



Stadt Leverkusen

Ergänzung zur Vorlage Nr. 2020/3535/1

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Sir/40-We-neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.05.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen zu Ziffer II.	25.06.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung
- Grundsatzbeschluss Realschule Am Stadtpark
- Sanierungs- und Ausbaukonzept

Beschlussentwurf:

- I. Weil es sich um einen Fall äußerster Dringlichkeit handelt, beschließen die Unterzeichner gemäß § 60 Absatz 1 Satz 2 GO NRW:
1. Das Sanierungs- und Ausbaukonzept zum Gesamtstandort Realschule Am Stadtpark wird zur Kenntnis genommen.
 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen hinsichtlich einer Sanierung und Weiterentwicklung der Realschule Am Stadtpark fortzuführen und entsprechende Mittel für die folgenden Haushaltsjahre einzuplanen.

Leverkusen, 25.03.2020

gezeichnet:
Richrath

BM Marewski

Rh. Ippolito

- II. Vorstehende Dringlichkeitsentscheidung wird gemäß § 60 Absatz 1 Satz 5 GO NRW genehmigt.

gezeichnet:
Richrath

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

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Havva-Nisa Sirin / FB 651 /
Tel.: 0214-406-65116**

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

Von den Fachbereichen Gebäudewirtschaft (FB 65) und Schulen (FB 40) wurde ein Sanierungs- und Ausbaukonzept für den Gesamtstandort der Realschule Am Stadtpark erarbeitet.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n): (Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Für die Planung stehen im Haushaltsjahr 2020 Mittel wie folgt bereit:

Finanzstelle	Euro
65000170011149	300.000,00
65000170011166	<u>300.000,00</u>
insgesamt	<u><u>600.000,00</u></u>

Zur Ausführung des Sanierungskonzeptes sind nach heutigem Stand auf beiden Finanzstellen Mittel in späteren Jahren in Höhe von insgesamt 21.000.000 € geplant. Diese müssen im Rahmen der Haushaltsanmeldungen 2021 ff. Jahre sowohl in der Höhe als auch für den Zeitpunkt der Zurverfügungstellung angepasst werden.

Bei einer zeitnahen baulichen Umsetzung der Maßnahmen müssen durch den Rat die benötigten Finanzmittel entsprechend dem Bauzeitplan in den kommenden Haushaltsplänen veranschlagt werden. Durch die Vorziehung der 21 Mio. €, die bisher in späteren Jahren etatisiert waren, wird es zu einer weiteren Überschreitung des sogenannten Kreditdeckels und somit zu einer Nettoneuverschuldung kommen, wenn nicht entsprechende Kompensationen im Investitionshaushalt erfolgen. Siehe hierzu auch die Haushaltsverfügung des RP zum Haushalt 2019 vom 22.05.2019, Punkt 7.11.

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

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

Während der Bauphasen werden die Baukosten (darin enthalten auch die Planungskosten) auf die Anlagen im Bau verbucht. Mit der Fertigstellung der Maßnahme und einhergehend mit der in der Zukunft liegenden Inbetriebnahme erfolgt die Aktivierung der Vermögensgegenstände im Anlagevermögen der städtischen Bilanz (Aktivtausch).

Zum Zeitpunkt des Abbruchs des Gebäudes III muss der Restbuchwert des Gebäudes außerplanmäßig abgeschrieben werden. Zum 31.12.2020 wird dieser 296.000 € betragen und jedes weitere Jahr um 21.142,86 € gemindert werden.

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 des Abbruchs des Gebäudes III und der Inbetriebnahme der Gebäude werden die notwendigen Veränderungsmitteilungen an den Fachbereich Finanzen übersendet.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

FB 65, 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:

Bei der Realschule Am Stadtpark handelt es sich um eine 5-zügige Realschule im Stadtteil Wiesdorf. Die Schule ist eine Schule des Gemeinsamen Lernens, unterrichtet also inklusive Schülerinnen und Schüler mit und ohne sonderpädagogischen Unterstützungsbedarf.

Aufgrund eines Schulkonferenzbeschlusses der Schule beauftragte der Rat der Stadt Leverkusen die Verwaltung mit Beschluss vom 07.05.2018 (Vorlage Nr. 2018/2178), eine Konzeption zur Umsetzung des Ganztages an der Realschule zu erarbeiten. Die Einrichtung des gebundenen Ganztagsunterrichtes bedingt, dass eine Mensa und angemessene Freizeiträume am Standort zur Verfügung stehen. Dies lässt sich nur unter Hinzuziehung des „Glaspalastes“ realisieren. Dort könnte nach Auszug der KHS Im Hederichsfeld eine Küche mit Speiseraum entstehen.

Da das Gebäude der Realschule Am Stadtpark zusätzlich stark sanierungsbedürftig ist, ist eine Gesamtüberplanung des Standortes in diesem Zusammenhang sinnvoll. Die Klassenräume sind größtenteils sehr klein, die Fachräume sind erneuerungsbedürftig und es fehlen Räume für den differenzierten Unterricht im Rahmen der Integration und Inklusion. Außerdem werden durch die Einrichtung von multiprofessionellen Teams zusätzliche Raumfunktionen benötigt, wie beispielsweise ein Büro für die Schulsozialarbeit oder für die Berufsberatung. Insgesamt entsprechen der Zustand und die Aufteilung der Räume nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen, modernen Unterricht. Jegliche bauliche Maßnahme wird dadurch erschwert, dass im Gebäude Asbest in Putz- und Spachtelmasse nachgewiesen wurde.

Die Schülerzahlen in Leverkusen weisen eine leicht steigende Tendenz auf. Außerdem bestehen an den Realschulen regelmäßig Engpässe hinsichtlich der Schulplätze. Zu Beginn des 7. Schuljahres wird es in der Regel erforderlich, stadtweit eine zusätzliche Realschulklasse zu bilden, da Kinder nach der Erprobungsstufe der Gymnasien auf andere Schulformen wechseln wollen oder müssen. Aus diesem Grund soll die Realschule Am Stadtpark im Zuge der Gesamtüberplanung auf eine 6-zügige Realschule erweitert werden. Eine erste Überprüfung des Raumangebotes inklusive Glaspalast hat ergeben, dass dies am Standort umsetzbar ist.

Mit der Vorlage Nr. 2019/2724 hat der Rat der Stadt Leverkusen die Prioritätenliste zur Schulentwicklung und zum Bestandserhalt beschlossen. In dieser werden die Maßnahmen an der Realschule Am Stadtpark mit Priorität 1 bewertet. Aufgrund der schlechten Bausubstanz des Gebäudes III soll der 1. Bauabschnitt nun in die Priorität 0 vorgezogen werden.

Im Wesentlichen umfasst die Überplanung des Standortes Folgendes:

- Sanierung der Gebäude der Realschule Am Stadtpark,
- für den Bauabschnitt I (Sporthalle und die Trakte III und VI) sollen zwei Varianten als Machbarkeitsstudie erarbeitet werden:
 - 1. die Sanierung der Gebäude,
 - 2. der Abriss und Neubau der Gebäude.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wird auch die Wirtschaftlichkeit der Varianten dargestellt.

- Umsetzung des Ganztages mit Einbeziehung des Glaspalastes,
- Herrichtung der Schule mit modernen Arbeitsräumen,
- Erweiterung aufgrund der Schülerzahlen von 5 Züge auf 6 Züge.

Es soll nun ein politischer Grundsatzbeschluss erfolgen, damit die Planungen weiter fortgeführt werden können und entsprechende Haushaltsmittel eingestellt werden. Die Umsetzung des Sanierungs- und Ausbaukonzeptes ist in vier Bauabschnitten vorgesehen. Das Bauen in Bauabschnitten gewährleistet den Erhalt des Schulbetriebes am Standort während der baulichen Umsetzung.

Im Rahmen des InHK Wiesdorf wird angestrebt, für den Bauabschnitt 4 (Glaspalast) sowie für die Sanierung des Schulhofs eine Förderung zu beantragen. Weitergehende Gelder fließen über den DigitalPakt Schulen. Darüber hinaus wird während der Planungs- und Bauphase versucht, weitere Förderungen zu generieren.

Die weitere Bearbeitung des Projektes ist nur möglich, sofern der Gebäudewirtschaft das erforderliche Personal zur Verfügung gestellt wird.

Begründung der äußersten Dringlichkeit:

Da die Vorlage nicht wie ursprünglich vorgesehen im März-Turnus beraten und entschieden werden konnte, die weiteren Planungsschritte für die Sanierung der RS Am Stadtpark jedoch zeitnah eingeleitet werden müssen, ist eine dringliche Entscheidung unbedingt erforderlich.

Wie in der Begründung bereits erläutert, hat der Rat der Stadt Leverkusen in der beschlossenen Prioritätenliste zur Schulentwicklung und zum Bestandserhalt die Maßnahmen an der Realschule Am Stadtpark mit Priorität 1 bewertet. Aufgrund der schlechten Bausubstanz des Gebäudes III soll der 1. Bauabschnitt nun in die Priorität 0 vorgezogen werden. Daher ist eine Entscheidung für das weitere Vorgehen nicht aufschiebbar.

