

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
Federführender Fachbereich  
Hochbau

## **Mitteilungsvorlage**

Drucksachen-Nr. 0494/2025  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	18.06.2025	zur Kenntnis

### **Tagesordnungspunkt**

### **Ergänzende Informationen zum Projekt IGP**

## **Inhalt der Mitteilung:**

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Gebäudewirtschaft am 06.05.2025 und ihrem Nachgang wurde ein weitergehendes Informationsbedürfnis bezüglich der Generalsanierung oder dem Abriss/ Neubau der IGP deutlich. Aus diesem Grunde stellt die Verwaltung nachfolgend ergänzende Informationen zur Verfügung:

### **1. Themenkreis Bestandsgebäude**

**Im Rahmen der Untersuchungsergebnisse wird auf den schlechten Zustand der Rohrleitungssysteme verwiesen. In der Folge wurde die Frage gestellt, ob im Falle einer Generalsanierung die Rohrleitungen und andere Installationen im Falle von Schäden offen („Industrial Style“) verlegt werden können.**

Eine offene Verlegung von Rohrleitungen ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich, eine Schadstoffsanierung ist zwingend als Voraussetzung notwendig.

Hervorzuheben sind die Themenkomplexe des Arbeitsschutzes und der Arbeitssicherheit: es müssen die gesetzlichen Bestimmungen für eine offene Verlegung von Leitungen vor Wänden und Stützen beachtet werden.

Mindesthöhen und Abstände hinsichtlich Verletzungsgefahr und Vandalismus können Abkofferungen notwendig machen insbesondere im Zusammenhang mit Brandschutz Installationen.

Beispielhaft ist genannt eine Mindesthöhe von mind. 2,5m lichtet Maß an Raumhöhe respektive mind. 3m Raumhöhe für „Industrial Style“. Hier gilt es im Rahmen einer Planung zu prüfen, ob die entsprechenden Mindesthöhen eingehalten werden können.

Defekte Wasser/ Abwasserrohre innerhalb tragender Betonteile schwächen aufgrund von Feuchtigkeit langfristig die Statik, da der verwendete Beton nicht dauerhaft gegen Betonkorrosion geschützt ist. (Siehe ausdrücklicher Hinweis von EY innerhalb der Machbarkeitsstudie). Sofern eine weitere Nutzung des Gebäudes, über eine Interimsnutzung hinaus, erfolgen soll, wäre zu prüfen, ob bereits Schäden entstanden sind.

Gegen eine Anwendung einer „Industrial Style“ Verlegung spricht, neben den bereits genannten Punkten / Einschränkungen zusätzlich die Design-Komponente und die Heterogenität des Erscheinungsbildes.

Aus Infektionsschutzgründen ist eine regelmäßige Reinigung der Rohre von Innen zwingend vorgeschrieben (Rahmenhygieneplan NRW für Schulen und ähnliche Einrichtungen).

Im Falle einer Generalsanierung wäre eine gesonderte Betrachtung für die Rohrleitungen in Bereichen vorzunehmen, in denen Schäden besonders auftraten. Das sind sanitäre Anlagen sowie die Räume der Sporthalle.

**Welche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Technischen Gebäudeausrüstung sind im Detail nur bedingt technisch zu lösen? Welche Aspekte wurden genau untersucht und in welchem Verhältnis zueinander wurden sie beurteilt?**

Bei der IGP Paffrath handelt es sich um einen Sonderbau nach Bauordnung NRW. Das Objekt beinhaltet Versammlungsstätten (z.B. Forum).

Somit handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeart Klasse 5 nach Bauordnung NRW

sowie um ein öffentliches Gebäude. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen an den Bau und es erfolgen wiederkehrende Prüfungen der Sicherheitstechnischen Anlagen. Entsprechend den wiederkehrenden Prüfungen, ist der haustechnische Zustand gut bekannt und wurde der Machbarkeitsuntersuchung zugrunde gelegt. Kernaspekte sind hier:

