

|                           |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |                             |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Vorlage der Verwaltung    | Fachbereich:<br>Gebäudewirtschaft                                                                                                                                                                                                  | Datum:<br>10.03.2025                                            | Genehmigungsvermerk         |
| Tagesordnungspunkt<br>1.5 | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Sanierung der Erich Kästner<br/>Grundschule Wegberg -<br/>Machbarkeitsstudie für die<br/>Pavillonklassen und die Turnhalle<br/>sowie weiterer Sanierungsbedarf<br/>im gesamten Schulgebäude</b> |                                                                 | Datum:<br>13.03.2025        |
| Vorlage-Nr:<br>VO/0044/25 |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 | Bürgermeister:<br>gez. Pape |
| Zu beraten im:            |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |                             |
| Ö/N                       | Datum                                                                                                                                                                                                                              | Gremium                                                         |                             |
| Ö                         | 01.04.2025                                                                                                                                                                                                                         | Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL) |                             |

In der Vorlage für die Sitzung des Ausschusses am 21.11.2023 (TOP 1.5, VO/0235/23) stellte die Verwaltung die Sanierungserfordernisse für die denkmalgeschützten Pavillonklassen, für die ebenfalls denkmalgeschützte Turnhalle, sowie für den Umkleide- und Sanitärbereich der Turnhalle (nicht denkmalgeschützt) der Erich Kästner Grundschule dar. Es wurde erläutert, dass in einer Machbarkeitsstudie untersucht werden soll, ob und wie die Pavillonklassen und die Turnhalle unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes saniert werden können. Weiterhin sollten die Kosten für eine Sanierung ermittelt und (bei Abriss der Pavillonklassen) den Kosten eines Neubaus gegenübergestellt werden.

Zum dargestellten baulichen Zustand der Gebäude und zu den Details der Aufgabenstellung für die Machbarkeitsstudie sei auf die o.g. Vorlage verwiesen.

Ergänzend zur Vorlage wird der Fachbereich 303 die Gesamthematik „Sanierung der Erich Kästner Grundschule“ und die damit verbundenen Aufgabenstellungen mittels einer Präsentation in der Ausschusssitzung verdeutlichen.

### Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie wurde im Zeitraum 11/2023 bis 05/2024 erarbeitet. Federführend war das beauftragte Architekturbüro *Werkgemeinschaft Quasten – Mundt PartGmbH* aus Grevenbroich. Fachbeiträge zur Studie lieferten die folgenden Büros:

- Tragwerksplanung + Bauphysik: *H+P Ingenieure GmbH*, Aachen
- Technische Gebäudeausrüstung: *Küppers Ingenieure GmbH*, M'gladbach
- Brandschutzsachverständiger: *Brandschutzbüro Rothkranz*, Titz
- Schadstoffuntersuchung: *TERRA Umwelt Consultung GmbH*, Neuss

Die fertiggestellte Machbarkeitsstudie wurde der Verwaltung im Mai 2024 übergeben. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen (alle genannten Kosten stellen den ermittelten groben Kostenrahmen mit Stand 05/2024 dar und sind brutto):

Die acht denkmalgeschützten Pavillonklassen mit ihrem zugehörigen Verbindungsgang sind bautechnisch sanierbar. Ein Sanierungskonzept wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeitet und dargestellt.

1. Die **Gesamtsanierungskosten für die Pavillonklassen** wurden ermittelt mit: **3.943.000,- €**
2. Die **Gesamtbaukosten eines vergleichbaren „Referenz“- Neubaus**, (also eines Neubaus mit gleichen Flächenansätzen wie die Pavillonklassen) wurden ermittelt mit: **4.917.100,- €**
3. Die **Gesamtbaukosten eines „Ersatz“- Neubaus**, (also eines Neubaus mit Flächenansätzen gem. aktuellen Richtlinien) wurden ermittelt mit: **5.883.400,- €**

Für die denkmalgeschützte Turnhalle und das zugehörige Nebengebäude mit Umkleide- und Sanitärbereich wurde ebenfalls ein Sanierungskonzept entwickelt.

