



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2310

Der Oberbürgermeister

V/65-651sir

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.10.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss	13.11.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	13.11.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	20.11.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	11.12.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Realschule Am Stadtpark - Machbarkeitsstudie Bauabschnitt 2 - 4
- erweiterte Grundsatzvorlage

Beschlussentwurf:

1. Die Machbarkeitsstudie für die Bauabschnitte 2 - 4 an der Realschule Am Stadtpark wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für die Variante 04 fortzuführen und entsprechende Planungsmittel für die folgenden Haushaltsjahre bereitzustellen.

gezeichnet:

Richrath In Vertretung In Vertretung
 Adomat Deppe

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: 65000170012007 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

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: Achim Krings 20 12

Die derzeit in der Erstellung befindlichen Beratungsunterlagen für den Haushalt 2024 enthalten unter der Finanzstelle 65000170012007 einen Ansatz für diverse Planungen im Schulbereich inclusive Rechtsanspr. OGS i. H. v. 1.000.000 € sowie einer VE i. H. v. 500.000 €. Ob diese Mittel für alle vom FB 65 geplanten Maßnahmen auskömmlich sind, kann seitens 20 nicht bewertet werden und obliegt einzig dem FB 65 im Rahmen seiner Budgethoheit.

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

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 Schülerinnen und Schüler mit und ohne sonderpädagogischen Unterstützungsbedarf.

Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses vom 31.03.2020 (Vorlage Nr. 2020/3535) wurde die Verwaltung beauftragt, die Planungen hinsichtlich einer Sanierung und Weiterentwicklung der Realschule Am Stadtpark fortzuführen und entsprechende Mittel für die folgenden Haushaltsjahre einzuplanen. Weiter wurde beschlossen, die Schule für eine 6-Zügigkeit zu ertüchtigen und einen Ganztagsbetrieb zu ermöglichen.

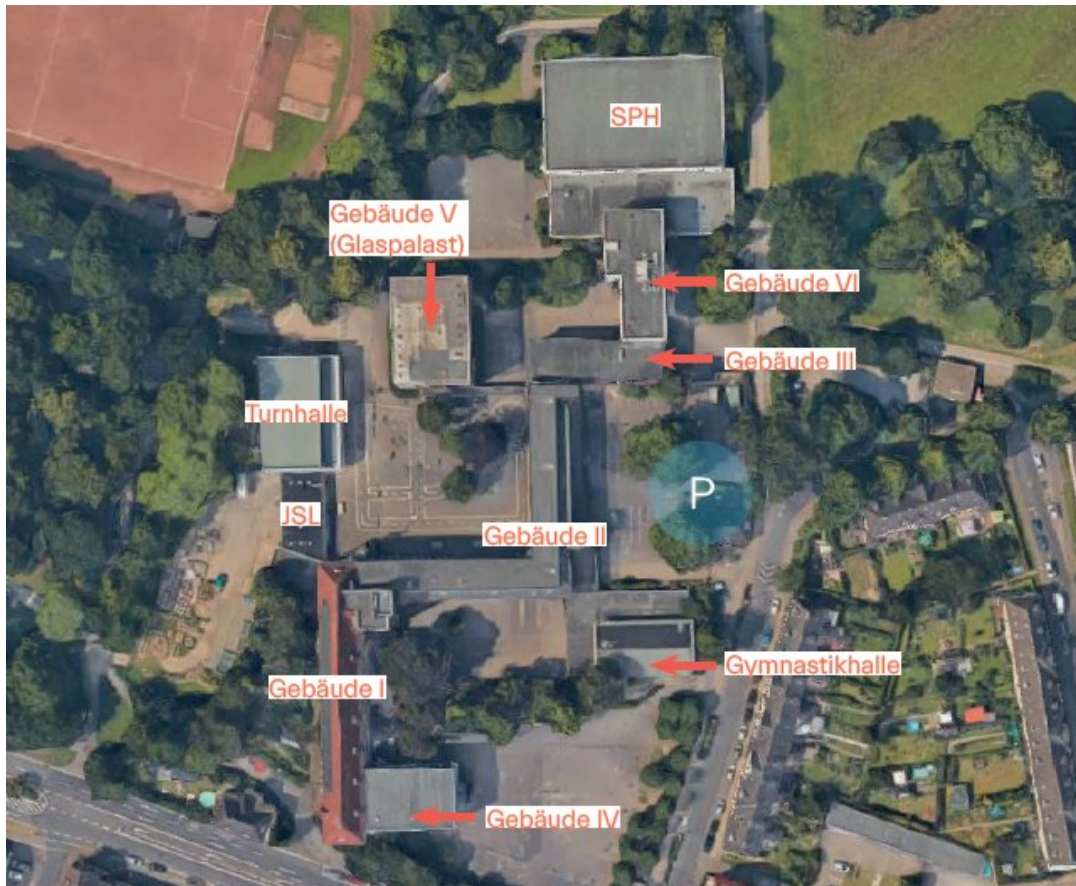
Die Planungen für den 1. Bauabschnitt werden in der parallel laufenden Vorlage Nr. 2023/2311 (Planungs- und Baubeschluss für den Neubau einer 3-fach-Sporthalle und eines naturwissenschaftlichen Trakts) zur Beschlussfassung vorgelegt. Dieser erweiterte Grundsatzbeschluss befasst sich mit den Planungen für die Bauabschnitte 2 - 4.