- Brandmeldeanlage
  - Weder eine Reparatur noch Erweiterung ist aufgrund des Alters möglich.
  - Seit 10 Jahren ist die Ersatzteilversorgung abgekündigt.
  - Kabel Infrastruktur ist sternförmig ausgeführt, die gesetzliche Vorgabe ist eine in Ringschaltung inkl. Funktionserhalt der Kabelausführung.
  - Rauchmelder sind nach bauartrechtlicher Zulassung alle 8 Jahre auszutauschen; es ist eine komplette neue und erweiterte Brandmeldeanlage (BMA) notwendig.
- Sicherheitsbeleuchtungsanlage
  - Aus dem Arbeitsschutzgesetz ist vorgeschrieben, dass eine Sicherheitsbeleuchtung (Notleuchten und Fluchtwegs Piktogramme) vorhanden sein muss.
  - Weder eine Reparatur noch Erweiterung ist aufgrund des Alters möglich.
  - Kabel Infrastruktur ist sternförmig ausgeführt, die gesetzliche Vorgabe ist eine in Ringschaltung inkl. Funktionserhalt der Kabelausführung.
  - Aufgrund der Versammlungsstätten- und der Arbeitsschutzrichtlinien ist die Sicherheitsbeleuchtung in den öffentlichen Bereich (außerhalb des Gebäudes) zu führen. Dies ist aktuell nicht gegeben.
- Hausalarmierungsanlagen inklusive Sprachalarmierungsanlage
  - Weder eine Reparatur noch Erweiterung ist aufgrund des Alters möglich.
  - Seit 10 Jahren ist die Ersatzteilversorgung abgekündigt.
  - Kabel Infrastruktur ist sternförmig ausgeführt, die gesetzliche Vorgabe ist eine in Ringschaltung inkl. Funktionserhalt der Kabelausführung.
  - Aufgrund der Versammlungsstätten- und der Arbeitsschutzrichtlinien ist eine Sprachalarmierungsanlage zwingend vorgeschrieben.
- Lüftungsanlage
  - Weder eine Reparatur noch Erweiterung ist aufgrund der Asbest- (Brandschutzklappen) und KMF- (Innenliegende Isolierung) Belastung möglich.
  - Innenliegende Räume sind zwingend mit einer Zwangsbelüftung auszustatten.
  - Aufgrund der Versammlungsstätten und der Arbeitsschutzrichtlinien ist eine Lüftungsanlage zwingend vorgeschrieben.
- Rauchwärmeabzugsanlagen
  - Aufgrund der Versammlungsstätten und der Arbeitsschutzrichtlinien ist eine Rauchwärmeabzugsanlage zwingend vorgeschrieben.
- Elektroinstallation in Gänze abgängig
  - Gemäß Sachverständigenabnahme wesentliche sicherheitsrelevante Mängel
  - Schutzfunktion Potentialausgleich eingeschränkt.
- Blitzschutz
  - Innerer Blitzschutz und äußerer Blitzschutz
    - Neuplanung und Ausführung notwendig
    - Zwingend vorgeschrieben als Personenschutz

Hinweis: im Kontext der vorgenannten Punkte ist der Zusammenhang zwischen den einzelnen Aspekten relevant. Beispielsweise ist keine der Anlagen ohne Erneuerung der Elektroinstallation möglich.

Um die Sicherheit der Gebäudenutzer zu gewährleisten, wurde ein Interimsbrandschutzkonzept erstellt, welches zum einen kompensatorische Maßnahmen und zum anderen bauliche Maßnahmen vorsieht. Die baulichen Maßnahmen sind unabhängig von der Fragestellung, ob das derzeitige Gebäude der IGP als Interim genutzt wird, auszuführen.

Der Zustand der haustechnischen Anlagen wird aufgrund der vorliegenden Datenlage in der Machbarkeitsuntersuchung aufgegriffen in den Kapiteln 2, Bestandssituation Zusammenfassung Ist-Stand, S. 7. Dort heißt es beispielsweise zum Zustand TGA: *„Die haustechnischen Anlagen im Bestand haben überwiegend ihre technische Nutzungsdauer überschritten. Notwendige Anlagen weisen wesentliche Mängel auf (z.B. Elektroanlagen, Aufzugsanlage etc.). Erneuerungen werden und wurden ausschließlich zum Funktionserhalt durchgeführt (z.B. Sanierung der Grundleitungen). Der überwiegende Teil der Lüftungsanlagen ist außer Betrieb. Die haustechnischen Anlagen sind im Falle einer Sanierung vollumfänglich zu erneuern.“*

Und im Zwischenfazit der Analyse des Ist-Stand, Zustand TGA auf Seite 12: *„Die haustechnischen und brandschutztechnischen Anlagen sind im Falle einer Sanierung vollumfänglich zu erneuern. Die Neuinstallationen sind gemäß den neuen technischen und energetischen Anforderungen und Normen zu planen und auszuführen, unter Anpassung an die geplanten Raumkonzepte und die Bestandssituation (Raumhöhen!).“*

### **Warum lässt sich die Zugänglichkeit im Sinne der Barrierefreiheit bzw. inklusiven Schule nicht über eine Erweiterung der Anzahl von Aufzügen lösen? Die IGP ist bereits jetzt eine Schule des Gemeinsamen Lernens.**

Es ist korrekt, dass die IGP seinerzeit zur Schule des gemeinsamen Lernens gemacht wurde. Leider wurden jedoch die hierzu notwendigen, baulichen Anpassungen nie ausgeführt, da sie aufgrund des baulichen Zustandes nicht als Einzelmaßnahmen möglich waren/sind.

