



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2268

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Heu

Dezernat/Fachbereich/AZ

30.05.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.06.2018	Beratung	öffentlich
Schulausschuss	18.06.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.06.2018	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	02.07.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	09.07.2018	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen/Energetische Sanierung, Anbau eines Aufzugs und Quartierstreffpunkt Hauptschule Im Hederichsfeld  
- Mehrkosten für die statisch-konstruktive Ertüchtigung  
- Terminfortschreibung

**Beschlussentwurf:**

1. Die Gesamtbaukosten für die Maßnahme erhöhen sich gemäß Kostenberechnung inklusive Prognose um 6.805.500 € auf 18.906.000 € inklusive Mehrwertsteuer. Für die Mehrkosten wurde ein Folgeantrag beim Fördergeber im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen gestellt.
2. Aufgrund der zusätzlichen Maßnahmen verlängert sich die Bauzeit bis 2021. Es wurde ein Antrag auf Verlängerung des Förderzeitraumes gestellt.
3. Der Kostenerhöhung und der Fortschreibung der Bauzeit wird zugestimmt.
4. Die zusätzlich erforderlichen Mittel werden mit dem Finanzplan 2019 ff. zur Verfügung gestellt.

gezeichnet:

Richrath                      In Vertretung                      In Vertretung                      In Vertretung  
   Märtens                                      Adomat                                      Deppe

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

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Maria Heuvers /FB 65 /406 - 6520**

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

Sachstand der Baumaßnahme Im Hederichsfeld mit Kostenerhöhung auf brutto 18.906.000 €, Verlängerung der Bauzeit bis 2021 sowie Darstellung der Fördersituation.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die bereits bewilligten Mittel inklusive des Eigenanteils stehen auf der Finanzstelle 65000170011120, Finanzposition 783100, zur Verfügung. Die zusätzlichen Mittel sind unter der gleichen Finanzstelle und der gleichen Finanzposition bereit zu stellen.

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

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

Bis zum Ende der Bauzeit werden die anfallenden Kosten auf die Anlage im Bau (AiB) 96000308 gebucht, insoweit erfolgt nur ein Aktivtausch auf der Aktiva-Seite der Bilanz. Erst nach Inbetriebnahme des Gebäudes wird durch Abschreibungen der städtische Haushalt aufwandstechnisch belastet. Dem gegenüber wird die ertragswirksame Auflösung des zu bildenden Sonderpostens in Höhe der bewilligten Förderung den städtischen Haushalt entlasten.

### **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 für die Aktivierung des Vermögensgegenstandes und die Bildung des Sonderpostens an den Fachbereich Finanzen übersendet werden.

### **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 Gesamtabschluss.)

Der Bezirksregierung liegt ein Antrag zur Erhöhung der Fördergelder vor.

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

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

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

## **Begründung:**

Der Schulstandort Hauptschule Im Hederichsfeld ist mit Projekt 23 ein Teil der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungsprojektes Opladen 2014 (STEK Opladen). Eine Förderung des Projektes wurde in Höhe von 10.840.500 € bewilligt, dies entspricht einer 80 %-Förderung der bisherigen Gesamtkosten von 12.100.500 €.

Es handelt sich um ein Schulgebäude aus dem Jahre 1913. Dieses wurde aufgrund seiner städtebaulichen, architektonischen und geschichtlichen Bedeutung für die Kernstadt Leverkusen-Opladen 1987 in die Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragen. Es handelt sich um eine der wenigen erhaltenen Schulen in Leverkusen aus der Zeit der Jahrhundertwende von 1900 und ist in seiner Originalsubstanz weitestgehend erhalten.

Auch die bewilligte Förderung als Quartierstreffpunkt trägt zur Bedeutung des stadtbildprägenden historischen Gebäudes für den Stadtteil Opladen bei. Zur Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Heimat ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Nutzungen als Katholische Hauptschule und als Quartierstreffpunkt sowie die Bewahrung der historischen Bausubstanz ein sich lohnendes Ziel der Städtebauförderung.

Inhalte des Sanierungsprojektes waren bis dato:

- Eine energetische Sanierung (Fenster, Dach, Beleuchtung),
- der Umbau zum Quartierstreff (in der alten Turnhalle und Schulhof),
- die Schaffung der Barrierefreiheit.

Eine Komplettsanierung der Innenbereiche und Erneuerung aller Ausbaugewerke war bisher nicht Bestandteil des Projektes.