Für die Planung wurde ein Architekturbüro beauftragt, das das Konzept von 2020 für diese Bauabschnitte tiefgreifender auf Machbarkeit und Bauzustand geprüft hat. Es stellte sich heraus, dass der Bauzustand des Bestandes schlechter eingeschätzt wurde, als ursprünglich gedacht. Auch die Feuchteschäden im Untergeschoss sind gravierender. Zusätzlich erfolgten zwischenzeitlich Änderungen bei der Einschätzung der vorhandenen Räume, hinzu kommen zusätzliche Raumbedarfe für die Unterbringung der Internationalen Förderklassen (IFK). Im Ergebnis führen diese neuen Erkenntnisse zu neuen Lösungsvorschlägen, die in der vorliegenden erweiterten Grundsatzvorlage in mehreren Varianten dargestellt sind.

Bauabschnitte 2 - 4

Die Bauabschnitte 2 - 4 bestehen aus:

- dem Ursprungsbau mit Satteldach (Gebäude I) - ehemalige Mittelschule 20er Jahre,
- dem Denkmal - ehemaliges CD-Gymnasium (Gebäude II), Klinkerbau von 1937,
- dem 4-geschossigen freistehenden Kubus - genannt Glaspalast (Gebäude V) von 1970,
- dem 3-geschossigen Anbau/Erweiterungsbau - Aula NW-Räume (naturwissenschaftliche Räume, Gebäude IV) 60er Jahre.



Aktueller Bauzustand und schulische Erfordernisse:

Die Klassenräume in den Gebäudeteilen Denkmal und ehemaliger Mittelschule entsprechen wegen ihrer geringen Fläche (54 - 60qm) und der hohen Fensterbrüstung nicht mehr heutigen Größenstandards für Klassenräume. Zudem sind die Gebäude als reine Flurschulen geplant worden und daher für den modernen Unterricht (Selbstlernen/Differenzierung) nur bedingt geeignet. Aufgrund steigender Zahl von Schülerinnen und Schülern ist eine Erweiterung der Schule auf eine 6-Zügigkeit notwendig, was im vorhandenen Raumbestand nicht umzusetzen ist.

Das Betreuungsangebot für den Mittag und Nachmittag wird immer mehr zum Standard und erfordert zusätzliche Flächen für Verpflegung und Freizeitgestaltung am Nachmittag. Zusätzlicher Raumbedarf entsteht durch die Unterbringung der Internationalen Förderklassen (IFK). Aufgrund von Feuchteschäden und eines schlechten Bauzustands sind derzeit einige Räume im Gebäudetrakt I (ehemaliges Krankenhaus) gesperrt.

Machbarkeitsstudie:

Ziel der konkretisierten Machbarkeitsstudie ist es, eine Grundlage zur weiteren Entwicklung eines modernen Schulstandortes für die Realschule Am Stadtpark zu schaffen. Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde die HHA (Hahn Helten Architektur) Planung GmbH aus Aachen beauftragt. Nach einer eingehenden städtebaulichen und bedarfsorientierten Grundlagenermittlung arbeitete das Planungsbüro fünf Varianten aus, die im Folgenden beschrieben werden.

Variante 01 (aus pädagogischen Gründen nicht realisierbar):

Die Variante 01 sieht unter Einbeziehung des Neubaus des 1. Bauabschnitts eine Weiternutzung aller vorhandenen Bestandsgebäude vor, jedoch mit einer Verbesserung der Raumgrößen. Das Gebäude V (Glaspalast) verbleibt in dieser Variante in der bestehenden Kubatur. Hier würde lediglich der zweite notwendige bauliche Rettungsweg angebaut und ein Aufzug. Um die 16 Klassenräume, welche kleiner als 64 m² sind, auf eine angemessene Raumgröße zu bringen, wären erhebliche statische Eingriffe in die Bestandsstruktur erforderlich. Dies wäre jedoch nur im Bauteil I möglich, im Bauteil II aufgrund des Denkmalschutzes nicht.

