



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0223

Der Oberbürgermeister

V/65-651-US

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.02.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss	01.03.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	01.03.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	11.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Waldschule, Carl-Maria-von-Weber-Platz 1 - 3
- Grundsatzbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Waldschule werden zur Kenntnis genommen.
2. Als Grundlage für die weitere Planung wird die Variante 2 (vollständiger Ersatzneubau) festgelegt.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Adomat

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: 65030170011143 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm: ggf. OGS-Förderung
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Rat sind Mittel mit dem Haushalt 2021 angemeldet und in der Zukunft ggfs. (je nach Beschluss und Variante) noch anzupassen.

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
----------------------------------	-----------------------	--	--

<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
--	--	--	--

Begründung:

Die Schule, einschließlich der Sporthalle mit Verwaltungstrakt, ist in zwei Einzelgebäuden aus den 50-er Jahren untergebracht. An den Gebäuden wurden in den letzten Jahren verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Trotzdem besteht in großen Teilen weiterhin ein umfassender Sanierungsbedarf. Zudem sind zusätzliche Lern- und Unterrichtsräume notwendig. Eine zeitgemäße Unterrichtsgestaltung ist in den bestehenden räumlichen Strukturen des Gebäudes nur bedingt möglich. Die bestehende Mensaküche als Frischküche weist durch ihre aktuelle räumliche Organisation genehmigungsrelevante Defizite auf. Zur Aufrechterhaltung des schulischen Betriebs am Standort sind daher weitgehende Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen notwendig.

Im Dialog mit der Schule, dem Fachbereich Gebäudewirtschaft, der Schulleitung und den Elternvertretern wurde eine Machbarkeitsstudie zur Überplanung der stark sanierungsbedürftigen Waldschule erarbeitet. Zur Unterstützung wurde das Architekturbüro tr-architekten beauftragt und in einer Abfolge von 5 Schritten die Aufgabe bewerkstelligt.

Schritt 1:

Am 28.05.2020 wurde der Schulleitung und den Elternvertretern ein Fragenkatalog übergeben, zur Abstimmung wesentlicher entwurfsrelevanter Grundsatzpositionen zur Gestaltung der Schule.

Schritt 2:

In der zweiten Projektsitzung am 23.06.2020 wurden der Schulleitung und den Elternvertretern die ersten Überlegungen unter Berücksichtigung der Antworten im Fragenkatalog sowie die Vorteile eines Clustersystems vorgestellt.

Schritt 3:

Im dritten Schritt untersuchte tr-architekten in Verbindung mit der Gebäudewirtschaft und dem Fachbereich Schulen vier Varianten. Alle Varianten wurden durch schematisch dargestellte Grundrisslösungen unter Berücksichtigung des angepassten Raumprogramms inkl. einer Frischküche auf dem Grundstück untersucht.

Schritt 4:

Am 08.10.2020 wurden der Schulleitung und den Elternvertretern die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie mit den vier Varianten in einem gemeinsamen Termin vorgestellt.

Schritt 5:

Grundsatzbeschluss im 1. Turnus 2021 / jetzt 2. Turnus mit Haushaltsplanberatung

Variante 1, Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes:

Hier wurde untersucht, wie das Bestandsgebäude saniert werden kann, unter Berücksichtigung eines modernen Schulbetriebs in Form eines Clustersystems. Der nördliche Teil des Gebäudes muss abgerissen und erneuert werden. Im südlichen und westlichen Teil sind Erweiterungen notwendig. Im Ergebnis ist jedoch nur in Teilbereichen eine Bildung von clusterartigen Raumgruppen möglich.

Eine Auslagerung der Schule ist notwendig, da die Umbauarbeiten im Bestand einen ordnungsgemäßen Unterricht nicht zulassen. Nach Fertigstellung des Schulgebäudes

wird die Sporthalle mit dem Verwaltungsbereich abgerissen und eine neue Sporthalle errichtet. Eine Auslagerung des Sportbetriebs ist in dieser Zeit erforderlich.