Anlage/n:

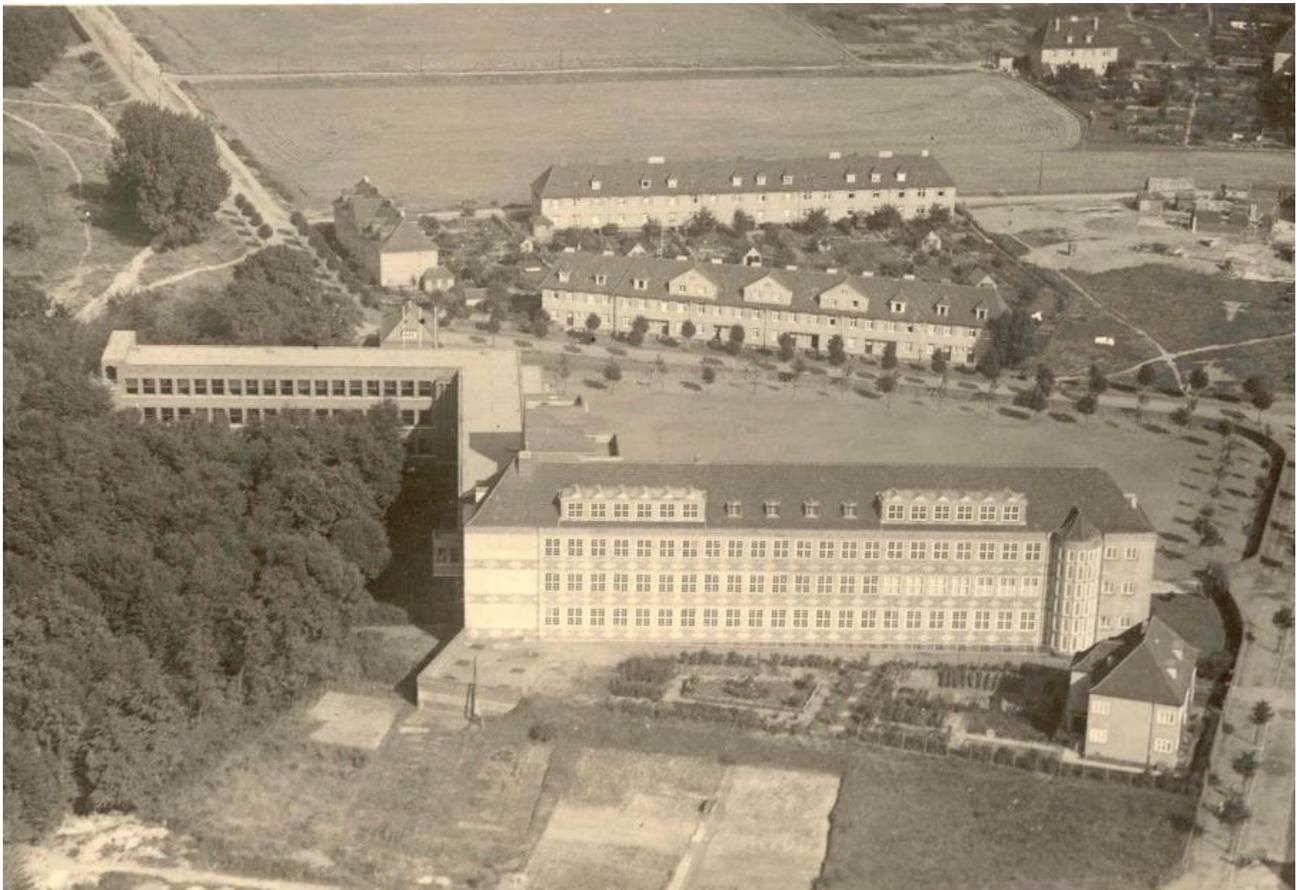
- Anlage 1 - Sanierungs- und Ausbaukonzept
- Anlage 2 - Standortübersicht

RS Am Stadtpark

Sanierungs- und Ausbaukonzept

Gesamtstandort

Aufgestellt im Februar 2020



Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung

- 1.1 Standort
- 1.2 Bestand
- 1.3 Bauwerk
- 1.4 Entwicklungsziele
- 1.5 Entwurf: Sanierung des Gesamtstandortes

2. Umsetzung Sanierung des Gesamtstandortes

- 2.1 Sanierung in Bauabschnitten
- 2.2 Rahmenterminplan
- 2.3 Sanierungsmaßnahmen
- 2.4 Kostenrahmen

3. Fazit

- 3.1 Fazit Fachbereich Gebäudewirtschaft
- 3.2 Fazit Fachbereich Schulen

4. Anhang

- 4.1 Raumprogramm
 - 4.1.1 Raumbedarf einer 6-zügigen Realschule
 - 4.1.2 Raumbedarf für Sport
- 4.2 grober Kostenrahmen

1. Projektbeschreibung

Die Schule Am Stadtpark ist die älteste Realschule Leverkusens und befindet sich seit ihrer Gründung im Jahr 1913 im Ortsteil Wiesdorf. 1923 zog die „städtische Mittelschule“ in das von dem damaligen Stadtbaumeister Wilhelm Fähler erbaute Mittelschulgebäude am Stadtpark (Riegelbau mit Walmdach). Ein zweiter großer Gebäudeteil wurde 1928 errichtet und beherbergte das erste Realgymnasium. Heute steht der gesamte Gebäudekomplex mit verschiedenen Erweiterungs- und Ergänzungsbauten aus den 50er und 60er Jahren der Realschule zur Verfügung.

Der in den Formen des internationalen Stils geformte L-förmige Baukörper von 1928 steht unter Denkmalschutz. Es ist gebäudehistorisch gesehen ein hervorragendes Beispiel für die damalige Neuorientierung in der Weimarer Republik. Die Schule ist seit 1951 eine „Realschule“ und wird gegenwärtig von etwa 850 Schülerinnen und Schülern besucht.

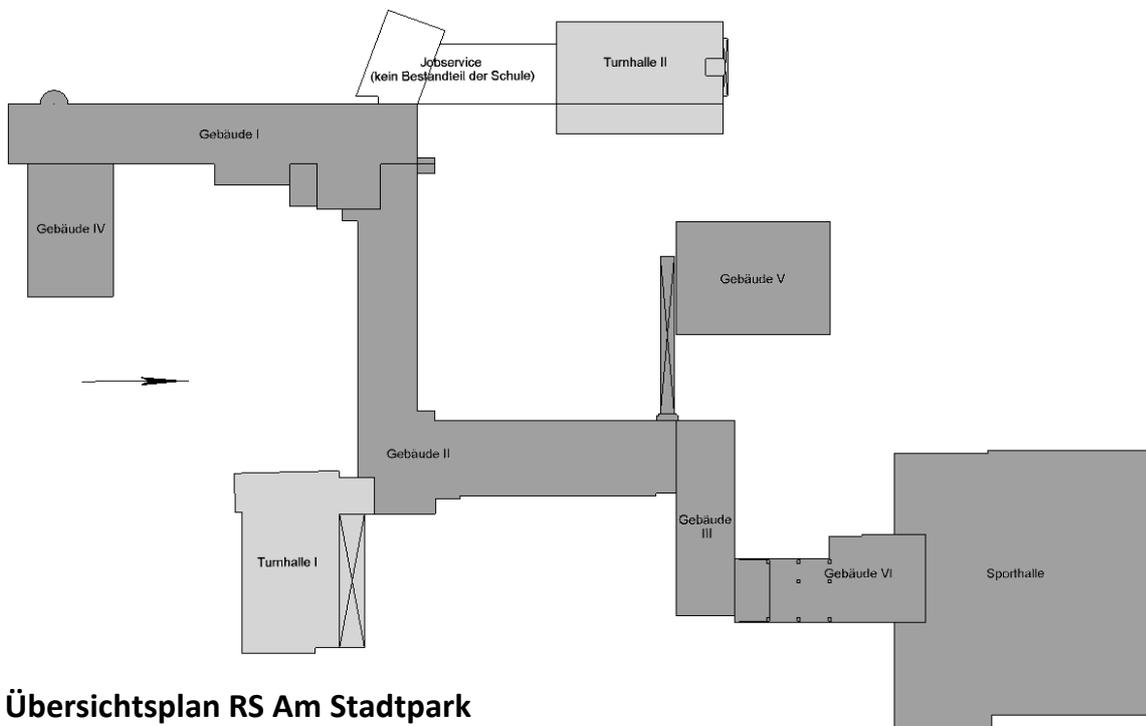
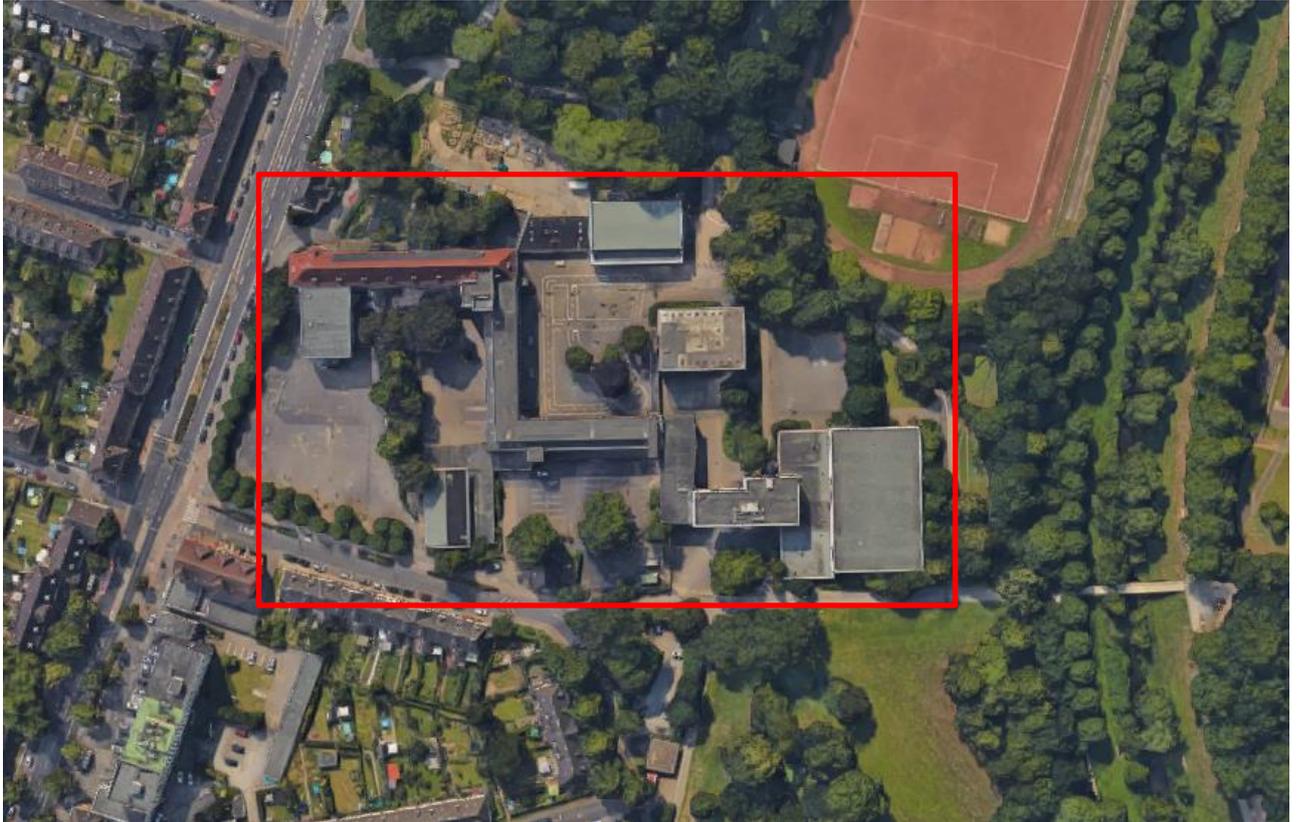
Die Realschule `Am Stadtpark` ist eng mit dem Standort Wiesdorf verknüpft. Sie ist unmittelbar mit den örtlichen Gegebenheiten und den Institutionen, die der Stadtteil Wiesdorf bietet, verbunden und nutzt diese für die Erfüllung ihrer Aufgabe, eine praxisnahe Allgemeinbildung zu vermitteln.