Fazit Variante 01:

Bei der Variante 01 bleibt ein Großteil der Klassenräume deutlich unter der zugelassenen Raumgröße und das Raumprogramm kann nicht umgesetzt werden. Es ist nicht möglich, die erhöhte Anzahl der Schülerinnen und Schüler unterzubringen. Die Variante 01 ist nicht realisierbar, da die Erweiterung der Zügigkeit nicht umsetzbar ist.

Variante 02 (aus pädagogischen Gründen nicht realisierbar):

Die Variante 02 sieht wie die Variante 01 eine Weiternutzung aller vorhandenen Bestandsgebäude vor, jedoch ergänzt um eine Erweiterung des Glaspalastes.

Die Erweiterung erfolgt in Richtung Norden und verlängert das vorhandene Gebäude. Das Volumen des Anbaus im Norden des Glaspalastes steht städtebaulich in Bezug zum Neubau Sporthalle mit NW-Trakt (naturwissenschaftlicher Trakt). Die zwei Schulhöfe bleiben in ihrer Größe weitestgehend bestehen. Mit dieser Erweiterung erfolgt ein Umbau der Raumstruktur des Glaspalastes, sodass dort pro Etage ein Unterrichtscluster entstehen kann, der dem modernen Unterricht Rechnung trägt. In den Bauteilen I und II ist dies nicht möglich.

Fazit Variante 02:

Die Variante 02 bedeutet nur eine bedingte Verbesserung, da nicht alle räumlichen Unzulänglichkeiten behoben werden können und eine größere Anzahl zu kleiner Räume bestehen bleibt.

Variante 03 (aus denkmalpflegerischen Gründen nicht realisierbar):

Die Variante 03 sieht eine Weiternutzung des Denkmals (Gebäude II) und des Aulagebäudes (Gebäude IV) vor. Hier wurde zusätzlich der Abriss des Gebäudes I und ein Ersatzneubau an gleicher Stelle vorgeschlagen, der eine Verbindung zwischen Gebäude IV und Gebäude I schafft. In diesem Gebäude haben u. a. drei Lerncluster Platz, die mit dem Bestandsgebäude Bauteil IV ein Atrium umfassen. Städtebaulich positioniert sich der Neubau auf dem vorderen Schulhof und umfasst dabei das bestehende Gebäude IV. Der neue Baukörper erscheint zu groß und fügt sich nicht in das Gesamtbild der Schule ein. Der zur Rathenaustraße gelegene Schulhof wird durch die Positionierung des Neubaus verkleinert.

Fazit Variante 03:

Variante 03 ist nicht realisierbar, da der Neubau zu nah an das denkmalgeschützte Gebäude rückt und die Denkmalpflege dieser Variante nicht zustimmt und sie somit nicht genehmigungsfähig ist.

Variante 04:

Die Variante 04 ist eine Fortschreibung der Variante 02, die die Unzulänglichkeiten der Variante 02 weitestgehend aufhebt. Hierbei wird das Gebäude V (Glaspalast), analog der Variante 02, erweitert und es muss ein Abriss des Gebäudes I (ehemaliges Krankenhaus) erfolgen. Ein Ersatz soll durch einen Neubau erfolgen, der an die verbleibenden Bestandsgebäude II (Denkmal ehemaliges Carl-Duisberg-Gymnasium/CD-Gymnasium) und IV (Aulagebäude) anbindet.

Der Neubau weist eine größere Gebäudetiefe auf, sodass die Stammklassen einen günstigeren Raumzuschnitt erhalten und darüber hinaus Flächen für das differenzierte Lernen als Fluraufweitung angeboten werden können. Der Umbau im Glaspalast (Gebäude V) ermöglicht die Realisierung einer Clusterlösung. Die neuen Klassenräume erfüllen die Größenvorgabe von 70 qm. Somit kann in Teilen ein zukunftsorientierender Schulgrundriss (Cluster) realisiert werden. In Bezug auf die bauliche Sanierung der Gebäude II und IV werden die Eingriffe in die räumliche Struktur auf ein notwendiges Minimum begrenzt. Die zwei Schulhöfe bleiben in ihrer Größe weitestgehend bestehen.

Fazit Variante 04:

Variante 04 wird zur weiteren Bearbeitung vorgeschlagen, da im Wesentlichen alle räumlichen und sonstigen nutzungsspezifischen Anforderungen erfüllt werden können.

