

öffentlich

<b>Produkt</b>	1.01.13.01	Technisches Gebäudemanagement
<b>Produktgruppe</b>	1.01.13	Technisches Immobilienmanagement
<b>Produktbereich</b>	1.01	Innere Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
D 2 / 23 / 41	18.01.2019	BV/19/1964

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Schulausschuss	28.01.2019

Tagesordnungspunkt/Betreff

**Bauliche Ertüchtigung des Schulzentrums Donrather Dreieck für die Sekundarstufe II der Gesamtschule;**  
**hier: Antrag vom 10. Januar 2019 der Fraktion GRÜNE im Lohmarer Stadtrat, vertreten durch die Ratsmitglieder Charly Göllner, Gabriele Krichbaum und Claudia Wieja**

Beschlussvorschlag

Der Schulausschuss beauftragt die Verwaltung mit der planerischen Ausarbeitung des Erweiterungsbaus „Gebäuderiegel hinter BA 5 und Cafeteria mit Anbindung“ (Variante 1). Der Maßnahmen- und Zeitplan wird möglichst dem Ausschuss in der Sitzung am 20.03.2019 vorgelegt.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rückseite)

**Begründung**1. Sachverhalt

Auf Grundlage des durch das Entwicklungsbüro Patt "schulhorizonte" erstellten Gutachtens sowie der Besprechungsergebnisse der Schulausschusssitzungen vom 19.09.2018 und 07.11.2018 sollten die damals angesprochenen Varianten einer Erweiterung am Donrather Dreieck näher untersucht werden. Dabei wurde zunächst die "große Lösung" mit 9 - 11 Räumen zugrunde gelegt. Hinsichtlich des Standortes gab es verschiedene Optionen.

**Variante 1: Gebäuderiegel hinter BA 5 und Cafeteria mit Anbindung**

Die Variante 1 wurde geprüft und ist statisch möglich. Bau- und planungsrechtlich bestehen nach Vorabstimmung mit dem Bauamt keine Bedenken.

Durch Anbindung an den BA 5 kann dieser durch den Aufzug im Neubau in einem Zuge ebenfalls barrierefrei angebunden werden, ohne im Inneren selbst baulich eingreifen zu müssen. Evtl. kann sogar das 1. OG der Cafeteria mit angebunden werden.

Der Anspruch an die äußere Gestaltung des Neubaus ist relativ gering, da die Ansichten kaum in Erscheinung treten. Eine weniger aufwändige Gestaltung bedeutet auch geringere Kosten.

Die Errichtung des neuen Bauteils tangiert nicht die parallele Nutzung anderer Gebäudeteile. Auslagerungskosten fallen daher nicht an.

Für einen Baukörper mit 9 - 11 Räumen verschiedener Größen und Nutzungen für die Oberstufe wird ein 2-geschossiger Baukörper von ca. 12 m x 36 m zu errichten sein.

**Bewertung: Die Variante ist empfehlenswert.**

**Variante 2: Aufstockung BA 5**

Die Variante 2 wurde geprüft. Bau- und planungsrechtlich bestehen nach Vorabstimmung mit dem Bauamt keine Bedenken.

Sie ist statisch unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Es wäre dazu erforderlich, das 1. OG komplett abzutragen. Das EG müsste zudem statisch ertüchtigt werden. Das 1. OG und das neue 2. OG würden in Leichtbauweise neu errichtet.

Ein Aufzug müsste zur barrierefreien Anbindung der Etagen neu geschaffen werden.

Da die erforderlichen umfänglichen Baumaßnahmen nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden können, müssten die Klassen des BA 5 komplett ausgelagert werden, was mit erheblichen Kosten verbunden ist.

**Bewertung: Die Variante ist unwirtschaftlich und daher nicht empfehlenswert.**

**Variante 3: Solitär Schulhof Eingangsbereich**

Die Variante 3 wurde geprüft und ist statisch möglich. Bau- und planungsrechtlich bestehen nach Vorabstimmung mit dem Bauamt keine Bedenken.