Das Thema Barrierefreiheit wird in der Machbarkeitsstudie beleuchtet, im Zwischenfazit auf Seite 18 heißt es: *„Einige Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung von inklusiven Schulen sind derzeit nicht berücksichtigt und auch zukünftig nicht vollständig umsetzbar. Zum Beispiel sind weitere Aufzugsanlagen und Rampen einzuplanen, um eine barrierefreie vertikale Erschließung und Bewegung innerhalb des Gebäudes zu ermöglichen. Eine gleichberechtigte Behandlung, insbesondere Erschließung aller Nutzer\*innen im Sinne einer inklusiven Schule kann hierbei jedoch nicht umgesetzt werden, da die Aufzüge weiterhin nur an einem Standort eine vertikale Erschließung ermöglichen. In Anbetracht der Größe der Schule hat dies eine deutlich aufwändigere Erschließung mit weiten (horizontalen) Laufwegen von und zu den Aufzügen zur Folge.“*

Es werden nicht alle Ebenen mit einer Ergänzung von Aufzügen barrierefrei erreichbar sein. Es sind weitere bauliche Maßnahmen erforderlich. Die IGP hat im KG sechs, im EG fünf, im 1.OG drei und im zweiten OG zwei unterschiedliche Höhenniveaus. Aufgrund der vielen Niveauunterschiede in den Obergeschossen (Split-Levels) ist im gesamten Bestandsbau nur ein zusätzlicher Aufzugsstandort denkbar, um eine Zugänglichkeit aller Geschosse/Split-Levels sicherzustellen. Dieser befindet sich in der Nähe des bestehenden Aufzuges. Außenliegende Aufzugsanlagen an der Außenfassade wurden auch betrachtet und werden nicht für sinnvoll erachtet, weil diese aufgrund der Split-Level-

Bauweise nur jedes zweite Niveau andienen könnten und somit maximal drei der fünf Geschosse. Rampen sind aufgrund der erforderlichen Längen nicht ausreichend umsetzbar.

Daneben ist die massive Erweiterung um mehrere Aufzüge mit eklatanten baulichen Eingriffen, einer Sanierung der Elektroanlagen und einer Schadstoffsanierung verbunden und daher höchst unwirtschaftlich.

**Woraus lässt der „erhebliche monetäre Aufwand“ für Auf- und Umbau des Kerngebäudes begründen, wenn dessen Struktur nicht hinreichend untersucht ist und nur Sichtprüfungen eine Grundlage bilden?**

Die durchgeführten Untersuchungen und Auswertungen der Mängelberichte und des Schadstoffgutachtens waren hinreichend genug, um zu der Aussage zu gelangen, dass, im Sanierungsfall, eine Generalinstandsetzung erforderlich ist. Die technischen Anlagen sind, wie beschrieben, vollständig abgängig. Der Hinweis auf mögliche Defekte an derzeit nicht einsehbaren Leitungen soll auf ein weiteres Risiko hinweisen, das im Sanierungsfall zu bedenken und zu prüfen wäre. Hierdurch würden die Kosten über das beschriebene Maß hinaussteigen.

**Die Gesamtauswertung in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist jedoch bereits so eindeutig, dass vertiefende Untersuchungen des Bestandes weder für sinnvoll noch notwendig erachtet werden, sofern nicht entgegen der Empfehlung der Verwaltung die Variante der Generalsanierung beschlossen würde.**

Die Grobkostenschätzung beruht, wie in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (S. 22) erläutert und in dieser frühen Phase üblich, auf Kennwerten aus dem Baukostenindex (BKI) sowie Erfahrungswerten von EY aus einer Vielzahl vergleichbarer, aktueller Projekte.

**Welche Aussagen lassen sich zur Wärmedämmung und zum Energieverbrauch des Bestandsgebäudes treffen? Gibt es potientiale zur Erweiterung, z.B. in Richtung Photovoltaik?**

Das Dach, die Fassade und viele Ausbauelemente werden aktuell bis mittelfristig das Ende ihrer durchschnittlichen Lebensdauer erreichen und somit zum Zeitpunkt der Fertigstellung einer Sanierung in >10 Jahren bereits den Zeitpunkt überschritten haben. Die Sanierung der Fassade inklusive Fenster und Verschattungsanlagen ist in 6 Bauabschnitten zwischen 1998 und 2008 erfolgt. Insbesondere energetische Anforderungen z.B. an Fassaden und Fenster, haben sich seit 2008 geändert und sind im Falle einer Generalinstandsetzung zu erfüllen. In der Machbarkeitsstudie wird dies in der Analyse Ist-Stands, Zustand Hochbau (S. 11) ebenfalls beschrieben.

