



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0451

Der Oberbürgermeister

V/65-651 MH

Dezernat/Fachbereich/AZ

01.04.15

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	20.04.2015	Beratung	öffentlich
Schulausschuss	20.04.2015	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	28.04.2015	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	11.05.2015	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen

- Energetische Sanierung, Anbau eines Aufzugs und Quartierstreffpunkt Hauptschule  
Im Hederichsfeld

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurfsplanung zur Energetischen Sanierung, zum Anbau eines Aufzugs und zum Quartierstreffpunkt Hauptschule Im Hederichsfeld wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung 10.840.500 € inklusive Mehrwertsteuer. Entsprechende Mittel stehen in den Haushaltsjahren 2015 - 2019 zur Verfügung.
3. Die Maßnahme ist ein Förderprojekt im Rahmen des mit Vorlage Nr. 2014/0192 genehmigten Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen.  
Die Maßnahme steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Mitteln der Städtebauförderung.
4. Mit der Durchführung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung, vorbehaltlich der Förderzusage, gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen. Entsprechend der Förderrichtlinien ist die Maßnahme bis Dezember 2019 abzuschließen.

gezeichnet:

In Vertretung

In Vertretung

Buchhorn

Adomat

Deppe



**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:** Frau Heuvers, Fachbereich Gebäudewirtschaft, 0214/406 65 20

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.  
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Kernaufgabe war die statisch-konstruktive Sanierung der Schieferdächer der KHS Im Hederichsfeld aufgrund gravierender Schäden an der Schiefereindeckung und des Tragwerkes. Aufgrund der Fördermöglichkeiten als STEK Projekt wurde die Planungsaufgabe auf förderfähige zusätzliche Maßnahmen erweitert.

Grundsätzlich besteht aufgrund der statisch-konstruktiven Mängel für die Stadt Leverkusen nach § 79 SchulG NRW die Verpflichtung, die für einen ordnungsgemäßen Unterrichtsbetrieb erforderlichen Gebäude und Ausstattungen bereitzustellen und zu unterhalten. Vor diesem Hintergrund sind die Planungs- und Bauleistungen aus sachlichen und zeitlichen Gründen unabweisbar. Die Voraussetzungen des § 82 GO NRW sind somit erfüllt.

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

Finanzstelle 6500 017001 1120 / Finanzposition 783100	<b>Baukosten</b>	
2015	500.000 €	
2016	500.000 €	
2017	4.500.000 €	
2018	4.000.000 €	
2019/spätere Jahre	1.340.500 €	Summe: 10.840.500 €

Finanzstelle 6500 017001 1120 / Finanzposition 681100	<b>Zuweisungen</b>	
2015	350.000 €	
2016	350.000 €	
2017	3.150.000 €	
2018	2.800.000 €	
2019/spätere Jahre	938.350 €	Summe: 7.588.350 €

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**  
(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**  
(überschlägige Darstellung pro Jahr)

**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):**

<b>Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
			X
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Partizipatorische Abstimmung der Freianlagenplanung zur Herstellung des Quartiersbezuges; siehe Ausführungen in der Begründung unter „Herstellen eines Quartiersbezuges, Einführung eines Stadteilmanagements“			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz nicht betroffen</b>	<b>keine Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
			X

### **Begründung:**

Der Schulstandort Hauptschule Im Hederichsfeld ist mit Projekt Nr. 23 ein Teil der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen (STEK Opladen) 2014. Die Projekte wurden mit Vorlage Nr. 2014/192 als Förderprojekte bereits vom Rat genehmigt.

Der hier vorliegende Beschluss schließt daran an. Es ist ein Bau- und Planungsbeschluss zu erwirken, der dem Fördergeber die Bereitwilligkeit der Stadt Leverkusen zeigt, die zu fördernden Projekte zielstrebig voranzutreiben.

Voraussetzung für die tatsächliche Umsetzung des Projektes ist aber die verbindliche Zusage der Fördermittel in Höhe von bis zu 80 % der Investitionskosten. Ohne diese Gelder lässt sich die Planung finanziell nicht im Haushalt der nächsten Jahre abbilden. Eine Förderzusage durch die Bezirksregierung ist ab Mai 2015 avisiert. In der Finanzplanung sind zunächst 70% Zuweisungen berücksichtigt, die bei entsprechender Zusage mit 80% dann angepasst werden.