4. Die **Gesamtsanierungskosten für die denkmalgeschützte Turnhalle** wurden ermittelt mit: **338.800,- €**
5. Die **Gesamtsanierungskosten für den Umkleide- und Sanitärbereich** der Turnhalle wurden ermittelt mit: **709.000,- €**

#### Hinweis zu den genannten Sanierungskosten

Es handelt sich um den ermittelten Kostenrahmen zum Zeitpunkt Mai 2024. Die Zahlen beinhalten keine Sicherheitszuschläge. Es muss für die denkmalgeschützten Gebäude der Pavillonklassen und der Turnhalle (Baujahr 1950) mit Unvorhergesehenem und mit damit verbundenen deutlichen Mehrkosten und Kostensteigerungen gerechnet werden.

Während der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden die Belange des Denkmalschutzes sowohl mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wegberg (Fachbereich 301) als auch mit der vorgesetzten Behörde, dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland intensiv abgestimmt. Insbesondere die Sanierung der Pavillonklassen stellt sich als komplexe und aufwändige Bauaufgabe dar. Das erarbeitete Sanierungskonzept sieht eine vollständige Entkernung der Pavillonklassen vor. Lediglich Teile des Rohbaus (Außenwände und Holzdachtragwerk) können danach erhalten werden.

Obwohl diese bautechnisch bedingte Vorgehensweise mit einem maximal großen Rückbau verbunden ist, ist festzustellen, dass die ermittelten Sanierungskosten rund 1,0 Mio. € unterhalb der Gesamtbaukosten für einen „Referenz“-Neubau gleicher Fläche ( ! ) liegen.

Sowohl eine detaillierte Zusammenstellung des Kostenrahmens als auch die beiden Machbarkeitsstudien für die Pavillonklassen und für die Turnhalle (inkl. Umkleide- und Sanitärbereich) sind dieser Vorlage beigelegt.

### **Denkmalschutz und Prüfung eines Komplettabrisses der Pavillonklassen**

Da es sich bei der Sanierung der Pavillonklassen um eine bautechnisch äußerst aufwändige und komplexe Maßnahme handelt, hat es verwaltungsintern intensive und durchaus kontrovers geführte Gespräche zum Pro und Contra einer Sanierung bzw. eines kompletten Abrisses der Pavillonklassen (mit anschließendem Ersatzneubau) gegeben. Denn auch nach einer denkmalgerechten Sanierung sind die Klassenräume aufgrund ihrer geringen Raumgröße und des „länglichen“ Zuschnitts für einen zeitgemäßen, modernen Schulunterricht weiterhin ungeeignet und für eine multifunktionale Nutzung (Unterricht und OGS) zu klein.

Daher wurde neben der Beteiligung der Denkmalbehörden bei den Fragen zu einer Sanierung die Untere Denkmalbehörde (FB 301) auch gebeten, ihre Einschätzung zur grundsätzlichen Frage eines möglichen Komplettabrisses der Pavillonklassen abzugeben.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland beantragte am 14.02.2000 bei der Stadt Wegberg, das stadteigene Gebäude Echter Straße 23 (Erich Kästner Grundschule) in die Liste der Baudenkmäler der Stadt Wegberg aufzunehmen. Dies beschloss der damals zuständige Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr einstimmig. Somit wurde der 1950 errichtete Gebäudeteil der Erich Kästner Grundschule am 21.03.2000 unter der laufenden Nr. A-165 in die Denkmalliste der Stadt Wegberg eingetragen.