Das Thema Photovoltaik für das Bestandsgebäude wird in der Machbarkeitsstudie auf Seite 22 im Zusammenhang mit KfW 40 erwähnt sowie auf Seite 23 beim Thema Elektroversorgung und es wird auf notwendige statische Untersuchungen bei Installation auf den Dächern und eine erforderliche konkretere Planung hingewiesen.

Die vorhandenen Lichtkuppeln und eventuelle weitere, neue Lichtkuppeln, um mehr Tageslicht ins Innere zu bringen (wenn statisch möglich), wären zu berücksichtigen sowie andere technische Aufbauten.

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung heißt es auf S. 49 Betriebskosten und Effizienz: *„Das Bestandsgebäude weist einen verschachtelten Baukörper mit vielen Split-Levels und voraussichtlich einer geringeren Flächeneffizienz sowie einem schlechteren AV-Verhältnis*

*(Verhältnis Gebäudehülle zu beheiztem Volumen), was zu einem höheren Wärmeverlust führen kann, im Vergleich zu einem potentiellen Neubau auf. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass beim Bestandsbau aufgrund der Notwendigkeit von Oberlichtern zur Tageslichtversorgung, keine Photovoltaikanlage umgesetzt und somit keine Solarenergie gewonnen werden kann, welche sich wiederum positiv auf die Gebäudebilanz auswirken würde. Insbesondere bspw. Energie- und Reinigungskosten werden neben dem AV-Verhältnis maßgeblich durch die zu reinigende Fläche bzw. das energetisch zu versorgende Volumen bestimmt. Aufgrund des im Vergleich zu einem voraussichtlich deutlich kompakteren Baukörper eines Neubaus, ist beim Bestandsgebäude grundrissbedingt mit einem höheren Energie- und Reinigungsaufwand zu rechnen. Bei einem flächeneffizienteren Neubau ist von einer geringeren Fläche auszugehen.*

*Ob im Zuge einer Generalinstandsetzung mit vollständiger Entkernung das sanierte Gebäude eine ähnliche Energieeffizienz und somit Energiebedarf wie ein Neubau erreichen wird, hängt jedoch maßgeblich von der konkreten Neubauplanung ab und ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Dem entgegen stehen jedoch vorgenannte Rahmenbedingungen des Bestandsbaus, insbesondere dessen Kubatur, das deutlich schlechtere AV-Verhältnis und die mangelnden Möglichkeiten einer PV-Anlage. Es ist somit davon auszugehen, dass bei der Generalinstandsetzung ein größerer (auch monetärer) Aufwand zu betreiben ist, um das Neubauniveau (sofern möglich) erreichen zu können. Insgesamt ist demnach aufgrund der größeren Möglichkeiten bei einem Neubau nach aktuellem Kenntnisstand tendenziell von geringeren Betriebskosten auszugehen. Die Varianten 2 und 3 sind darüber hinaus aufgrund der Notwendigkeit eines Interimsbaus, als deutlich ineffizienter einstufen als Variante 1.“*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Frage ob und wieviel PV möglich sein wird, sowohl bei einer Generalsanierung als auch bei einem Neubau, von der konkreten Planung abhängen. Bis dato können wir hier nur die bereits jetzt bekannten limitierenden Faktoren darstellen, die erheblich sind und sich aufgrund der Belichtungsthematik (Cluster) erhöhen.

Aufgrund der Erkenntnis, dass die alten haustechnischen Anlagen vollständig abgängig sind und im Falle der Generalinstandsetzung neue Anlagen eingebaut werden müssten, sind aktuelle/historische Energieverbräuche in der Machbarkeitsstudie nicht betrachtet worden.

