genehmigt.

gezeichnet:
Richrath

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 ratierlich 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 Gesamtabchluss.)

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:

Die Ergänzung zur Vorlage Nr. 2020/3380/1 ersetzt die Ursprungvorlage Nr. 2020/3380.

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 Geze-
lin-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 Geze-
lin-Schule auch in Zu-
kunft 2-zügig geführt werden soll.

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

Bezüglich der baulichen Beurteilung des Gebäudebestands beauftragte die Gebäude-
wirtschaft 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 ein-
schätzen 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 Geze-
lin-Schule informiert (siehe z.d.A.: Rat Nr. 9 vom 18.12.2019). Als erstes Ergebnis ließ sich festhal-
ten, dass insbesondere die Decken des Hauptgebäudes in einem problematischen Zu-
stand 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 Gebäu-
dewirtschaft bereits Sofortmaßnahmen, wie beispielsweise den neu aufgestellten provi-
sorischen Treppenturm. Der vorgefundene Zustand der Konstruktion lässt zudem darauf
schließen, dass eine Sanierung des Bestands technisch herausfordernd und nur mit ei-
nem sehr hohen finanziellen und organisatorischen Aufwand im Verhältnis zur Größe
der Schule umzusetzen ist.

Hinsichtlich der räumlichen Situation ist festzuhalten, dass der Gebäudebestand ge-
nauso wenig die heutigen Anforderungen eines angemessenen Raumprogramms für
eine Grundschule erfüllen kann. Sowohl die Größe als auch die Ausstattung der vorhan-
denen Räume sind nicht ausreichend. Hierauf hat auch die Schulleitung der KGS Geze-
lin-Schule unter anderem mit Schreiben vom 09.12.2019 bereits hingewiesen. Die ge-
wünschten Änderungen sind jedoch nicht im Bestand zu realisieren, da das Schulge-
bäude über keine räumlichen Potenziale mehr verfügt und das vorhandene Platzange-
bot 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 Entscheidungsgrundlage 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.

Begründung der äußersten Dringlichkeit:

Da die Vorlage nicht wie ursprünglich vorgesehen im März-Turnus beraten und entschieden werden konnte, die weiteren Planungsschritte für das Projekt „KGS Gezelin-Schule“ jedoch zeitnah eingeleitet werden müssen, ist eine dringliche Entscheidung unbedingt erforderlich.

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 gedrillter
Bewehrung
Betondeckung
gering



Bild 5

Pos. 6

Betondecke
ohne sichtbare
Bewehrung,
tiefe Risse
vorhanden

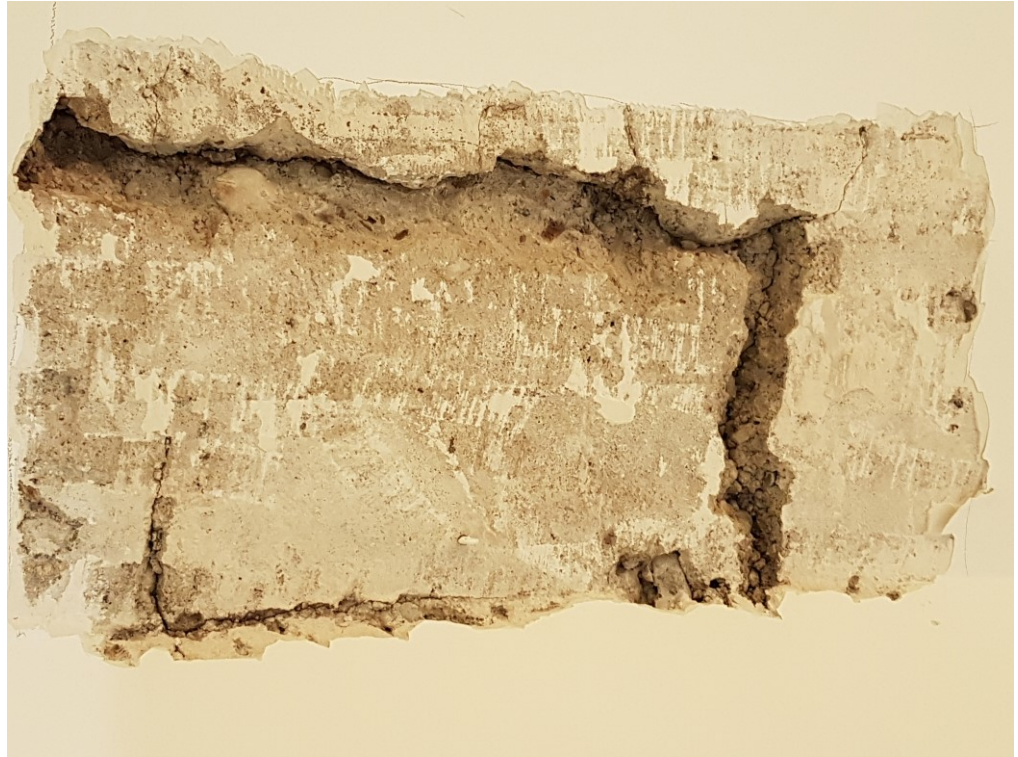


Bild 6

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