Der Anteil der Schülerinnen und Schüler mit Zuwanderungsgeschichte ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen (knapp 80%). Aufgrund der sehr heterogenen Schülerschaft, ist Integration an diesem Standort besonders wichtig. Sprachbarrieren sind zu meistern und Kinder aus unterschiedlich starken sozialen Umfeldern werden unterrichtet. Eine Basis für eine gute pädagogische Arbeit stellt die Gebäudestruktur dar, welche Integration fördert und erleichtert.

Im Rahmen der Überplanung des Gesamtstandortes der Realschule Am Stadtpark soll eine Erweiterung auf 6 Züge möglich sein. Die Realschule soll in Zukunft als eine Ganztags-Realschule geführt werden. Die Planung basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Abstimmungen und insbesondere auf einem Workshop zwischen dem Fachbereich Schulen, der Schulleitung (RS Am Stadtpark) und dem Fachbereich Gebäudewirtschaft am 08.10.2019.

Die Gebäude und die Außenanlagen sind sanierungsbedürftig. Dieser erschwert die pädagogische Arbeit und schadet dem Image der Schule.

1.1 Standort



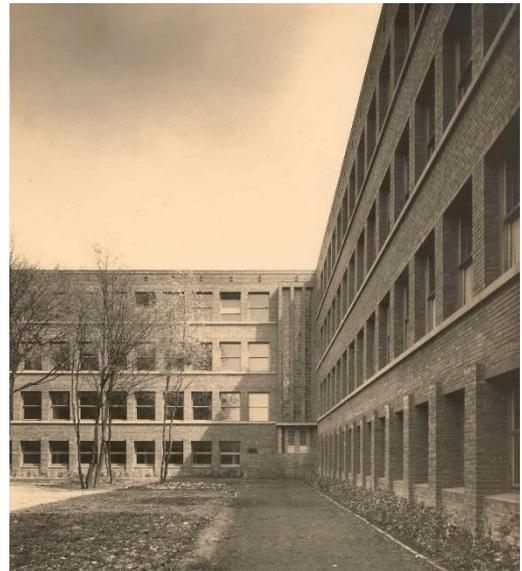
Übersichtsplan RS Am Stadtpark

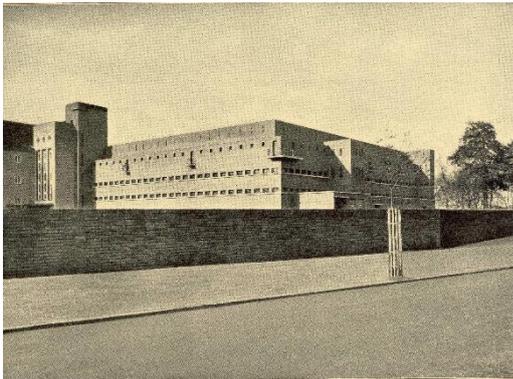
Legende

-  JSL - anderweitig projektiert
-  bereits saniert
-  aktuell betrachteter Bereich

1.2 Bestand

Realschule am Stadtpark, historische Bilder





1.3 Bauwerk

Seitens der Stadt Leverkusen wurden bereits Sanierungsarbeiten, energetisch und baulich, an beiden Einfach-Sporthallen der Schule durchgeführt. Darüber hinaus weisen alle verbleibenden Gebäude, einschließlich der Dreifach-Sporthalle, grundlegenden Sanierungsbedarf auf. Dabei geht es um statische Ertüchtigungen, Feuchtigkeitssanierungen, Schadstoffsanierungen sowie um energetische Sanierungen und um eine Grundsanierung der Gebäudetechnik. Momentan werden Sanierungen im Bereich des Daches und der Fassade (Fugensanierung) im denkmalgeschützten Gebäudeteil durch die Bauunterhaltung durchgeführt.

Sporthalle

Die Sporthalle ist sanierungsbedürftig. Sie zeigt seit Jahren Feuchteschäden im Bereich des Turnschuhganges und der Umkleiden. Die Technik und die sanitären Anlagen sind altersentsprechend als abgängig zu betrachten. Der Ausbau der Sporthalle ist weder Ballwurfsicher, noch erfüllt sie die Anforderung an die Akustik. Die Mängel bzgl. der Ballwurfsicherheit sind durch provisorische Maßnahmen vorübergehend behoben.

Die Dreifachhalle wird außerdem temporär für Karnevalsveranstaltungen von der Schule als Versammlungsstätte genutzt. Hierfür sind jährlich Einzelfallgenehmigungen zu beantragen. Im Zuge der Sanierung soll die Halle als dauerhafte Versammlungsstätte genehmigt werden.

Naturwissenschaften

Eine Sanierung der NW-Räume ist dringend erforderlich, damit die lehrplangemäßen Inhalte im Unterricht mit ausreichender Qualität, behandelt werden können. Die Schulleitung wünscht eine Konzentration der naturwissenschaftlichen Räume im Gebäude VI.

Gebäude III

Im Bereich des Gebäude III gibt es seit Jahren auffällige Rissbildungen. Gründe dafür liegen in der Baukonstruktion und im Untergrund. Die Rissbildung wird dauerhaft kontrolliert. Eine wirtschaftliche Sanierung ist nicht möglich. Geplant ist das Gebäude abzureißen.

Erweiterung auf 6 Züge

Die Schülerzahlen in Leverkusen weisen eine leicht steigende Tendenz auf. Außerdem bestehen an den Realschulen regelmäßig Engpässe hinsichtlich der Schulplätze. Zu Beginn des 7. Schuljahres wird es in der Regel erforderlich stadtwweit eine zusätzliche Realschulklasse zu bilden, weil Kinder von Gymnasien nach der Erprobungsstufe auf andere Schulformen wechseln wollen oder müssen. Aus diesem Grund soll an der Realschule am Stadtpark im Zuge der Gesamtüberplanung eine Erweiterung auf 6 Züge möglich sein (Raumprogramm siehe An-

hang). Dieser Raumbedarf basiert auf dem Entwurf der „Handreichung zum Schulbau“, welche von einem Arbeitskreis des Städtetages NRW derzeit in Arbeit ist und ein Leitfaden für Gemeinden darstellen soll bzgl. des Raumbedarfes von Schulen.

Cluster / Lernlandschaften

Im Rahmen der Sanierung sollen, wenn möglich Cluster bzw. Lernlandschaften entwickelt werden. „[...] Cluster sind Raumgruppen, in denen Lern- und Unterrichtsräume gemeinsam mit den zugehörigen Differenzierungs-, Aufenthalts- und Erholungsbereichen zu eindeutig identifizierbaren Einheiten zusammengefasst werden. Empfehlenswert ist darüber hinaus die Einbeziehung von dezentralen Arbeitsräumen für das Lehrpersonal sowie von Sanitärbereichen und kleineren Lager- und Nebenräumen. Cluster werden entweder für mehrere jahrgangsübergreifende Lerngruppen oder für mehrere Klassen einer Jahrgangsstufe gebildet. [...]“ (Auszug Handreichung zum Schulbau)

Mensa und Ganztage

Aufgrund eines Schulkonferenzbeschlusses der Schule beauftragte der Rat der Stadt Leverkusen die Verwaltung mit Beschluss vom 07.05.2018 (Vorlage Nr. 2018/2178) eine Konzeption zur Umsetzung des Ganztages an der Realschule zu erarbeiten.

Das erarbeitete Sanierungskonzept beinhaltet nun die Konzeption zur Umsetzung des Ganztages an der Schule.

Im Rahmen der Sanierung soll eine Mensa und Freizeitbereiche entstehen, sodass die gebäudebezogenen Anforderungen an eine Ganztagschule erfüllt werden. Die Mensa soll ebenfalls für diverse Veranstaltungen im Viertel zur Verfügung stehen

Verwaltung

Teilweise werden Umplanungen innerhalb der Gebäude notwendig, so wird z.B. die Organisation der Verwaltung, das Lehrerzimmer, die Fachräume und Differenzierungsräume überprüft werden.

Barrierefreiheit

Ein weiteres Ziel ist die Herstellung der Barrierefreiheit durch den Anbau von Aufzügen und Rampenanlagen, soweit dieses in dem denkmalgeschützten Bereich möglich ist, sowie die Anpassung der WC-Anlagen.

Akustik

Handlungsbedarf besteht seitens der Akustik im Schulgebäude. Diese soll in den Fluren und in den Klassenräumen verbessert werden und unterstützt ebenfalls den Inklusionsgedanken.

Außenanlage

Die Asphaltdecke des Lehrerparkplatzes ist abgesackt und muss saniert werden. Der Schulhof weist bauliche Mängel und Abnutzungserscheinungen auf und soll im Rahmen der Sanierung an Attraktivität gewinnen und zu einem ansprechenden Kommunikations- und Pausenraum aufgewertet werden. Zudem wünscht sich die Schulleitung einen Schulgarten. Im Rahmen der Sanierung des Gesamtstandortes sollen die Schäden in der Oberfläche des Asphaltes behoben und die Asphaltdecke erneuert werden.