## **2. Themenkreis Betrieb und Pädagogisches Konzept**

**Warum wird die Realisierung einer sogenannten Cluster-Schule ausgeschlossen? Die Integrierte Gesamtschule Paffrath ist im Wesentlichen bereits als Clusterschule - mit dem Forum als Mittelpunkt - angelegt.**

Eine Clusterschule wird nicht ausgeschlossen, es wird jedoch in der Machbarkeitsstudie auf die nur begrenzte bzw. nicht vollständige Umsetzbarkeit hinsichtlich der Beziehung der einzelnen Flächen zueinander und eine sinnvolle Anordnung bzw. Verknüpfung der Funktionsbereiche hingewiesen. Erläutert wird z.B. auf S. 16 und 17:

- *„Die aktuellen Klassenräume weisen bspw. größtenteils eine geringere Größe auf als zukünftig gefordert (Soll: 75 m<sup>2</sup> und Ist: zwischen ca. 49-75 m<sup>2</sup>) und sind zwangsläufig im Rahmen einer (Kern-)Sanierung zu vergrößern.“*
- *„Große und kleine Differenzierungsräume sind derzeit in den Plänen fast nicht verzeichnet. Hier wird zukünftig eine Fläche von > 1.000 m<sup>2</sup> in 21 Räumen angestrebt.“*
- *„Die als Cluster-Mitte angestrebten Flächen von fast 1.000 m<sup>2</sup> bestehen derzeit teilweise sicherlich in großen Flurflächen und kleineren Nebenräumen, erfüllten*

*jedoch nicht die Anforderungen an eine offene, flexible Cluster-Mitte mit Aufenthaltscharakter.“*

- *„Clustermitte: Die Clustermitte der allgemeine Bildungs- und Unterrichtsbereiche sollen neben den analogen Qualitäten der Klassenräume Tageslicht erhalten, ggf. über Transparenz zu den Klassenräumen.“*
- *„Da derzeit ca. 1/4 der Funktionsräume (NUF) ohne bzw. mit nicht ausreichendem Tageslicht versorgt werden, ist diese Forderung nicht im ganzen Gebäude umsetzbar. Auch die geringen Raumhöhen, maximal ca. 3,00 m, ermöglichen nicht eine Belichtung in die Tiefe des Gebäudes.“*
- *„Cluster-Modell Sekundarstufe I: Eine transparente Zugänglichkeit zwischen den Klassen- / Differenzierungsräumen zur Cluster-Mitte als offen strukturierte Lern- und Arbeitslandschaft soll umgesetzt werden. Die Clustermitte mit z.B. den Funktionen Aufenthaltsbereich / Flur / Einzel- und Gruppenarbeitsplatz bilden mit den beidseitig angeordneten Klassenräumen eine „Dreispanner“ mit einer Breite von ca. 24 m. Diese Anordnung der Funktionen ist in den bestehenden Baukörpern nur ansatzweise zu realisieren.“*

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Cluster grundsätzlich nicht ausgeschlossen sind, jedoch ihre Umsetzung nicht im vollen Umfang des beschlossenen Raumprogramms möglich ist. Ein wesentlicher Aspekt in diesem Kontext ist die Problematik der Belichtung der innenliegenden Flächen.

### **Inwiefern wurde die Situation (räumlich und strukturell) der Mensa und des Spiekkellers in die Betrachtung einbezogen?**

Die Mensa sowie alle weiteren im genannten Raumprogramm aufgeführten Räume wurden in der Untersuchung hinsichtlich eines Flächendefizits und einer Gesamtanordnung berücksichtigt, auch zukünftig ist eine Mensa erforderlich.

In der Machbarkeitsstudie wird auf Seite 17 dazu ausgeführt:

*„Ganztag und Versorgung: Der Speiseraum soll sich zum Forum hin öffnen lassen und eine Außenfläche besitzen. Aufgrund der Gebäudestruktur wird das Forum bei einer Neustrukturierung der Flächen vermutlich an dem derzeitigen Platz verbleiben, sodass die Funktion Speiseraum hier angegliedert werden müsste. Eine sinnvolle Anordnung der Mensa könnte dann im Niveau –1.20 m an der Südwestseite Forums liegen. Diese Anordnung der Mensa wird jedoch die Zugänglichkeit der dahinter befindlichen Flächen stark einschränken.“*

Der vorhandene Keller, der als Spiekkeller genutzt wird, hat keine Aufenthaltsqualität (z.B. Raumhöhe, natürliche Belichtung, frei unter der niedrigen Decke hängende Rohrleitungen) und wird diese auch nach einer Sanierung nicht haben. Er war als Fahrradkeller geplant und genehmigt worden (Nachtragsgenehmigung von 1974). Fotos in der Anlage.

### **Wie werden die Stadteilbibliothek und das Forum als Veranstaltungsort in die Analyse der vorhandenen Bestandstruktur eingeordnet?**

Es wurde in den bisherigen Untersuchungen das vorläufige Raumprogramm und es wird zukünftig das vom Rat beschlossene Raumprogramm für eine sechszügige Gesamtschule

zugrunde gelegt und Flächen für die Stadtteilbibliothek werden gemäß Angaben von FB 4 berücksichtigt. Darüberhinausgehende Bedarfe (die baulich umzusetzen wären) sind nicht benannt worden. Ob eine neue Aula und Bibliothek oder das bestehende Forum und die bestehende Bibliothek nach einer Generalinstandsetzung auch für außerschulische Veranstaltungen und in welchem Umfang (z.B. hinsichtlich Personenzahl, Veranstaltungszeitpunkt und Dauer) genutzt werden soll und darf, ist im weiteren Verfahren zu klären. Dafür ist nicht nur die bauliche Planung und die Benennung der Bedarfe, sondern auch der B-Plan ausschlaggebend.