Der Denkmalwert der Erich Kästner Grundschule ist im Gutachten des LVR vom 14.02.2000 wie folgt festgehalten:

*„Die ehemalige katholische Volksschule ist aufgrund ihrer baugeschichtlichen Stellung das wichtigste Einzelgebäude des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg in Wegberg. Es ist daher gemäß dem Denkmalschutzgesetz bedeutend für Wegberg. Wegen ihres überregionalen Vorbildcharakters für eine bestimmte Richtung innerhalb des zeitgenössischen Schulwesens ist sie zudem bedeutend für die Geschichte des Menschen.*

*...*

*In Grundriss, Gestalt, Substanz und Details ist sie anschaulich erhalten und folglich ein architektur- und pädagogikgeschichtliches Zeugnis von hohem Rang. Sie ist zudem das Werk eines bedeutenden Architekten.“*

Die Frage, ob ein Komplettabriss der Pavillonklassen denkmalschutzrechtlich möglich wäre, wurde in der abschließenden „*Stellungnahme zum Denkmalwert der Grundschule Wegberg*“ der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wegberg vom 18.12.2024 eindeutig mit „Nein“ beantwortet. Es seien folgende Stellen zitiert:

*„Die Gebäudeteile der Grundschule wurden aus dem Grund unter Denkmalschutz gestellt, damit die denkmalwerte Substanz und die Erhaltung des damaligen Baus zum Schulkonzept der Fredeburger Richtlinien erhalten bleibt und nicht beliebig verändert werden kann, oder entfernt wird. Ein Abriss widerstrebt dem Denkmalschutzgesetz und dem damaligen Eintragungsgrund des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem damaligen Ausschuss. Somit ist damals seitens der Verwaltung und der Politik die Unterschutzstellung begrüßt und eingeleitet worden, damit ein beliebiger Umgang mit dem Denkmalobjekt nicht möglich ist. Zumal vor allem städtische Gebäude als Vorbildwirkung gegenüber allen privaten Denkmaleigentümern besonders gut erhalten und geschützt werden sollen.*

*...*

*Eine Austragung aus der Denkmalliste ist aufgrund von wirtschaftlichen Gründen nicht möglich und wird seitens der Unteren Denkmalbehörde und dem Denkmalfachamt nicht akzeptiert bzw. genehmigt.“*

Fazit: Eine Austragung aus der Denkmalliste und ein kompletter Rückbau (Abriss) der Pavillonklassen ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Die komplette Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde ist der Vorlage als Anhang beigelegt.

## **Sanierungserfordernis weiterer Gebäudeteile der Erich Kästner Grundschule**

Neben den dringendst sanierungsbedürftigen Pavillonklassen und der Turnhalle müssen auch die weiteren denkmalgeschützten Gebäudeteile der Erich Kästner Grundschule einer Grundsanierung unterzogen werden, auch wenn sie nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie waren. Hier geht es um

- den 2-geschossigen unterkellerten Verwaltungs- und OGS-Bereich längs der Echter Straße,
- sowie das ehemalige Hausmeisterhaus, ebenfalls direkt an der Echter Straße.

Weiterhin sind die folgenden nicht-denkmalgeschützten Gebäudeteile und Bereiche ebenfalls sanierungsbedürftig:

- Pausenhofüberdachung mit Hausmeisterbüro
- Außenanlagen, insbesondere Schulhof und „Innenhöfe“ der Pavillonklassen
- Flur/Aula und Toilettenanlagen des sogenannten „Aulatraktes“ (Baujahr 1972)

In ein Gesamtsanierungskonzept sind alle diese Gebäudeteile mit einzubeziehen. Die Sanierungskosten hierfür sowie die Kosten für einen voraussichtlich erforderlichen Erweiterungsbau an der Erich Kästner Grundschule können aktuell noch nicht beziffert werden. Darüber wird die Verwaltung dem Ausschuss berichten können, wenn die Ergebnisse aus den Vorbereitungsarbeiten für die Gesamtsanierung und die Schul- und OGS-Konzeption vorliegen (siehe Erläuterungen weiter unten).

## **Konzeption für die Offene Ganztagsschule (OGS)**

In der Vorlage eines anderen TOP's dieser Sitzung werden die in Teilen veränderten Umbauplanungen (OGS-Erweiterungen) für fünf Grundschulen in der Stadt Wegberg (Rechtsanspruch in der Offenen Ganztagsschule) dem Ausschuss noch einmal vorgestellt.