Hausmeisterwohnung

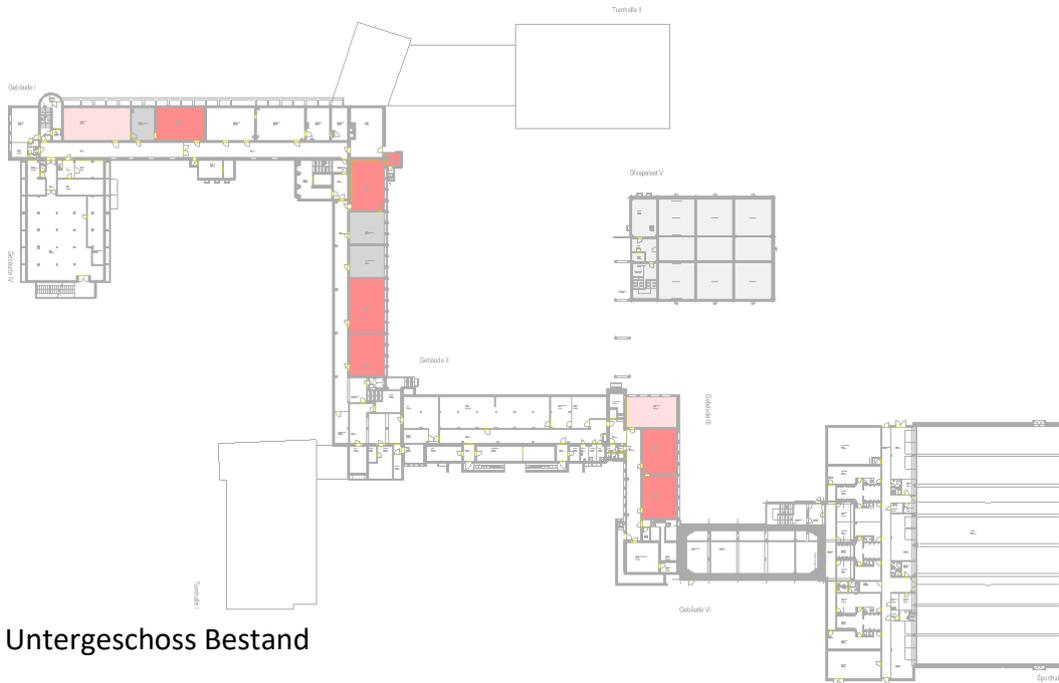
Die Hausmeisterwohnung steht ggf. ab 2022 zur Verfügung. In diesem Falle wird sie in die Planung mit einbezogen. Allerdings ist diese aktuell nicht projektiert und die Kosten sind nicht erfasst.

1.4 Entwicklungsziele

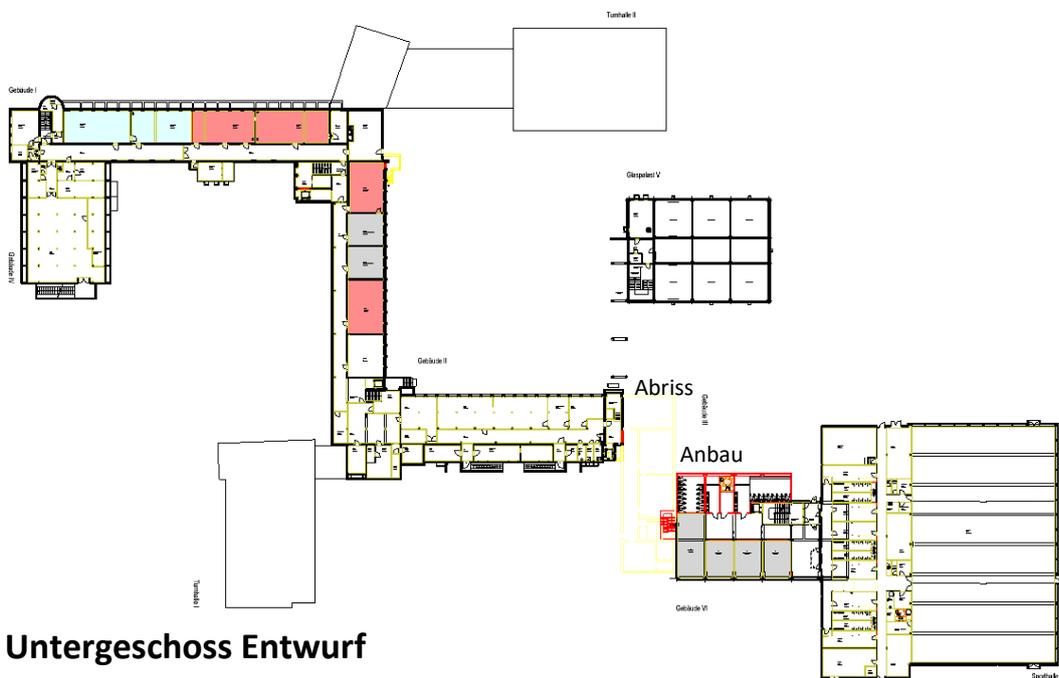
Im Rahmen der Sanierung des Gesamtstandortes Realschule am Stadtpark sind folgende Entwicklungsziele umzusetzen:

- Ausbau zur 6-Zügigkeit
- Ausbau in Ganztags-Realschule mit Mensa
- Modernisierung und Sanierung der Bausubstanz
- Schaffung zeitgemäßer Schulräume, die den Anforderungen an den aktuellen Schulbetrieb genügen
- Barrierefreiheit und Inklusion
- energetische Sanierung der Gebäudehüllen
- Überarbeitung der Schulhöfe als Aufenthaltsräume und Freizeitfläche

1.5 Entwurf: Sanierung des Gesamtstandortes



Untergeschoss Bestand



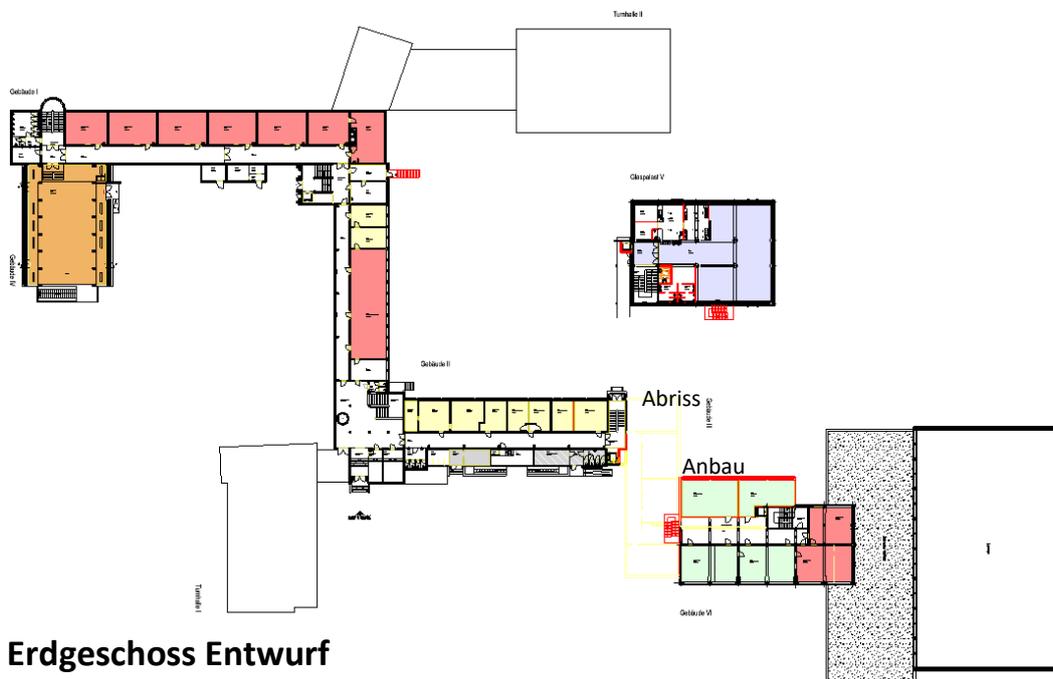
Untergeschoss Entwurf

Legende

- | | |
|--|--|
|  Klassenräume |  Mehrzweckräume |
|  Vorbereitung, Sammlung |  Fachräume |
|  Kellerflächen |  Nutzung durch KHS Im Hederichsfeld |