### 3. Themenkreis Planungsrecht und Bauleitplanung

#### **Wie ist die genaue Position der Gasleitung und was sind mögliche Auswirkungen auf die Positionierung der Baukörper? Wie wird das Vorhandensein einer Gasleitung (umwelttechnisch und baurechtlich) beurteilt?**

Leitungsauskünfte liegen vor. Die exakte Position ist nur in Absprache mit dem Betreiber und ggf. durch Schürfungen zu ermitteln – der Schutzstreifen um die Ferngasleitung ist strikt zu beachten und von Bebauung freizuhalten. Folgende Abstände zu Hochdruckgasleitungen gelten:

Alle Abstände gemessen von der **Rohrmitte**.

- a- 5m keinerlei Bebauung absolutes Sperrgebiet
- b- >5-10m Bepflanzung (Büsche etc.) erlaubt
- c- >10m Bebauung möglich abhängig vom Gebäude
  - a. z.B. eingeschossige Gebäude ohne Feuerwehr Rettungsleitereinsatz
  - b. Wege, Parkplatz, einfache Wohngebäude etc.
- d- >15m Große Bebauung möglich inkl. Feuerwehr Rettungsleitereinsatz**
  - a. Platz für jegliche Feuerwehr Einsätze gegeben.

Es gilt in der Planung den Betreiber mit einzubeziehen. Die Gasleitung und ihre Schutzzonen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Eine Gasleitung und ihre Sicherheitsabstände dürfen nicht überbaut werden. Auch Bepflanzungen sind in diesem Bereich nur in Absprache mit dem Betreiber zulässig. Die Flächen für die Gasleitung sowie die Schutzzonen werden im Bebauungsplan dargestellt und nachrichtlich übernommen. Eine bebaubare Fläche kann hier im Bebauungsplan daher nicht ausgewiesen werden.

#### **Ist eine B-Plan-Änderung an dieser Stelle möglich, welche ein Schulzentrum von ca. 2.500 Schülern (unter der Annahme, dass das Interim weiter als Rotationsschule genutzt wird) und entsprechend vielen Lehrern ermöglicht?**

Die Untersuchungen, welche Flächen überhaupt zur Verfügung stehen und sich als Baufläche eignen, laufen erst an. Erst danach kann das maximal mögliche Bauvolumen bestimmt werden. Der derzeitige Zeitplan von 6-61 geht davon aus, dass Anfang 2026 die Potenzialflächenanalyse abgeschlossen ist und eine Entscheidung, ob ein Neubau bzw. eine Interimslösung neben der jetzigen IGP überhaupt möglich sind, getroffen werden kann. Wenn ausreichend Potenzialfläche zur Verfügung steht, kann der Bebauungsplan dementsprechend geändert werden.

Es wäre bei Errichtung eines Interims die Qualität und die Dauerhaftigkeit festzulegen.

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde von einem Interimsgebäude für die IGP (derzeit ca. 1.300 SchülerInnen) ausgegangen und für die Grobkostenschätzung berücksichtigt, nicht

für 2.500 Schüler. Die Größe vom Baukörper hängt zudem wesentlich von den verfügbaren Potenzialflächen ab.

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird auf folgenden Punkt hingewiesen:

- *„Nach dem Umzug in den Neubau ist der Interimbau rückzubauen oder als Rotationsstandort für weitere Schulen zu nutzen. Bei letzterem ist zu beachten, dass dies in der Regel einen Umbau und nahezu vollständigen neuen Ausbau erfordert.“*

Sofern die Frage indiziert, dass das aktuelle Gebäude über seine Nutzung als Interim für das hiesige Projekt hinaus als Rotationsschule verwendet werden kann, scheitert dies nach aktueller Einschätzung am zeitlich befristeten Brandschutzkonzept. An dieser Sachlage ändert auch eine entsprechende Anpassung des BPlans nichts.

### **Gibt es die Möglichkeit der Darstellung der Parkplätze, Abstandsflächen und der städtebaulichen Integration?**

Sowohl bei einem eventuellen Neubau neben der bestehenden Schule oder an gleicher Stelle nach Abriss des Bestandes sind diese Fragen erst im Laufe des mehrjährigen Planungsprozesses (Potenzialflächenanalyse, B-Plan, Städtebau, Hochbau, Außenflächen) zu beantworten. Gleiches gilt für einen eventuellen Anbau.