Für die sechste und größte Grundschule Wegbergs, die Erich Kästner Grundschule, musste eine solche Konzeption und Umbauplanung bislang zurückgestellt werden, da dies aufgrund der unklaren Situation um die Pavillonklassen nicht möglich war.

Nach erfolgter Klärung der bautechnischen und denkmalschutzrechtlichen Frage „Sanierung oder Komplettabriss“ der Pavillonklassen, können und müssen in der Planung einer Gesamtsanierungsmaßnahme für das Schulgebäude nun auch die Anforderungen der OGS berücksichtigt werden. Hierzu sollen verwaltungsintern, und nach Erfordernis auch unter Zuhilfenahme externer Fachkunde, die Flächen- und Raumbedarfe für die OGS und die Schule ermittelt werden, um auf dieser Grundlage eine zukunftsorientierte Gesamtkonzeption für die Erich Kästner Grundschule entwickeln zu können.

Dadurch werden auch die Vorbereitungen und Voraussetzungen für das erforderliche EU-weite Vergabeverfahren der Planungsleistungen (VgV-Verfahren) für die Sanierung und gegebenenfalls die Erweiterung der Erich Kästner Grundschule geschaffen.

## **Kurzfristig durchzuführende Ertüchtigungs- und Instandsetzungsarbeiten**

In der letzten Sitzung des Ausschusses am 04.02.2025 hatte die Verwaltung in einer mündlichen Mitteilung bereits darüber berichtet, dass aktuell aus verschiedenen Gründen diverse Ertüchtigungs- und Instandsetzungserfordernisse in der Erich Kästner Grundschule vorliegen (alle genannten voraussichtlichen Kosten in brutto).

### Ertüchtigungen am Tragwerk der denkmalgeschützten Pavillonklassen

Das an der Machbarkeitsstudie beteiligte Ingenieurbüro für Tragwerksplanung hat an der tragenden Konstruktion der Pavillonklassen konstruktive Mängel an den Außenwänden und am Holzdachtragwerk festgestellt. Die Mängel sind kurzfristig zu beheben, um bis zum Zeitpunkt der Gesamtanierung der Pavillonklassen diese weiter nutzen zu können. Auf der Grundlage eines Ertüchtigungskonzepts und eines gemeinsamen Ortstermins mit dem Ingenieurbüro und einem ortsansässigen Zimmereiunternehmen konnten Angebote erstellt und Beauftragungen bereits vorgenommen werden. Die Arbeiten sollen sobald wie möglich durchgeführt werden.

Voraussichtliche Kosten für die Instandsetzung: ca. 48.900,- €

### Ertüchtigungen am Dachtragwerk des Turnhallengebäudes

Ebenso sind am Holzdachtragwerk der Turnhalle im Rahmen einer turnusmäßigen Prüfung (Beschluss Bauministerkonferenz, freitragende Konstruktionen >12m Spannweite) konstruktive Mängel festgestellt worden, die kurzfristig zu beheben sind.

Voraussichtliche Kosten für die Instandsetzung: ca. 5.400,- €

### Ertüchtigungen auf Grundlage der Begehung durch das Gesundheitsamt des Kreises

Das Gesundheitsamt des Kreises Heinsberg hat in zwei Terminen Ende 2024 und Anfang 2025 eine umfassende Begehung der Erich Kästner Grundschule durchgeführt und dabei eine Vielzahl erheblicher Mängel festgestellt. Hier handelt es sich um z.B. unzureichende Beleuchtung in vielen Räumen, diverse Reinigungs- und Hygieneproblematiken und viele kleinere bauliche Mängel.

Der Großteil der festgestellten Mängel ist kurzfristig zu beheben. Die Verwaltung ist damit bereits seit Anfang Februar beschäftigt.