Bei dem eingereichten Projekt handelt es sich um ein Schulgebäude aus dem Jahre 1913. Dieses wurde 1987 in die Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragen. Das Gebäude wird als katholische Hauptschule genutzt und ist eine der wenigen erhaltenen Schulen in Leverkusen aus der Zeit der Jahrhundertwende und in seiner Originalsubstanz weitestgehend erhalten.

Die Schule Im Hederichsfeld befindet sich in der Kernstadt Leverkusen-Opladens zwischen der Fußgängerzone und der unmittelbar angrenzenden Neustadt. Sie war somit schon zur Bauzeit Teil eines städtebaulichen Konzeptes und ist aus Sicht der Denkmalpflege ein für Leverkusen städtebaulich, architektonisch und geschichtlich herausragendes Baudenkmal.

Förderbedingungen bezogen auf den Quartierstreffpunkt Hauptschule Im Hederichsfeld sind:

- Herleitung der Maßnahme aus einem Integrierten Handlungskonzept (hier STEK Opladen)
- Vorrangige Förderung von Bestandsgebäuden
- Herstellen eines Quartiersbezuges, Einführung eines Stadtteilmanagements
- Umsetzung der Barrierefreiheit nach Landesbauordnung und DIN 18040-1
- Energetische Sanierung nach Energieeinsparverordnung EnEV (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung
- Nachhaltigkeit der Investition, Sicherung der Nutzung

### Herstellen eines Quartiersbezuges, Einführung eines Stadtteilmanagements

Im Zuge der konzeptübergreifenden Maßnahmen des STEK Opladen soll ein Stadtteilmanagement betrieben werden. Es soll die Aktivitäten im sich wandelnden Opladen koordinieren und umsetzen, moderieren und erster Ansprechpartner im Stadtteil sein. (Projekt 21, STEK Opladen ist nicht Teil dieser Vorlage)

Das Stadtteilmanagement installiert u. a. die Beratungs- und Koordinationsaufgabe des sog. „Op-Laden“, der sich als erste Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger in Opladen etablieren soll. Für den Standort Im Hederichsfeld wird durch diese Gremien vor allem

die Freianlagenplanung partizipatorisch abgestimmt. Weiterhin ist vorgesehen, durch diese Stellen die Drittnutzeröffnung und den Quartiersbezug zu projektieren. Die Ziele des Handlungskonzeptes sind eine Öffnung der Schule für die Bürgerschaft durch eine Überplanung der Außenräume unter Mitwirkung der Schülerinnen und Schüler sowie Anwohner und die Öffnung für Drittnutzer als Quartiersgrün. Erwartet wird dadurch eine Steigerung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualitäten der Außenanlagen.

Geplant ist eine Einbindung des Schulgebäudes in die Infrastruktur des Stadtteiles Opladen über die reine Schulnutzung hinaus durch den Umbau der Turnhalle in einen Mehrzweckraum für Schule und Drittnutzer und eine Bistroküche. Dort sollen Nutzungsmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden.

Vorstellbar sind: offene Jugendarbeit, Seniorentreff, Mittagsimbiss, Schülercafé, bis hin zur Vermietung für private Feierlichkeiten.

Der Mehrzweckraum wird zur Versammlungsstätte für maximal 240 Personen umgebaut.

Weiterhin ist geplant, die Aula im Obergeschoss umzubauen und Fachräume im Schulgebäude zu schaffen, die von der Musikschule/VHS, Schülerhilfe und Sprachförderung gemeinsam mit der Schule genutzt werden können.

#### Umsetzung der Barrierefreiheit nach Landesbauordnung und DIN 18040-1

Folgende Maßnahmen werden entsprechend den Vorschriften mit der Sanierung umgesetzt:

- barrierefreie Zugänge zu allen Gebäudeteilen und den Außenanlagen (Schule, Freizeit, Sport)
- Einbau eines Aufzuges als barrierefreier Zugang zu allen Geschossebenen
- Einbau von behindertengerechten WC-Anlagen im Schulgebäude und für den Mehrzweckbereich.

Zur Erlangung der Barrierefreiheit ist der Abbruch der vorhandenen Schulhoftoiletten erforderlich. Hierdurch wird ein neuer Zugang zum Gebäude geschaffen, der entsprechend den denkmalrechtlichen Vorgaben eine Aufzugesanbindung ermöglicht. Weiterhin ist eine Sanierung und Umplanung der Schulhoftoiletten aufgrund ihrer Anzahl und Beschaffenheit grundsätzlich erforderlich. Auch hier war die Barrierefreiheit nicht gegeben und wird nun hergestellt.