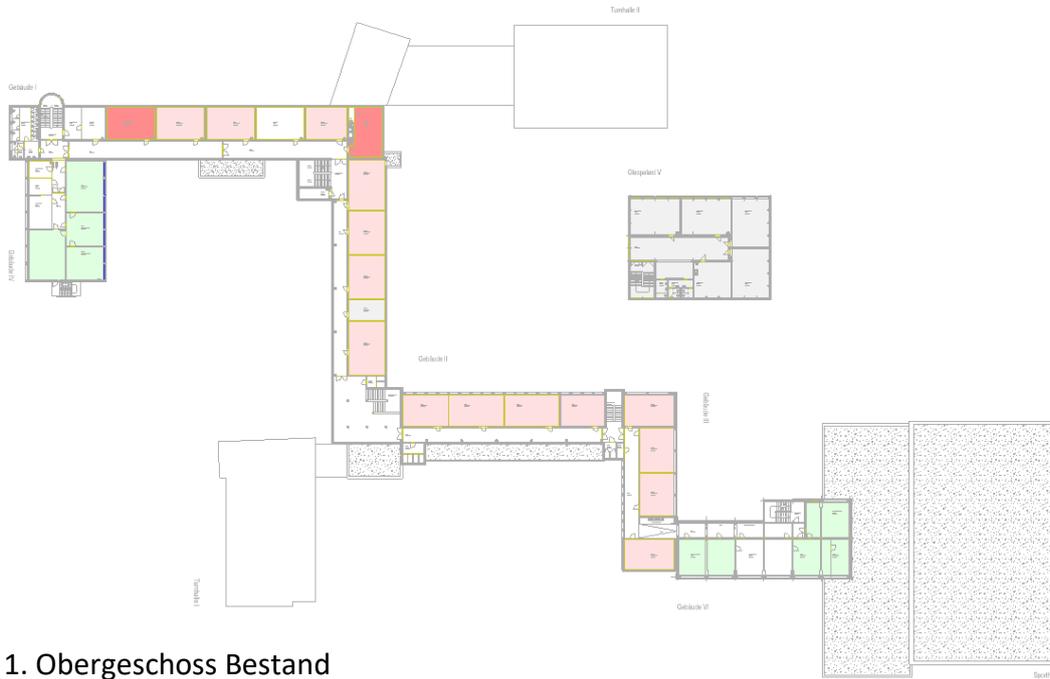
Erdgeschoss Bestand



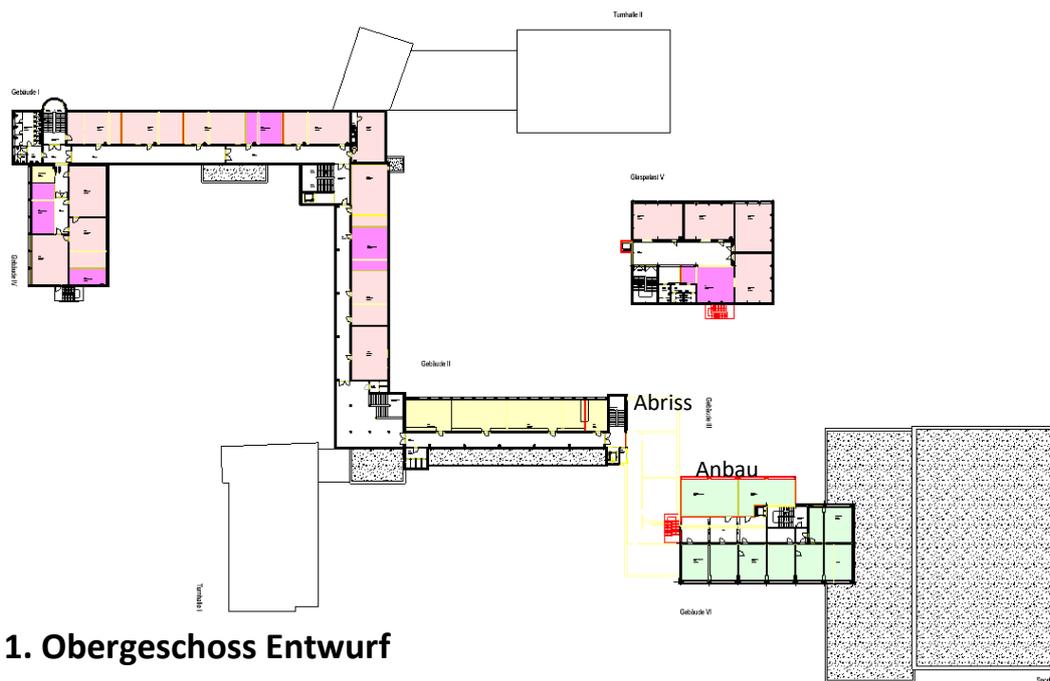
Erdgeschoss Entwurf

Legende

- | | |
|---|---|
| Klassenräume | Mensa |
| Fachräume | Naturwissenschaftsräume |
| Lehrerräume | Vorbereitung, Sammlung |
| Pausenhalle | Nutzung durch KHS Im Hederichsfeld |



1. Obergeschoss Bestand



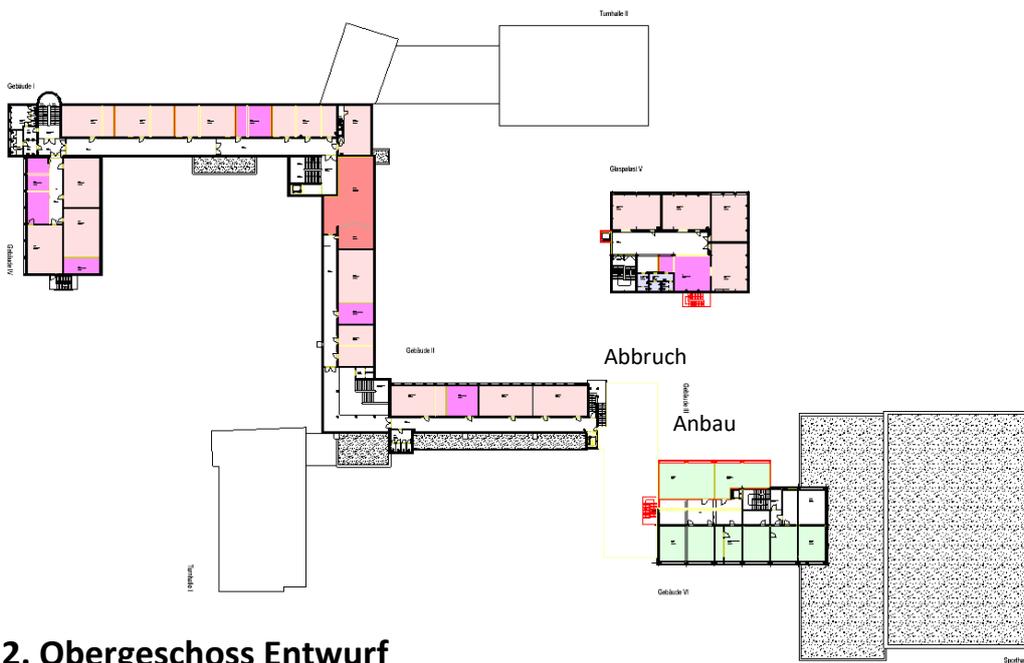
1. Obergeschoss Entwurf

Legende

- | | |
|--|--|
| Klassenräume | Fachräume |
| Differenzierungsräume | Vorbereitung, Sammlung |
| Naturwissenschaftsräume | Lehrerräume |
| Nutzung durch KHS Im Hederichsfeld | |



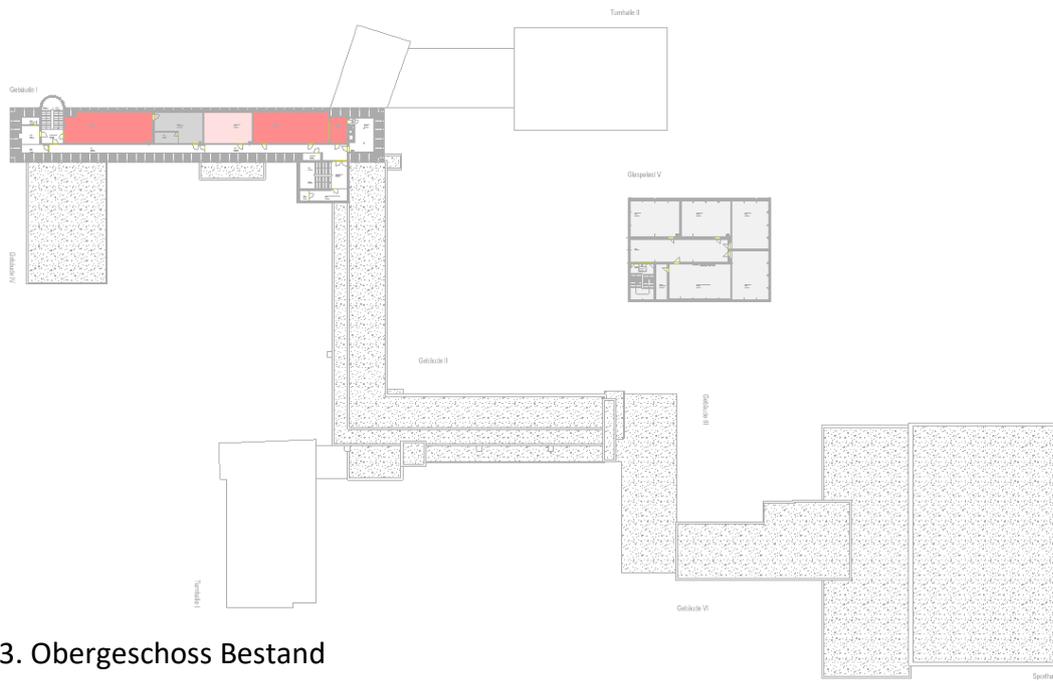
2. Obergeschoss Bestand



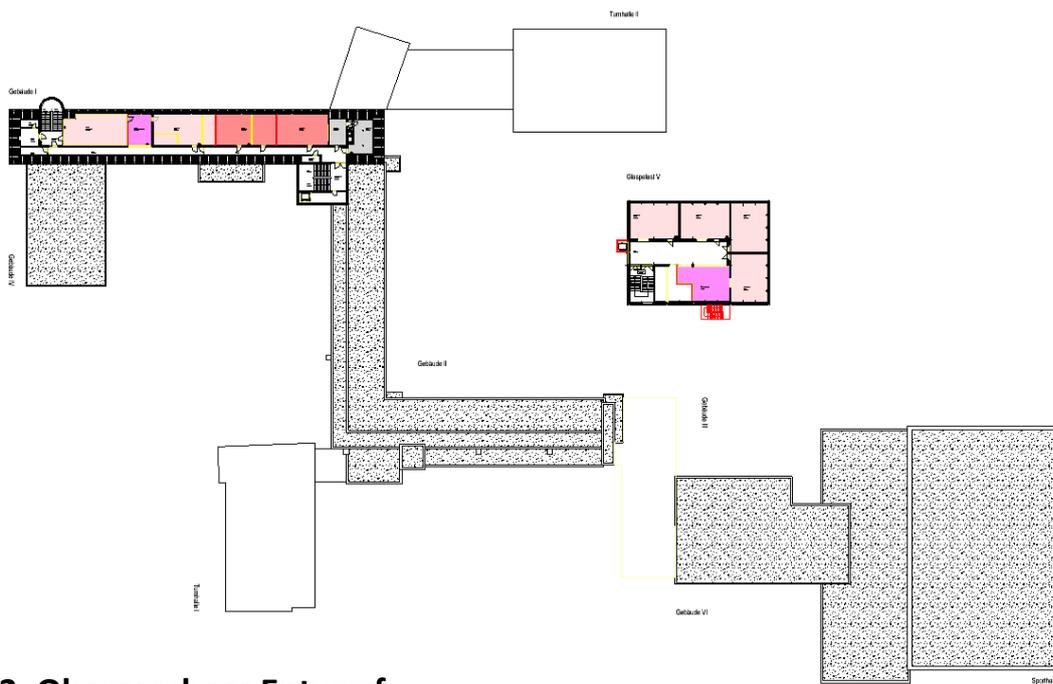
2. Obergeschoss Entwurf

Legende

- | | |
|--|--|
| Klassenräume | Fachräume |
| Differenzierungsräume | Vorbereitung, Sammlung |
| Naturwissenschaftsräume | Lehrerräume |
| Nutzung durch KHS Im Hederichsfeld | |