Allerdings würde ein Solitär im Eingangsbereich die ohnehin nicht groß bemessene Frei-

fläche/Schulhoffläche weiter einschränken. Die Anforderung der Gestaltung als adressbildendes Gebäude im Eingangsbereich des Schulkomplexes ist in jedem Fall höher als bei Variante 1 und daher kostenaufwändiger.

Medien- und Grundleitungsanbindungen müssten in diesem Bereich ebenfalls komplett neu erstellt werden, was zusätzlichen Bau- und Kostenaufwand bedeutet.

Der gesamte zentrale Schulhof und Eingangsbereich wären durch die Baumaßnahme über die gesamte Bauphase erheblich belastet und in der Nutzung beeinträchtigt.

Im Gegensatz zu Variante 1 wäre zwar der Neubau barrierefrei zu erschließen, jedoch bliebe der BA 5 weiterhin nicht barrierefrei. Ein zusätzlicher Aufzug wäre dort ggf. erforderlich.

**Bewertung: Die Variante ist eingeschränkt empfehlenswert.**

**Variante 4: Solitär neben BA 5 (ggf. mit Anbindung)**

Die Variante 4 wurde geprüft und ist statisch möglich. Bau- und planungsrechtlich bestehen nach Vorabstimmung mit dem Bauamt keine Bedenken.

Auch in dieser Variante würden momentan stark genutzte Freiflächen verbraucht. Ferner würde bei einer Anbindung an den 5. BA auf jeder Etage des BA 5 ein Klassenraum entfallen.

**Bewertung: Die Variante ist eingeschränkt empfehlenswert.**

In Summe wird daher die Variante 1 als sinnvollster Standort für eine bauliche Erweiterung gesehen. Es wird daher empfohlen, für diesen Standort eine weitere Ausarbeitung vorzunehmen, um die exakte Größe des Anbaus festzulegen und entsprechende Kosten- und Zeitpläne zu ermitteln. Hierbei sind nicht nur die Ausarbeitungen des Büros schulhorizonte zugrunde zu legen, sondern es sollte darüber hinaus auch die veränderte Gesamtsituation bewertet und betrachtet werden.

Hierbei ist neben der Tatsache, dass das Gymnasium Lohmar zukünftig wieder als G9-Schule geführt wird, auch zu berücksichtigen, dass sich derzeit neue Entwicklungen insbesondere in der Nachbarkommune Rösrath ergeben. Aktuell gibt es in der Stadt Rösrath die Bestrebung, eine Gesamtschulgründung vorzunehmen. Eine Elternbefragung hat bereits ein ausreichendes Interesse der Elternschaft ergeben. Im Frühjahr wird die Gründung dann voraussichtlich im Rösrather Stadtrat auf den Weg gebracht. Sollte die Gründung genehmigt werden, wird es aber endgültige Gewissheit über die Gründung erst mit Ablauf des Anmeldeverfahrens im Februar/März 2020 geben, wenn genügend Anmeldungen vorliegen.

Sollte die Gesamtschulgründung gelingen, wird voraussichtlich ein Zug weniger die Gesamtschule Lohmar besuchen. Dies unter der Voraussetzung, dass die Anmeldezahlen aus dem Lohmarer Gebiet in etwa unverändert bleiben. Gleichzeitig sollte auch die räumliche Situation am Standort Hermann-Löns-Straße in diesem Zusammenhang mit betrachtet werden.

Abschließend wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Verwaltung eine Fertigstellung eines entsprechenden Baus bis zu Beginn des Schuljahres 2020/2021

kritisch einschätzt. Aktuell werden in der Stadt Lohmar eine Vielzahl von baulichen Maßnahmen beraten bzw. bereits geplant oder durchgeführt. Neben dem jetzt schon sehr stark ausgelasteten eigenen Personal im baulichen Bereich zeigen sich bereits bei den laufenden Maßnahmen sowohl bei den Planern und Ingenieuren als auch bei den überlasteten Baufirmen und Handwerkern die Auswirkungen der sehr guten baulichen Konjunktur. Dies führt erfahrungsgemäß zu Zeitverzögerungen und/oder Kostensteigerungen. Eine gründliche Planungsphase ist daher wichtig und sehr empfehlenswert.

In Vertretung

---

Peter Madel  
Erster Beigeordneter