Voraussichtliche Kosten (Bereich der Pavillonklassen, EG): ca. 36.400,- €

Voraussichtliche Kosten (im übrigen Schulgebäude): ca. 38.000,- €

### Schließung von fünf Räumen aufgrund von Schimmelbelastung

Bei der Begehung des Schulgebäudes durch das Gesundheitsamt wurden aufgrund vermuteter Schimmelpilzbelastung insgesamt fünf Räume für die weitere Nutzung gesperrt. Anschließende Untersuchungen bestätigten die Belastung.

Betroffen sind zum einen drei Räume im Erdgeschoss des Verwaltungsbereiches der Schule (Besprechungsraum, Lehrerbücherei/Serverraum, Flur). Diese Räume wurden umgehend einer Sanierung unterzogen und waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage bereits wieder belastungsfrei.

Betroffen sind zum anderen die zwei Räume „Werken“ und „Bewegungsraum“ im UG der beiden 2-geschossigen Pavillonklassen (Baujahr 1967). Nach Durchführung der notwendigsten Maßnahmen bleiben diese beiden Räume geschlossen und werden bis zu einer Gesamtanierung nicht mehr genutzt.

Nach derzeitigen Überlegungen der Verwaltung sollen die beiden nicht-denkmalgeschützten 2-geschossigen Pavillonklassen nicht saniert, sondern im Rahmen der Gesamtanierungsmaßnahme rückgebaut werden, um so Platz zu schaffen für einen (vorbehaltlich der Gesamtkonzeption für Schule und OGS) voraussichtlich erforderlichen Erweiterungsbau.

Voraussichtliche Kosten: ca. 22.500,- €

Voraussichtliche **Gesamtkosten** aller Ertüchtigungsmaßnahmen: **ca. 151.200,- €**

## **Umnutzung zweier Räume im „Aulatrakt“ zu Klassenräumen**

Im sogenannten „Aulatrakt“, dem Gebäudeteil aus dem Baujahr 1972, sollen zwei Räume, derzeit als „Lehrküche“ bzw. als „Schwarzlichttheater“ genutzt, zu Klassenräumen umgebaut bzw. umgenutzt werden. Beide Räume sind hierfür geeignet, da sie ursprünglich bereits als Klassenräume konzipiert waren.

Durch diese Maßnahme können zwei Klassen aus den baulich mangelhaften Pavillonklassen in die neu geschaffenen Klassenräume umziehen und die beiden Pavillonklassen bis zu einer Gesamtsanierung anderweitig genutzt werden.

Perspektivisch reduziert diese Maßnahme zudem den Umfang und die Kosten der temporären Unterbringung (Containerklassen) während der späteren Gesamtsanierung der Pavillonklassen, sowie die Größe und damit die Kosten eines voraussichtlich erforderlichen Klassenraum-Neubaus.

Voraussichtliche Kosten der Umnutzung:

**ca. 50.000,- €**

## **Weitere Vorgehensweise und Termine**

Die kurzfristig durchzuführenden Maßnahmen sind zum Zeitpunkt dieser Ausschusssitzung zum Teil bereits durchgeführt oder beauftragt. Alle erforderlichen Ertüchtigungen und Instandsetzungen aus den Stellungnahmen des Tragwerkplaners und des Gesundheitsamtes werden von der Verwaltung stringent abgearbeitet und sobald wie möglich fertiggestellt.

### Gesamtsanierung sowie Entwicklung einer Schul- und OGS-Konzeption

Die ersten Schritte der Vorbereitung und Planung der Gesamtsanierungsmaßnahme sollen von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Schul- und der OGS-Leitung vorgenommen werden. Zu ermitteln ist der zukünftige Raum- und Flächenbedarf, um auf dieser Grundlage (ggf. unter Hinzuziehung externer Fachkunde) eine Konzeption für die Schule und die OGS zu entwickeln. Hierfür rechnet die Verwaltung mit einem Bearbeitungszeitraum bis Ende dieses Jahres/Anfang nächsten Jahres.