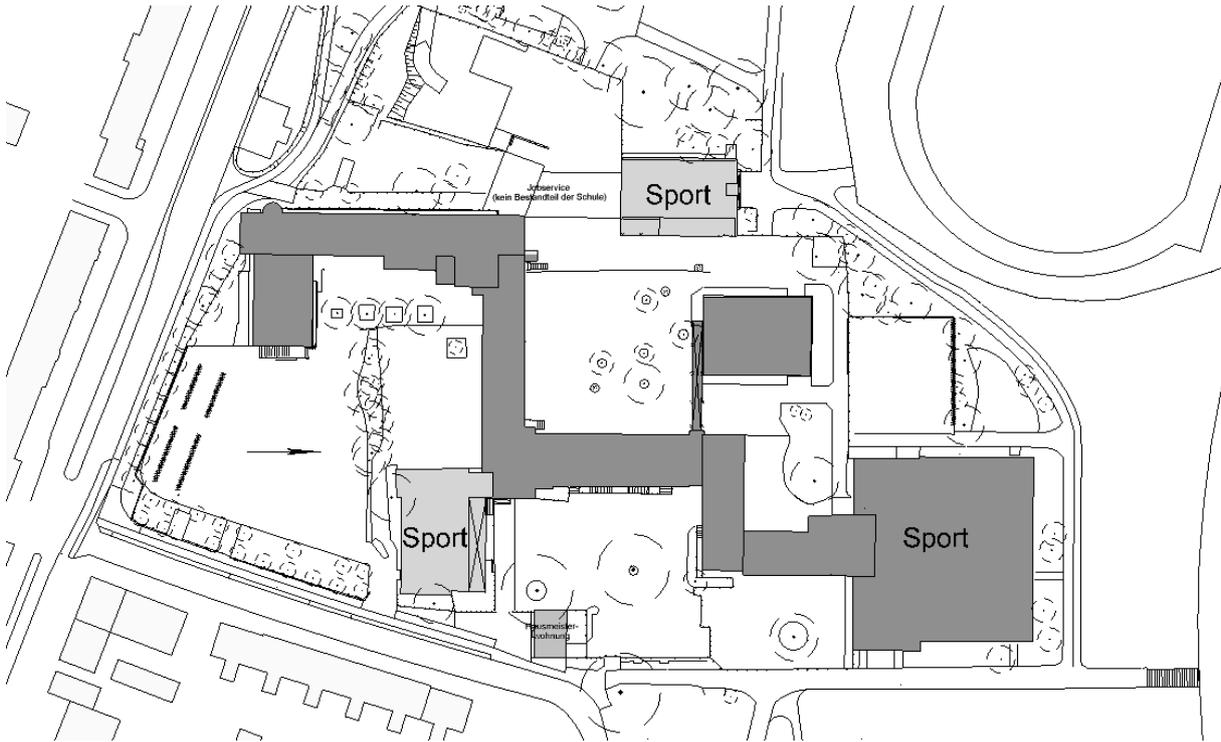
3. Obergeschoss Bestand



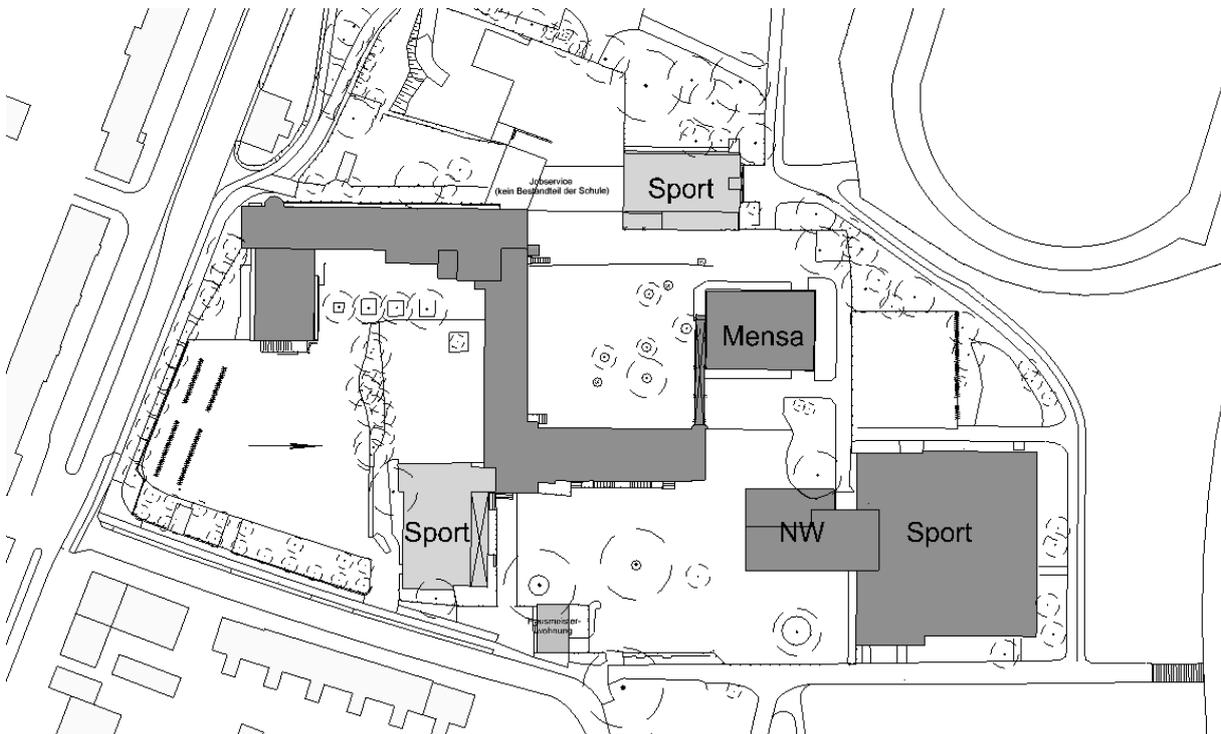
3. Obergeschoss Entwurf

Legende

- | | |
|--|--|
|  Klassenräume |  Fachräume |
|  Differenzierungsräume |  Vorbereitung, Sammlung |
|  Nutzung durch KHS Im Hederichsfeld | |



Lageplan Bestand



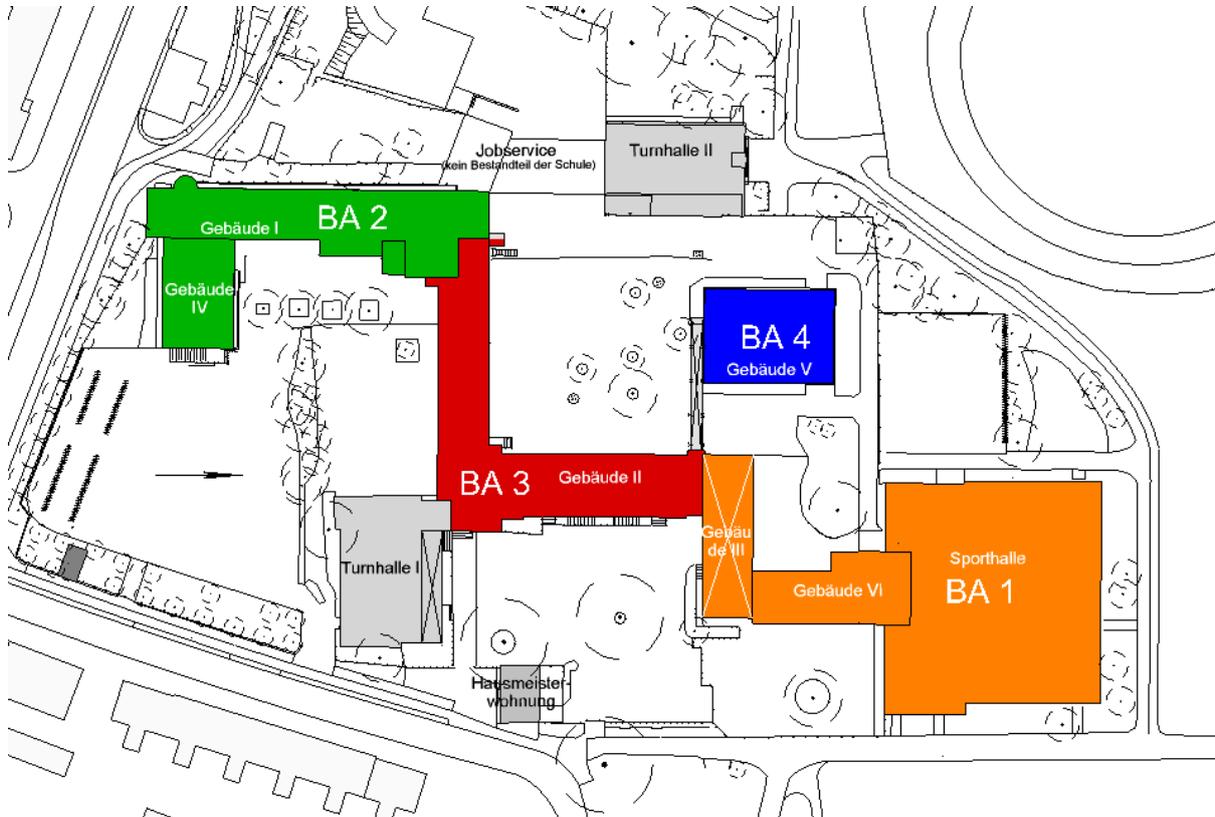
Lageplan Entwurf

Legende

-  JSL - anderweitig projektiert
-  bereits saniert
-  Hausmeisterwohnung
-  aktuell betrachteter Bereich

2. Umsetzung Sanierung des Gesamtstandortes

2.1 Sanierung in Bauabschnitten



Bauabschnitte



Bauabschnitt 1, orange

Sporthalle

Bauteil VI, NW-Trakt

Rückbau Gebäude III



Bauabschnitt 2, grün

Klassen und Fachräume



Bauabschnitt 3, rot

Denkmal mit Verwaltung und Klassen



Bauabschnitt 4, blau

Glaspalast mit Mensa

Legende

Bauteil I:	Klassenräume
Bauteil II:	Klassenräume und Verwaltung
Bauteil III:	Abbruch, Standsicherheitsprobleme
Bauteil IV:	Aula im EG und Klassenräume NW
Bauteil V:	Glaspalast, Mensa im EH und Klassenräume
Bauteil VI:	zukünftiger NW-Trakt
Sporthalle:	zukünftig Versammlungsstätte