### **Gibt es Umweltgutachten aus anderen Verfahren, die eine positive Erteilungsaussicht vermuten lassen?**

Umweltgutachten liegen derzeit noch keine vor. Auch nicht aus anderen Verfahren. Die einzelnen Umweltbelange (Artenschutz, Bach, Starkregen, Lärm etc.) werden zurzeit durch Vorprüfungen erhoben. Im Bebauungsplanverfahren werden konkret anhand der bis dahin entwickelten Planung Gutachten in Auftrag gegeben.

### **Wie lange dauert voraussichtlich das Verfahren unter Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange (TÖB)?**

Die Dauer des Gesamtprozesses lässt sich aus der Dauer des B-Plan-Verfahrens nicht ableiten. Vor dem Bebauungsplanverfahren sind weitere Untersuchungen und Planungen notwendig, um alle Belange in den Prozess zu integrieren. Auf diesem Wege ist die Beteiligung der TÖB ebenfalls Bestandteil des Vorgehens. Allgemein ist für ein B-Plan-Verfahren von einer Dauer von drei bis fünf Jahren auszugehen. Nach dem jetzigen Zeitplan von FB 6-61 wird der Start des B-Plan-Verfahrens 2027 erfolgen (Voraussetzung ist die Flächenverfügbarkeit). Das hängt auch vom Zeitpunkt der Entscheidung über Abbruch und Neubau oder Generalinstandsetzung und Ergänzungsbau ab.

## **4. Themenbereich Baufeld / Freianlagen**

## **Inwiefern wurde der Zustand der Außenanlagen (Schulhof, Sportanlage, Fahrradabstellplätze, Parkplätze) in die Analyse einbezogen?**

Die Außenanlagen wurden sowohl im Rahmen der Generalinstandsetzung als auch der Neubauvariante betrachtet.

Bei der Generalinstandsetzung wird von einer vollständigen Erneuerung der Außenanlagen ausgegangen (ca. 28.900 m<sup>2</sup>).

Wenn das Hauptgebäude bis auf den Rohbau zurückgebaut und saniert wird, der vorhandene Anbau abgebrochen, ein Erweiterungsbau und zwei weitere laut neuem Raumprogramm erforderliche Sporthallensegmente errichtet werden und die jeweiligen Baustelleneinrichtungen inkl. Zufahrten, auch zur Interimsbaustelle, vorzusehen sind, ist davon auszugehen, dass selbst jetzt eventuell noch intakte Außenflächen danach nicht mehr intakt sind und ein Gesamtkonzept für die barrierefreie Neuplanung der Außenanlagen erforderlich ist.

Es wurde in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei der Variante 3 (Sanierung) von einer Generalinstandsetzung inklusive der Außenanlagen ausgegangen.

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird im Kapitel 4, Kosten, unter den Überschriften KG 500 – Außenanlagen, erläutert, wie diese in den Kostenrahmen für die verschiedenen Varianten einbezogen wurden und in den Tabellen mit den Grobkostenschätzungen sind diese für alle Varianten beziffert (S. 25, 32, 33, 34, 38).

## **Wie werden die topographischen Besonderheiten (Bachlauf) umwelttechnisch beurteilt?**

Dies wird, wie bei solchen Vorhaben üblich, beim Vorliegen weiterer Grundlagen im weiteren Verfahren geprüft.

## **Welcher Planung steht die Turnhalle exakt im Weg? Warum ist keine Umplanung möglich?**

Die Sanierbarkeit der Sporthalle wurde in der Machbarkeitsstudie untersucht und Grobkosten, auch für eine Interimssporthalle, in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, ermittelt. Die Einschränkungen bei einer Generalinstandsetzung gegenüber einem Neubau wurden erläutert.

Das kürzlich vom Rat beschlossene Raumprogramm für eine sechszügige Gesamtschule sieht noch ein weiteres Sporthallenfeld (im Bestand vier und Gymnastikhalle, im vorläufigen Raumprogramm fünf, im aktuellen, beschlossenen Raumprogramm sechs) vor. Es müssten also zwei neue Sporthallenfelder nebst Infrastruktur/Nebenräumen errichtet werden.