Damit sollen die Voraussetzungen für die Durchführung eines EU-weiten Vergabeverfahrens (VgV-Verfahren) für die Planungsleistungen der Gesamtsanierung der Erich Kästner Grundschule geschaffen werden.

Die Verwaltung wird dem Ausschuss über die Ergebnisse berichten, sobald diese vorliegen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt Kenntnis von dem Erfordernis und Umsetzung der kurzfristig durchzuführenden Ertüchtigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, wie im Vorlagentext dargestellt.

Weiterhin nimmt der Ausschuss Kenntnis vom Umbau und von der Umnutzung zweier Räume im sogenannten „Aulatrakt“ der Grundschule zu zwei Klassenräumen.

Weiterhin beschließt der Ausschuss im Hinblick auf die Gesamtsanierungsmaßnahme und der damit verbundenen Entwicklung einer Schul- und OGS-Konzeption für die Erich Kästner Grundschule die vorgeschlagene weitere Vorgehensweise wie im Vorlagentext beschrieben.

## Kosten und Finanzierung

### Ertüchtigungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie Umbau von zwei Klassenräumen

Die Kosten für die erforderlichen Ertüchtigungs- und Instandsetzungsarbeiten im Schulgebäude sowie für den Umbau zweier Klassenräume betragen wie dargestellt rund 201.200,- €.

Im Haushaltsplan 2025 waren hierfür zwar Mittel vorgesehen, jedoch in Unkenntnis des tatsächlich erforderlichen Umfangs der Maßnahmen nur in einer Höhe von 70.000,- €. Somit werden zusätzliche finanzielle Mittel im konsumtiven Bereich in Höhe von 131.200,- € erforderlich, die überplanmäßig bei dem Produktsachkonto *Instandhaltung Erich Kästner Grundschule – 030106 521100* zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die Mittel sollen per Übertragung vom Sachkonto *Instandhaltung Grenzlandringbad - 080300 521100* erfolgen. Dies ist aktuell möglich, da aufgrund der Sachlage beim Bauvorhaben „*Sport am Beeckbach – Sanierung Grenzlandringbad*“ derzeit noch ungewiss ist, wann die Maßnahme aufgrund des terminlichen Verzugs des Fördergebers fortgeführt werden kann (siehe hierzu Erläuterungen in der Vorlage für den WBVL am 04.02.2025, VO/0233/24, TOP 1.4, Punkt 5.).

Eine Vorlage zur Entscheidung über die Mittelübertragung wird die Verwaltung in die nächste Sitzung des Rates der Stadt Wegberg einbringen.

### Gesamtsanierungsmaßnahme und Schul- und OGS-Konzeption

Für die Vorbereitung der Gesamtsanierungsmaßnahme und zur Entwicklung einer OGS-Konzeption sind im Haushalt 2025 unter der Investitionsmaßnahme *030106 H002 - Erich Kästner Grundschule – Erweiterung der OGS* finanzielle Mittel in Höhe von 45.000,- € enthalten.

Ob und in welcher Höhe diese Mittel (z.B. für die Hinzuziehung externer Fachkunde) benötigt werden, wird sich zeigen, wenn entsprechende Angebote vorliegen.

## Anlagen:

- Machbarkeitsstudie Pavillonklassen, 17.05.2024
- Machbarkeitsstudie Turnhalle mit Umkleidebereich, 17.05.2024
- Zusammenstellung Kostenrahmen, Stand 05/2024
- Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde zum Denkmalwert der Erich Kästner Grundschule Wegberg, 18.12.2024

| Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten |                         | Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten |                    |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| gez. Neudek                                                   | Technische Beigeordnete | gez. Pint                                                    | FBL 202            |
| gez. Schreurs                                                 | FBL 303                 | gez. Karneth                                                 | Erste Beigeordnete |
|                                                               |                         | gez. Wilkens-Mathar                                          | Kämmerer           |