	JSL - anderweitig projektiert
	bereits saniert
	Hausmeisterwohnung
	aktuell betrachteter Bereich

2.3 Sanierungsmaßnahmen

1. Energetische Sanierung Dach, Fassade und Fenster
2. Abriss des nichtsanierungsfähigen Gebäude III
3. Anbau Gebäude VI
4. Abdichtung von erdberührten Bauteilen
5. Erneuerung der gesamten Haustechnik
6. Schadstoffsanierung
7. Erneuerung aller Ausbaumaterialien, wie Wand-, Decken- und Bodenbeläge
8. Herstellung Mensa und der Küche
9. Sanierung der Sporthalle, Versammlungsstätte
10. Vergrößerung der Klassenräume
11. Allgemeine Verbesserung der Lern- und Lehrbedingungen
12. Verbesserung der Raumakustik
13. Brandschutz
14. Barrierefreiheit

2.4 Kostenrahmen

Ermittlung der Kosten

Der grobe Kostenrahmen wurde mit dem von der Bauunterhaltung der Stadt Leverkusen genutzten Programm (epiqr) ermittelt, welches aktuelle Informationen zum baulichen Zustand eines Gebäudes liefert. Der Grobüberblick über den Gebäudezustand und die damit verbundenen Instandhaltungskosten werden dargestellt. Die Instandsetzungsplanung kann durch verschiedene Szenarien optimiert werden. Anstehende Instandsetzungsmaßnahmen können grob durchkalkuliert werden und gewerkeweise ausgegeben werden. Die Gebäude der RS Am Stadtpark wurden mit diesem Programm erfasst und mit hinterlegten Maßnahmen- und Kostenkatalogen belegt. Dabei wurden die Kosten der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einer Genauigkeit von +/- 10 Prozent automatisch ermittelt.

Ein Kostenrahmen für die Sanierung und Herstellung der Sporthalle als Versammlungsstätte liegt aus dem Jahr 2019 vor.

Die Kosten der Schadstoffsanierung wurden anhand schon sanierter vergleichbarer Gebäude ebenfalls auf Basis €/m² BGF ermittelt.

Bei der Sanierung des Gesamtstandortes liegen die Baukosten bei einer Umsetzung in den geplanten Jahren (s. Anhang) bei **ca. 48.500.000,00 €** (inkl. 10 % Sicherheit) (s. Anhang 6.2).

Folgende Kosten sind nicht berücksichtigt:

Umzugskosten

Sanierung und Ausbau der Hausmeisterwohnung

Die Bausubstanz ist nicht auf statische Mängel überprüft.

Die **KG 600** ist nur für Fachräume erfasst.

Im Rahmen des InHK Wiesdorf wird angestrebt für den Bauabschnitt 4 (Glaspalast), sowie für die Sanierung des Schulhofes eine Förderung zu beantragen. Weitergehende Gelder fließen über den Digitalpakt Schulen.

3. Fazit

3.1 Fazit Fachbereich Gebäudewirtschaft

Die Schulgebäude des Standortes RS Am Stadtpark sind sanierungsbedürftig.

Die **Sporthalle** auf dem Schulgelände weist **erhebliche bauliche Mängel** auf, die dringend beseitigt werden müssen.

Daher ist eine Sanierung des Gesamtstandortes RS Am Stadtpark zwingend erforderlich. Dabei müssen die Anforderungen an den Raumbedarf und den modernen Unterricht erfüllt werden.

Umsetzung

Aus baufachlicher Sicht wird die **Sanierung in mehreren Bauabschnitten bevorzugt**, um den **Verbleib der Schule am Standort während der Bauphase** zu ermöglichen.

Im 1. Bauabschnitt findet der Rückbau des Gebäude III, die Sanierung und Erweiterung des Gebäude VI und die Sanierung der Sporthalle statt. Im Rahmen der Grundlagenermittlung werden für den Bauabschnitt I die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung und eines Neubaus gegenübergestellt.

Im 2. Bauabschnitt wird das Denkmal und im 3. Bauabschnitt Gebäude I und IV saniert. Die Sanierung des Glaspalastes findet im 4. Bauabschnitt statt.

Diese Konzeption ermöglicht die Auslagerung der Gebäude am Standort und die **Gewährleistung des Schulbetriebes während der Bauarbeiten**, sofern der Ausbau zur 6-Zügigkeit erst nach Fertigstellung des Gesamtstandortes erfolgt.

Die Reihenfolge der Bauabschnitte kann während der Planung noch geändert und angepasst werden.

Folgende Baumaßnahmen werden umgesetzt

- Sanierung der Gebäude I, II, IV, V, VI und Anpassung an eine moderne Bildungsstätte
- Sanierung der Sporthalle und Nutzung als Versammlungsstätte
- Abriss des Gebäude III
- Erweiterung und Sanierung des Gebäude VI mit Pausentoilettenanlage

3.2 Fazit Fachbereich Schulen

Bei der Realschule am Stadtpark handelt es sich um eine fünfzügige Realschule im Stadtteil Wiesdorf. Die Schule ist eine Schule des Gemeinsamen Lernens, unterrichtet also inklusiv Schülerinnen und Schüler mit und ohne sonderpädagogischen Unterstützungsbedarf.

Aufgrund eines Schulkonferenzbeschlusses der Schule beauftragte der Rat der Stadt Leverkusen die Verwaltung mit Beschluss vom 07.05.2018 (Vorlage Nr. 2018/2178) eine Konzeption zur Umsetzung des Ganztages an der Realschule zu erarbeiten.

Die Einrichtung des gebundenen Ganztagsunterrichtes bedingt, dass eine Mensa und angemessene Freizeiträume am Standort zur Verfügung stehen. Dies lässt sich nur unter Hinzuziehung des „Glaspalastes“ realisieren. Dort könnte nach Auszug der KHS Im Hederichsfeld eine Küche mit Speiseraum entstehen.

Da das Gebäude der Realschule am Stadtpark zusätzlich stark sanierungsbedürftig ist, ist eine Gesamtüberplanung des Standortes in diesem Zusammenhang sinnvoll.

Die Klassenräume sind größtenteils sehr klein, Fachräume sind erneuerungsbedürftig und es fehlen Räume für differenzierten Unterricht im Rahmen der Integration und Inklusion. Außerdem werden durch die Einrichtung von Multiprofessionellen Teams zusätzliche Raumfunktionen benötigt, wie beispielsweise ein Büro für Schulsozialarbeit oder für Berufsberatung.

Insgesamt entsprechen der Zustand und die Aufteilung der Räume nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen, modernen Unterricht. Jegliche bauliche Maßnahme wird dadurch erschwert, dass im Gebäude Asbest in Putz- und Spachtelmasse nachgewiesen wurde.

Die Schülerzahlen in Leverkusen weisen eine leicht steigende Tendenz auf. Außerdem bestehen an den Realschulen regelmäßig Engpässe hinsichtlich der Schulplätze. Zu Beginn des 7. Schuljahres wird es in der Regel erforderlich stadtwweit eine zusätzliche Realschulklasse zu bilden, weil Kinder von Gymnasien nach der Erprobungsstufe auf andere Schulformen wechseln wollen oder müssen. Aus diesem Grund soll die Realschule am Stadtpark im Zuge der Gesamtüberplanung auf eine sechszügige Realschule erweitert werden. Eine erste Überprüfung des Raumangebotes inklusive Glaspalast hat ergeben, dass dies am Standort umsetzbar wäre.

Mit Vorlage 2018/2724 hat der Rat der Stadt Leverkusen die Prioritätenliste zur Schulentwicklung und Bestandserhalt beschlossen. In dieser werden die Maßnahmen an der Realschule am Stadtpark mit Priorität 1 bewertet.

Es soll nun ein politischer Grundsatzbeschluss erfolgen, damit die Planungen weiter vorangetrieben werden können und entsprechende Haushaltsmittel eingestellt werden können.

4. Anhang

4.1 Raumprogramm

4.1.1 Raumbedarf einer 6-zügigen Realschule

<u>Raumart</u>	<u>Anzahl</u>
Klassenzimmer	36
Internationale Förderklassen	2
Mehrzweckraum	2
Differenzierungsraum	6
Raum für neue Technologien	2
Chemie Unterrichtsraum	3
Sammlung / Lager / Vorbereitung	2
Naturwissenschaften Unterrichtsraum	5
Naturwissenschaften Vorbereitung / Lager	5
Hauswirtschaft	1
Speiseraum	1
Textilraum	1
Musikfachraum	2
Kunstfachraum	2
Technik – Unterrichtsraum	1
Werken - Unterrichtsraum	1
Aula / Forum	1
Küche inkl. Nebenräume	1
Mensa inkl. Garderobe	Größe nach Bedarf
ggf. Lager für Mobiliar Speiseraum	1
Freizeitbereich	6
Bibliothek	nach Bedarf
Selbstlernzentrum	nach Bedarf
Sonstige schul. genutzte Räume	nach Bedarf

Verwaltung

Lehrerzimmer für 85-90 Lehrerinnen und Lehrer	1
PC-Arbeitsplätze für Lehrerinnen und Lehrer	1
Kopierraum	1
Büro Schulleitung	1
Büro stellv. Schulleitung	1
Sekretariat	1
Pädagogisches Personal	6
Besprechung / Beratung	1
Kopierraum	1

Nebenräume

Hausmeisterloge	1
Lehrmittelraum	1
Aktenlager / Archiv	1
Putzmittelraum	nach Bedarf
Spielausleihe	1
Stauraum für Hausmeister	1
Stauraum für Garten-AG	1
Sanitäreanlagen	gem. DIN
Behinderten WC	gem. DIN
Sanitätsraum	1
Pflegeraum für Inklusion	1
Pausen-WC inkl. Barrierefreie WC für die gesamte Schule	gem. DIN
Garten-AG-Fläche	nach Bedarf

4.1.2 Raumbedarf für Sport

<u>Raumart</u>	<u>Anzahl</u>
Sporthalle (barrierefreie 3-fach Sporthalle gem. DIN)	1
Nebenräume	nach Bedarf
Stuhllager	1