Variante 05 (wird aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht empfohlen):

Die Variante 05 umfasst den Abriss der Gebäude I und IV. Sie werden durch einen L-förmigen Neubau ersetzt. Das Gebäude V (Glaspalast) verbleibt in dieser Variante in der bestehenden Kubatur. Hier werden lediglich der zweite notwendige bauliche Rettungsweg sowie ein Aufzug angebaut. Der an die Stelle des Gebäudes I tretende Neubauteil bindet mit einem Querflügel an das Gebäude II an und grenzt den Schulhof mit einem weiteren Gebäudeflügel zur Rathenaustraße hin ab. Die zwei Schulhöfe bleiben in ihrer Größe bestehen und können durch die Entwicklung des Neubaus entlang der Rathenaustraße gut zugeschnitten werden. Bei dieser Variante muss das Gebäude IV, welches relativ neu saniert wurde, abgerissen werden.

Fazit Variante 05:

Variante 05 wird nicht weiterverfolgt, da der Neubau als zu massiv und groß eingeschätzt wird und ein zweites, relativ neu saniertes Gebäude hierfür abgerissen werden müsste.

Empfehlung der Verwaltung für die Variante 04:

Baufachliche Argumente:

Eine Sanierung des Bauteils I (ehemaliges Krankenhaus) wäre sehr aufwändig und die räumliche Qualität wäre aufgrund des Zuschnitts der Räume nach der Sanierung weiterhin niedrig. Erhebliche funktionale Nachteile blieben bestehen, da u. a. die räumlichen Defizite nicht behoben werden können. Die Sanierung wird aufgrund der Gebäudekonstruktion und der schlechten Bausubstanz als unwirtschaftlich eingeschätzt.

Auch die Aspekte der Nachhaltigkeit lassen sich in der Sanierung nur bedingt umsetzen. Durch den Neubau des Gebäudes I würde ein Schulgrundriss entstehen, der gegenüber dem Bestand eine klare Verbesserung darstellt, das erforderliche Raumprogramm wür-

de bestmöglich abgebildet und ein moderner, nachhaltiger Schulbau realisiert. Durch einen Neubau des Gebäudes I werden eventuell vorhandene Risiken, die sich aus dem Zustand der Altbausubstanz ergeben, minimiert. Den Bedenken der Denkmalpflege wird durch die weitgehende Beibehaltung der Kubatur des Gebäudes I (angepasst an Größe und Struktur des Gesamtensembles) Rechnung getragen.

Schulfachliche Argumente:

Eine reine Sanierung des Bestandsgebäudes bei gleichzeitiger Umnutzung der Räumlichkeiten würde nicht den Bedarf nach ordnungsgemäßen und modernen Unterrichtsräumen erfüllen. Insbesondere ist hier die viel zu geringe Klassenraumgröße zu nennen. Klassenräume müssen mindestens Platz für 30 Schülerinnen und Schüler aufweisen. Ebenso sollten bei einem solch großen Schulbauprojekt die modernen Anforderungen der Pädagogik bedacht werden und möglichst Clusterflächen/offene Lernbereiche eingeplant werden. Die Varianten 01 und 02 erfüllen diese Anforderungen in keiner Weise.

Durch den Abriss des Gebäudeteils I und den anschließenden Neubau eines Gebäudekomplexes an selber Stelle besteht die Chance, nicht nur Klassenräume in der erforderlichen Größe herzustellen, sondern auch in Teilen offene Lernflächen für die Differenzierung vorzusehen. Der zusätzliche Anbau am Gebäudeteil V (Glaspalast) ermöglicht den Nachweis der erforderlichen Anzahl an Klassenräumen für eine 6-zügige Ganztagschule. Im Glaspalast kann das Konzept des Clusters durch den Anbau umgesetzt werden.

Zusammenfassung der wesentlichen Argumente für Variante 04:

- pädagogische Vorteile,
- optimale Umsetzung des Raumprogramms,
- funktionale Überlegenheit,
- geringere Kostenrisiken gegenüber einer Sanierung des Gebäudes I,
- Achtungsabstand zum Denkmal,
- Themen der Nachhaltigkeit (Qualität der energetischen Standards, Dachbegrünung, PV-Anlage, Fassadenbegrünung) können im Neubau umgesetzt werden,
- einfacherer Bauablauf.

Abstimmung mit der Schule:

Der Schule wurde die Machbarkeitsstudie im September 2023 vorgestellt. Die Variante 04 traf auf Zustimmung. Bei der weiteren Planung wird die Schule als Nutzerin eng eingebunden.

Terminplanung:

Die weitere bauliche Umsetzung der nächsten Bauabschnitte kann erst nach der geplanten Fertigstellung des 1. Bauabschnitts (Neubau 3-fach Sporthalle und NW-Trakt) erfolgen, voraussichtlich ab Mitte 2027. Ein ortsnahe Auslagerungskonzept wird im Rahmen der umzusetzenden Bauabschnitte geprüft und umgesetzt.

Anlage/n:

Anlage 01 - Realschule am Stadtpark - Machbarkeitsstudie