Die Sporthalle ist größtenteils direkt an das Schulgebäude angebaut und in den verschiedenen Geschossen unterschiedlich mit diesem verzahnt. Der Hauptzugang zur Sporthalle, auch zu den Tribünen in Höhe des ersten Obergeschosses, erfolgt über die Schule. Es gibt im dazwischen liegenden Gang großflächige Innen - Verglasungen, die beim Abriss eines der

Gebäudeteile anderweitig zu schließen wären, ebenso wie zunächst fehlenden Wandteile. Bisherige Innenwände müssten in Außenwandqualität hergestellt werden oder ein neuer Anbau auf der einen oder anderen Seite exakt eingepasst werden.

Die haustechnische Versorgung der Sporthalle hängt am Schulgebäude und ist entsprechend dem oben Beschriebenen abgängig.

Im Zuge von Abbrucharbeiten ist mit massiven Erschütterungen zu rechnen und es können Schäden am jeweils anderen Gebäudeteil entstehen.

Es wäre ein Gutachten zur Statik erforderlich, ob die Gebäudeteile trennbar und einzeln zu erhalten bzw. mit direkt angrenzendem Neubau vereinbar wären.

Falls überhaupt realisierbar, ist von erheblichen Kosten für statische und sonstige Maßnahmen und einem hohen (Kosten-) Risiko auszugehen und würde zudem die Planungs- und Bausituation erheblich determinieren.

## **5. Themenbereich Verfahren der Variantenuntersuchung**

### **Welche Bauweise liegt den neuen Varianten zugrunde? (Holzbauweise, Hybrid...)**

Wir befinden uns noch im Vorfeld der Planung (vor Leistungsphase 1), die Bauweise ist dementsprechend noch nicht festgelegt. Darauf wird in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (S. 46, Erläuterung der Vorgehensweise) hingewiesen.

### **Wie ist die Cradle-to-Cradle-Betrachtung der Varianten?**

Da für keine der Varianten eine Planung vorliegt, können dazu keine Aussagen gemacht werden. Ziele wären für die Planung vorzugeben.

Das Gesamtthema Nachhaltigkeit wird in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Kapitel 6, S. 45-54 behandelt. Dort wird auf die Herausforderungen der Untersuchung (z.B. fehlende Benchmarks, schlechte Vergleichbarkeit, Zeitpunkt der Untersuchung vor jeglicher Planung) hingewiesen.

### **Wurde eine Hybrid-Variante unter Erhaltung des Baukörpers rund um die Aula und neuen Anbauten daran geprüft?**

Es wurde in der Machbarkeitsstudie die Sanierbarkeit des Gesamtgebäudes, mit Abriss des Anbaus und einem etwas größeren, neuen Anbau, untersucht.

Es wurden keine Planungen vorgenommen, auch nicht einer solchen Variante, da wir noch im Vorfeld der Leistungsphase 1 sind.

Die bei der Sporthalle erwähnten Probleme (Statik, Verzahnung, Beschädigungen am bleibenden Gebäude durch Abriss der anderen Teile, Abhängigkeiten bei der haustechnischen Versorgung) treffen, außer beim nachträglich angesetzten Anbau, ebenfalls

zu.

Die mit ihrem Luftraum bis zum Dach reichende Aula (das Forum) ist von unterschiedlichen Geschossebenen umgeben, sollten neue Gebäudeteile angeschlossen werden, ist die fehlende Barrierefreiheit wieder ein Thema.

Die Aula liegt zentral im Gebäude, die vorhandene Gebäudestruktur scheint für einen Teilabriss und den Erhalt der Aula ungeeignet. Wenn statisch und technisch möglich, ist dieser Weg voraussichtlich mit erheblichen Kosten und Risiken verbunden.

### **Baukostenermittlung auf Basis der genauen Angaben zu Klassenraum-, Fachraum und Verkehrsflächen**

Das Projekt befindet sich aktuell noch vor der Leistungsphase 1, Grundlagenermittlung. Die Grobkostenschätzung der Baukosten erfolgt üblicherweise zu einem derartigen Zeitpunkt auf Basis von Flächenkennwerten. Dies wird beispielsweise durch das Baukosteninformationszentrum (BKI) und entsprechende Fachliteratur vorgegeben. Maßgeblich ist insbesondere die BGF (Bruttogrundfläche) eines Gebäudes.

Es kann daher nur ein Grobkostenrahmen ermittelt werden. Dieser wird in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dargestellt und erläutert. Kosten, getrennt nach Klassen, Fachräumen und Verkehrsflächen, lassen sich zum jetzigen frühen Zeitpunkt noch nicht differenzieren.

Das durch FB 4 erstellte und den Rat beschlossene Raumprogramm enthält die gewünschte Anzahl und Größe der Klassen und Fachräume sowie Clusterflächen, aber keine reinen Verkehrsflächen. Diese werden im Zuge der weiteren Planung ermittelt und sind abhängig vom Gesamtentwurf.