#### Energetische Sanierung nach EnEV

Das Gebäude wurde 2014 durch ein externes Institut auf energetische Verbesserungen hin untersucht. Die von dort vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechen der gültigen EnEV. Zum Umfang der Sanierungsmaßnahme gehört:

- Installation neuer Heizungsleitungen und neuer Heizkörper mit hydraulischem Abgleich
- Modernisierung der Heizungsanlage mit Austausch des Kessels und Einbau einer Wandheizung (Alternativ zur Deckenstrahlheizung) in der alten Turnhalle
- Erneuerung der alten Fenster und Türanlagen
- Installation neuer Beleuchtung mit LED Technik

- Ausstattung der Beleuchtung mit Präsenzmeldern, Dämmerungsmeldern, Zeitschaltuhren und Tageslichtregelung, je nach Funktionseinheit
- Dämmung des Mansarddaches mittels Aufdachdämmung, statische Ertüchtigung
- Einbau einer Lüftungsanlage im `Mehrzweckbereich` mit Wärmerückgewinnung

Die Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde bezüglich der Umsetzung der EnEV ist weitestgehend erfolgt. Eine Außendämmung wird aufgrund des Denkmalschutzes nicht umzusetzen sein. Über eine Innendämmung an kritischen Stellen wird im Rahmen der bauphysikalischen Begleitung des Projektes noch eine Entscheidung getroffen werden.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz durch das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland ist im Zuge der Genehmigungsplanung noch zu beantragen.

Der Energiebedarf soll hiermit im Rahmen des Machbaren dauerhaft gesenkt werden. Zielsetzung ist die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes als Schule entsprechend den Vorgaben des Gebäudemanagements.

#### Nachhaltigkeit der Investition, langfristige Sicherung der Nutzung

Hierzu liegt eine Stellungnahme des Fachbereichs Schulen vom 18.02.2015 vor. Der Schulstandort ist langfristig gesichert. Dies wird durch den Teilschulentwicklungsplan Hauptschulen bis 2020 und darüber hinaus durch die Bevölkerungsstatistik für Leverkusen nachgewiesen.

Eine langfristige Sicherung der Nutzung ist hiermit gegeben.

Aus Sicht der Denkmalpflege ist für das Gebäude eine schulische Nutzung als die gebäudetypische Nutzung vorrangig anzustreben.

#### Sonstiges

Aus statischen Gründen wird die Hauptschule Im Hederichsfeld im Sommer/Herbst 2015 freigezogen. Die Schule zieht für die Dauer der Sanierung zum Standort Görresstraße um.

Zurzeit werden durch einen Statiker regelmäßige Begehungen durchgeführt, die dokumentieren sollen, ob es weitere Schäden am Gebäude gibt und sich daraus erneuter Handlungsbedarf entwickelt.

Da im Bereich der Mansarddächer Klassenräume sind, können diese Dachbauteile bei laufendem Schulbetrieb nicht freigelegt und beobachtet werden.

Als vorgezogene Maßnahme soll nun - nach Förderzusage - ggfs. bereits im Mai 2015 mit Rückbauarbeiten zu Erkundungs- und Überwachungszwecken begonnen werden.

Zurzeit wird ein VOF-Verfahren durchgeführt, um die Leistung der Objektplanung für die Gesamtanierung zu vergeben. Die abschließende Beauftragung der Leistung erfolgt erst nach erfolgter Förderzusage und Zustimmung des Rates der Stadt Leverkusen.

Die Zustimmung der Schulkonferenz wird erst nach Durchführung des integrierten Handlungskonzeptes im Rahmen des Beteiligungsprozesses herbeigeführt.

Die Anlagen liegen den Fraktionen, Gruppen und dem Einzelvertreter des Rates als verbindlicher Bestandteil der Vorlage vor.

Zudem besteht für Mandatsträger die Möglichkeit, diese Unterlagen in Session aufzurufen und einzusehen. Die interessierte Öffentlichkeit kann über das Ratsinformationssystem auch alle öffentlichen Unterlagen einsehen.

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Rahmentermine

Anlage 3 - Gesamtkosten DIN 276

Anlage 4 - Bauabschnitte Mittelabfluss

Anlage 5 - Grundrisse

Anlage 6 - Schulhofplanung