Nach Baubeginn wurde eine Asbestsanierung erforderlich, die eine weitgehende Freilegung der historischen Bausubstanz, im Besonderen durch die Abnahme des Wandputzes, notwendig machte. Zahlreiche statische und konstruktive Mängel wurden hierdurch ersichtlich. Auch die historischen Hohlkörperdecken zeigen eklatante Mängel, die im üblichen Rahmen der Vorplanung nicht zu erkennen waren und für die es auch kein Verdacht auf mögliche Schädigungen gab.

Die Wiederherstellung eines „historischen“ tragfähigen Rohbaus ist unabdingbare Grundvoraussetzung für die energetische Ertüchtigung des Daches und die Herstellung der Barrierefreiheit zur Nutzung als Quartierstreffpunkt. So solide die Bausubstanz der über hundert Jahre alten Schule von außen wirkt, so deutlich wurde im Verlauf der Bauarbeiten, dass die über die vielen Jahre erfolgten Umbauten und Eingriffe aufgrund der Komplexität des statischen Systems gravierende Folgen hatten. Hinzu kommt, dass bei der Errichtung Anfang des 20. Jahrhunderts das Gebäude aus statischer Sicht ohne Reserven ausgelegt war.

Daher kann der nun erforderliche Aufwand zur statisch-konstruktiven Ertüchtigung ursächlich nicht mangelhafter Instandhaltung und fehlerhaften Planungen der Vergangenheit zugeschrieben werden, sondern liegt an der Besonderheit der Konstruktion des Baudenkmals. Das Gebäude war eines der ersten Bauwerke seiner Zeit in Kombination aus Mauerwerk, Stahl, Stahlbeton und Hohlkörperdecken.

Nachdem aufgrund der Schadstoffsanierung der Wandputz entfernt war und die gravie-

renden Schäden an Wänden und an einem Teilbereich der Decken sichtbar wurden, sind sämtliche statisch-konstruktiven Mängel erfasst und die Kosten für die Beseitigung hochgerechnet worden. Das Brandschutzkonzept musste auf alle Gebäudeteile ausgedehnt werden. Durch die Demontage sämtlicher Einbauten, die zum Sanierungsbeginn noch erhalten werden sollten, erhöhen sich die Kosten auch in Folgegewerken wie Estrich, Bodenbelägen, Türen, Putzarbeiten, Fliesenarbeiten, Trockenbau etc.

Der weitaus überwiegende Teil der Mehrkosten resultiert aus den beschriebenen statisch-konstruktiven Problemen des Gebäudes, weitere Mehrkosten resultieren aus Veränderungen der Planung des Schulhofes nach der Bürgerbeteiligung sowie aus einer erforderlichen Sanierung der Entwässerung. Im Förderantrag wurde ausgeführt, dass es sich bei den aufgeführten Mehrkosten nicht um direkte Kosten zur Zielerreichung der Quartiersnutzung, der energetischen Sanierung nach EnEV und der Herstellung der Barrierefreiheit nach Landesbauordnung und DIN handelt, der Aufwand zur statisch-konstruktiven Ertüchtigung mit allen seinen Folgen jedoch zwingend, in der Sache angemessen und unabwendbar zur Umsetzung der förderfähigen Ziele erforderlich ist.

Die Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung inklusive Prognose 18.906.000 € inklusive Mehrwertsteuer. Für die Mehrkosten von 6.805.500 € wurde ein Folgeantrag zur bestehenden Förderung bei der Bezirksregierung gestellt. Ob und in welcher Höhe die Mehrkosten gefördert werden, wird voraussichtlich im Sommer 2018 entschieden.

Vorgabe des Fördermittelgebers war, neben der Kostenberechnung auch das Aufzeigen weiterer Einsparpotenziale und die Prüfung anderweitiger Fördermittel oder zusätzlicher Haushaltsmittel. Die Ergebnisse sind in der Kostenprognose berücksichtigt. Aufgrund der zusätzlichen Maßnahmen verlängert sich die Bauzeit bis 2021. Hauptgrund für die verlängerte Bauzeit ist, dass die statisch-konstruktiven Arbeiten abgeschlossen sein müssen, um die weiteren Arbeiten durchzuführen. Ein paralleles Arbeiten ist nach Aussage des Ingenieurbüros für Tragwerkplanung ausgeschlossen.

Es wurde ein Antrag auf Verlängerung des Förderzeitraumes bis 2022 gestellt. Ein Rückzug der Schule wird für Herbst 2021 angestrebt, danach wird die Maßnahme aber noch abzurechnen sein, daher resultiert der abweichende Förderzeitraum.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die aufgeführten Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

**Anlage/n:**

- Anlage 1 Gesamtkosten DIN 276
- Anlage 2 Fotodokumentation Teil 1
- Anlage 3 Fotodokumentation Teil 2
- Anlage 4 Bauzeitenplan