Variante 2, Neubau im Bereich des bestehenden Gebäudes:

In dem bestehenden Baufeld kann ein zweigeschossiger Neubau, inklusive einer Sporthalle, nach Abbruch des Klassentraktes in kurzer Zeit entstehen. Der entwickelte Grundriss ermöglicht einen modernen Schulbetrieb in Form eines Clustersystems. Bei dieser Variante ist ebenfalls eine Auslagerung der Schule notwendig. Die Sporthalle und der Verwaltungstrakt können in Betrieb bleiben, bis zum Rückzug der Schule in den Neubau. Danach wird die alte Sporthalle abgerissen. In dieser Variante entsteht eine Potenzialfläche, die gegebenenfalls für eine Kindertagesstätte genutzt werden kann. Erste Anfragen beim Fachbereich Bauaufsicht in Verbindung mit dem Fachbereich Stadtplanung ergaben, dass für die KiTa ein Bauleitplanverfahren erforderlich wird.

Variante 3, Neubau auf dem vorderen Grundstück:

In dieser Variante wurde eine Bebauung auf dem vorderen Grundstück untersucht. Hier kann das Bestandsgebäude zu zwei Dritteln während der Neubauphase weiter genutzt werden. Daraus folgt, dass nur eine Teilauslagerung erforderlich ist. Die Sporthalle sowie der Verwaltungstrakt können während der Bauphase in der Nutzung bleiben. Der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist bei dieser Variante jedoch relativ hoch. Eine Auslagerung der Sporthalle während der Bauzeit der neuen Sporthalle ist erforderlich. Auch bei dieser Variante entsteht eine Potenzialfläche im östlichen Teils des Grundstücks, die jedoch in ihrer länglichen Form nur bedingt für eine KiTa geeignet ist.

Variante 4, Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich:

Diese Variante wurde in der Gesamtbetrachtung nicht weiterverfolgt, da nach erster Abstimmung mit den Fachbereichen Bauaufsicht bzw. Stadtplanung hier ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren erforderlich wird. Dadurch entsteht ein wesentlicher, zeitlicher Mehraufwand und eine Genehmigungsfähigkeit ist nicht sichergestellt.

Kosten:

Die vom Planungsbüro überschläglich ermittelten Kosten unter Berücksichtigung eines Risikozuschlags belaufen sich auf:

Variante 1	22.200.000 € brutto.
Variante 2	22.800.000 € brutto.
Variante 3	22.400.000 € brutto.

Die Kosten für die Auslagerung sind nicht enthalten.

Auslagerung:

In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Schulen wurde eine Auslagerung in die jetzige Flüchtlingsunterkunft an der Merziger Straße untersucht. Nach einem erforderlichen Umbau könnte dort ein geregelter Schulbetrieb für eine dreizügige Grundschule erfolgen. Der Sportunterricht könnte in der Sporthalle am alten Standort bei Ausführung der Variante 2 fortgeführt werden.

Planungsrechtlich ist das Grundstück nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) zu beurteilen und ist voraussichtlich als „reines Wohngebiet“ einzustufen. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonstige Anlagen für so-

ziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnenden des Gebietes dienende kulturelle Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der geplanten Änderung in eine temporäre Schulanwendung ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrssituation zur vorhergehenden Nutzung ändern wird. Insofern ist die Prüfung des Gebotes der Rücksichtnahme im weiteren Verfahren erforderlich, um abschließend eine Aussage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit tätigen zu können.

Vergleichende Betrachtung:

Nach der Beurteilungsmatrix zum Vergleich der Varianten (Seite 59 der Machbarkeitsstudie) unter Berücksichtigung der wesentlichen Aspekte wurde gemeinsam mit der Schulleitung, den Elternvertretern, dem Fachbereich Gebäudewirtschaft und Schulen einvernehmlich die Variante 2 favorisiert. Die Schulkonferenz hat diesem Vorgehen zugestimmt.

Vorteile der Variante 2:

- Entwurf entspricht der pädagogischen Konzeption der Schule,
- gute Nutzung und Organisation auf dem Grundstück,
- geringe Eingriffe in den Baumbestand,
- Dauer und Beeinflussung des Schulbetriebs,
- Außenanlagen und Potenzialflächen,
- bauorganisatorische Belange,
- öffentlich-baurechtliche Belange.

Daraus folgend wird empfohlen, die Variante 2 - Ersatzbau am gleichen Standort - als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden.

Termine:

Bei Durchführung der Variante 2 (sofern die finanziellen Mittel eingestellt werden können) ist eine Auslagerung im Sommer 2024 mit anschließendem Baubeginn möglich. Die Fertigstellung des Neubaus und der Rückzug der Schule ist dann für Sommer 2026 vorgesehen.

Anlage/n:

Machbarkeitsstudie Waldschule
Rahmenterminplan Waldschule