4.2 grober Kostenrahmen

Gebäude VI, Naturwissenschaften

6007/01/108	Kosten aus Epiqr 2016	1.354.500,00 €	
1226 m ² BGF	zzgl. 3% pro Jahr	1.598.310,00 €	KG 300/400
Energetische Ertüchtigung			
Fassade	1600 m ²	528.000,00 €	
Dach	350 m ²	70.000,00 €	
Schadstoffsanierung			
1226 m ² BGF	100,00 €	122.600,00 €	
Erweiterung 6 Klassenräume			
3 x 150 m ² BGF	2.888,50 €	844.886,00 €	KG 300
		454.939,00 €	KG 400
Einrichtung Fachräume NW			
8 x 40.000 €		320.000,00 €	KG 600
Ausbau UG (Zugang Sport, Pausen-WC's, Nebenräume)			
150 + 350 m ² BGF	2.888,50 €	938.762,50 €	KG 300
		505.487,50 €	KG 400
Barrierefreiheit Aufzug			
		100.000,00 €	
2. Rettungsweg Fluchttreppe			
		110.000,00 €	
Technik			
		1.799.500,00 €	
		7.392.485,00 €	
		1.848.121,25 €	NK 25 %
		<u>9.240.606,25 €</u>	

Sporthalle

6007/01/109	KR Weigelt 2019	zzgl.ca. 4 x 3% pro Jahr (Umsetzung 2023)	
2113 m ² BGF	2.926.000,00 €	3.277.120,00 €	KG 300
	1.165.000,00 €	1.304.800,00 €	KG 400
	Ausstattung	70.000,00 €	KG 600
	Zulage Versammlungsstätte	500.000,00 €	
		5.151.920,00 €	
		1.287.980,00 €	NK 25 %
		<u>6.439.900,00 €</u>	

Gebäude III, Abbruch

6007/01/104			
1047 m ² BGF	x 3,5 = 370 m ³ x 50 €	183.225,00 €	
		183.225,00 €	
		45.806,25 €	NK 25 %
		<u>229.031,25 €</u>	
		<u>15.909.537,50 €</u>	

2. Bauabschnitt

Pausenhalle / NW-Trakt

Gebäude IV: 6007/01/106	Kosten aus Epiqr 2016	314.600,00 €	
1489 m ² BGF	zzgl. 3% pro Jahr	399.542,00 €	KG 300
Technik		1.012.500,00 €	KG 400
		1.412.042,00 €	
		353.010,50 €	NK 25 %
		<u>1.765.052,50 €</u>	

Verputzter Trakt

Gebäude I: 6007/04/101	Kosten aus Epiqr 2016	2.293.100,00 €	
4003 m ² BGF	zzgl. 3 % pro Jahr	2.912.237,00 €	KG 300
Einrichtung Lehrküche		80.000,00 €	KG 600
Schadstoffsanierung			
4003 m ² BGF	100,00 €	400.300,00 €	
Barrierefreiheit 1 Aufzug		100.000,00 €	
Technik		2.422.750,00 €	KG 400
		5.915.287,00 €	
		1.478.821,75 €	NK 25 %
		<u>7.394.108,75 €</u>	
		<u>9.159.161,25 €</u>	

3. Bauabschnitt

Denkmal Trakt

Gebäude II:6007/01/102 + 104	Kosten aus Epiqr 2016	3.262.400,00 €	
4477 m ² BGF	zzgl. 3% pro Jahr	4.241.120,00 €	KG 300
Schadstoffsanierung			
4357 m ² BGF	100,00 €	437.700,00 €	
Auflagen Denkmalschutz		2.000.000,00 €	
Barrierefreiheit 1 Aufzug		100.000,00 €	
Technik		2.820.500,00 €	
		9.599.320,00 €	
		2.399.830,00 €	NK 25 %
		<u>11.999.150,00 €</u>	

4. Bauabschnitt

Glaspalast

6007/01/107	Kosten aus Epiqr 2016	368.000,00 €	
2253 m ² BGF	zzgl. 3% pro Jahr	489.440,00 €	KG 300
Energetische Sanierung			
1500 m ²	370,00 €	555.000,00 €	
Umbau Mensa			
550 m ² BGF	3.286,00 €	1.174.745,00 €	KG 300
		632.555,00 €	KG 400
Einrichtung Mensa			
		124.000,00 €	KG 600
Barrierefreiheit 1 Aufzug			
		100.000,00 €	
2. Rettungsweg Fluchttreppe			
		110.000,00 €	
Technik			
		1.120.750,00 €	KG 400
		4.306.490,00 €	
		1.076.622,50 €	NK 25 %
		<u>5.383.112,50 €</u>	

Pausenhof, Außenanlage

6000 m ²	x 120 €	720.000,00 €	
Grundleitungssanierung			
		560.000,00 €	
		320.000,00 €	NK 25 %
		<u>1.600.000,00 €</u>	

Baukosten Brutto	44.050.961,25 €
+ 10 % Sicherheit	48.456.057,38 €
zur Aufrundung	43.942,62 €
Gesamtbaukosten gerundet	<u>48.500.000,00 €</u>

Folgende Kosten sind nicht berücksichtigt:

- Umzugskosten
- Sanierung und Ausbau der Hausmeisterwohnung

Die Bausubstanz ist nicht auf statische Mängel überprüft.

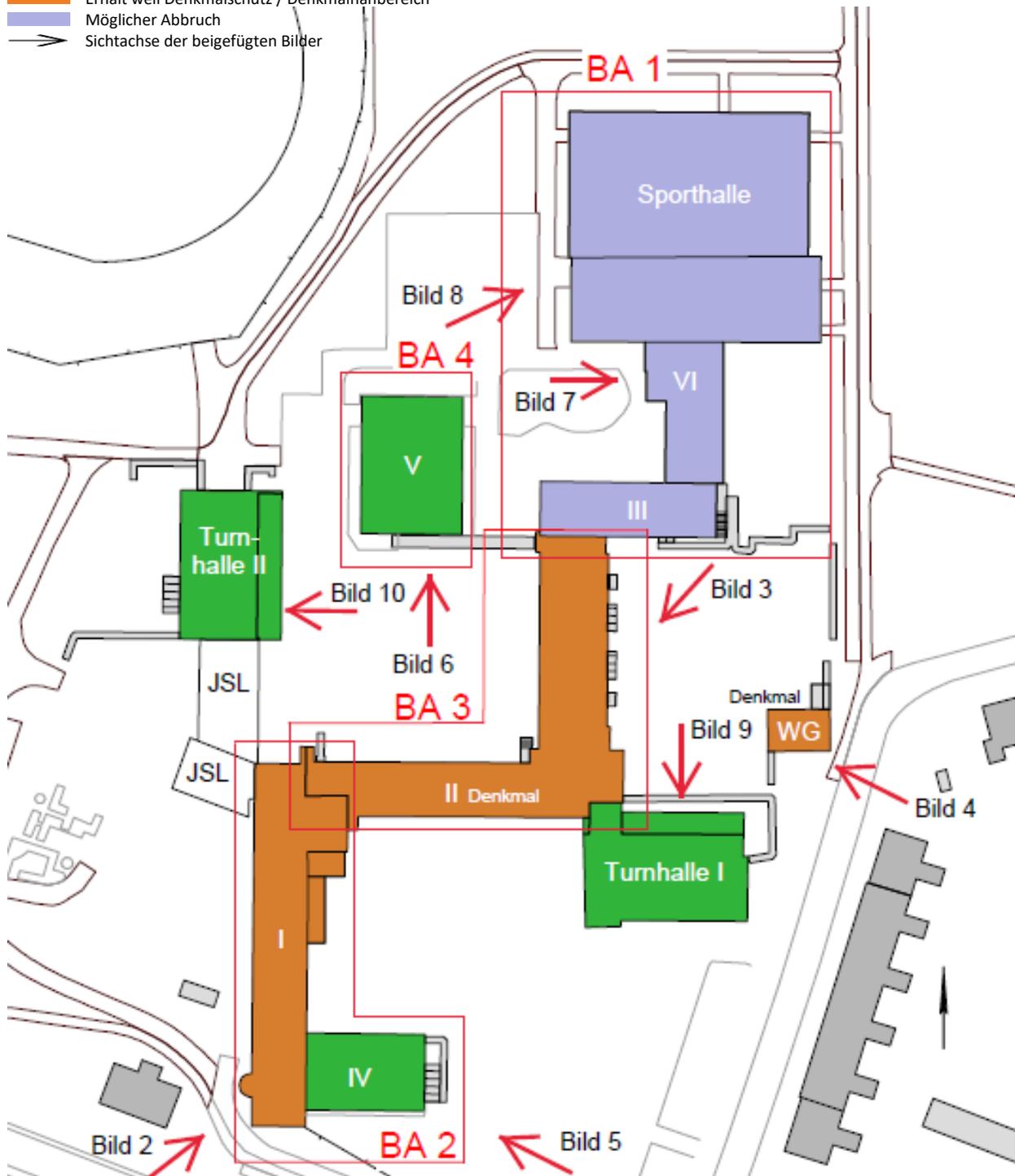
Die **KG 600** ist nur für Fachräume erfasst.

Im Rahmen des InHK Wiesdorf wird angestrebt für den Bauabschnitt 4 (Glaspalast), sowie für die Sanierung des Schulhofes eine Förderung zu beantragen. Weitergehende Gelder fließen über den Digitalpakt Schulen.

Standortübersicht Realschule Am Stadtpark

Legende

- Erhalt weil Bauzustand gut / befriedigend
- Erhalt weil Denkmalschutz / Denkmalnahbereich
- Möglicher Abbruch
- ➔ Sichtachse der beigefügten Bilder



Lageplan Übersicht Baukörper Standort Am Stadtpark

Aus baufachlicher und denkmalpflegerischer Sicht ist ein Neubau in Bauabschnitt 1 denkbar. Eine Gegenüberstellung der Wirtschaftlichkeit einer Sanierung und eines Neubaus für den Bauabschnitt I ist erforderlich.

Fotodokumentation Realschule Am Stadtpark



Bild 1 - Draufsicht



Bild 2 – Gebäude I (Denkmalnahbereich)



Bild 3 – Gebäude II (Denkmal)



Bild 4 – Hausmeister-Haus (Denkmal)



Bild 5 – Gebäude IV (Sanierung 2003)



Bild 6 – Gebäude V (Dachsanierung 2019)



Bild 7 – Gebäude VI



Bild 8 - Sporthalle



Bild 9 – Turnhalle I (Sanierung 2016)



Bild 10 – Turnhalle II (Sanierung 2014)