Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Hochbau

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0727/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	04.12.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

GGS Refrath, Mehrzweckraum - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beauftragt die Verwaltung, ein externes Planungsbüro mit der Erbringung der Leistungsphasen 1–3 (gemäß HOAI) für die Variante c zur GGS Refrath zu beauftragen.
Zusätzlich soll vorab eine Interimslösung für die zu ersetzenden Räumlichkeiten geplant und beauftragt werden.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		x - Baumaßnahme

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:				x	x
investiv:				x	x
planmäßig:					
außerplanmäßig:				x	x

Sachdarstellung/Begründung:

Das Schulgebäude der GGS Refrath (Baujahr ca. 1960, zweigeteilter Bauabschnitt) weist erhebliche bauliche und funktionale Mängel im Gebäudeteil Nr. 2 (siehe Anlage 1) auf. Im Souterrain befindet sich ein Mehrzweckraum, der von der Schule vielseitig genutzt wird. Direkt darüber liegen im Erdgeschoss zwei Klassenräume.

In den vergangenen Jahren kam es im Mehrzweckraum wiederholt zu Wasserschäden. Im Rahmen von Kanalbefahrungen wurde festgestellt, dass die vorhandenen Leitungen in einem sehr schlechten Zustand sind und teilweise erhebliche Schäden aufweisen. Aufgrund dessen ist der Raum seit einiger Zeit geschlossen. Darüber hinaus wurde bei einem Vor-Ort-Termin deutlich, dass ein erheblicher Wassereintritt zusätzlich über die rückseitig, nachträglich errichtete Treppenanlage erfolgt. Das anfallende Oberflächenwasser läuft bei Starkregen großflächig auf die Treppe zu und kann über den vorhandenen Ablauf nicht zuverlässig abgeführt werden. Die bauliche Situation begünstigt somit den Wassereintritt.

Aufgrund der Feuchtigkeit wurde die Abteilung Umweltschutz hinzugezogen. Die daraufhin erfolgten Untersuchungen haben eine deutliche Überschreitung der zulässigen PCB-Raumluftwerte ergeben. Das Gutachten empfiehlt u.a., Putzschichten an Wänden und Decken abzutragen. Da ein Abtrag der Deckenunterseite aus statischen Gründen nicht möglich ist, wäre für eine dauerhafte Sanierung und Nutzung des Mehrzweckraums ein vollständiger Rück- und Neuaufbau der Decke erforderlich. Diese Maßnahme bedarf zusätzlicher planerischer Leistungen in Architektur und Statik und würde zu langen Bau- und Sanierungszeiten sowie zu deutlichen Beeinträchtigungen des Schulbetriebs führen, da die Baustelle zentral im Gebäude liegt.

Parallel dazu besteht derzeit eine temporäre Auslagerung von zwei Klassenräumen, OGS-Flächen und Nebenräumen in angemieteten Räumen des Pfarrzentrums St. Elisabeth (In der Auen 57, Refrath-Lustheide). Diese Flächen sind jedoch aufgrund der räumlichen Entfernung nur eingeschränkt für den Schulbetrieb geeignet.

In der Folge hat sich die Verwaltung im Rahmen einer Projektentwicklung („Leistungsphase 0“) mit drei verschiedenen Varianten zur Umsetzung befasst:

Variante a:

Sanierung des Mehrzweckraumes und der beiden darüberliegenden Klassenräume

Um eine Sanierung des Mehrzweckraumes durchführen zu können, muss für die zwei darüberliegenden Klassen ein Interim geschaffen werden. Anschließend kann die Schadstoffsanierung inklusive des Rückbaus der Bühne und der Decke über dem Mehrzweckraum erfolgen. Nach Wiederherstellung der Deckenkonstruktion kann der Innenausbau sowohl im Mehrzweckraum wie auch in den Klassenzimmern durchgeführt werden.
Hierzu zählen neben Putz-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten auch die neue technische Gebäudeausstattung und eine neue Bühnenkonstruktion.

Im Außenbereich sind sowohl eine umfassende Sanierung der Kanalisation als auch eine neue Außenabdichtung des Gebäudes sowie eine Anpassung des Außengeländes erforderlich. Ggf. können sich während der Sanierung weitere Problemstellen am Gebäude aufzeigen.

Kostenrahmen Variante a: Sanierung Mehrzweckraum nach BKI brutto:

Interim Container Mehrzweckraum + 2 Klassenzimmer	ca.	130.000,00 €
KG 300 Schadstoffsanierung	ca.	113.000,00 €
KG 300 Baukosten	ca.	729.000,00 €
KG 400 TGA	ca.	134.500,00 €
KG 500 Außenanlagen (inkl. Kanalinstandsetzung)	ca.	309.000,00 €
KG 600 Ausstattung	ca.	22.500,00 €
KG 700 Baunebenkosten	ca.	327.000,00 €
Summe	ca.	**1.765.000,00 €**
20% Risikozuschlag	ca.	353.000,00 €
Gesamt brutto		**2.118.000,00 €**
Interim Verlängerung	ca.	65.000,00 €/a

Variante b:

Abbruch und Neubau des Mehrzweckraumes sowie der beiden darüber liegenden Klassenräume an gleicher Stelle

Statt einer Sanierung des bestehenden Mehrzweckraums kann dieser zusammen mit den beiden darüberliegenden Klassenräumen abgerissen und durch einen zweigeschossigen Ersatzbau ersetzt werden. Der Neubau würde die Klassenräume sowie einen funktionstüchtigen Mehrzweckraum aufnehmen.
Zur Verkürzung der Bauzeit und Minimierung von Risiken ist auch ein modularer Bau zu prüfen. Während der Bauphase ist ein Interim für die Klassenräume erforderlich. Nach Rückbau und Herrichtung des Baufeldes erfolgen Neubau, Innenausbau, technische Gebäudeausrüstung sowie die Anpassung des Außengeländes. Im Außenbereich ist zudem eine umfassende Kanalsanierung notwendig.

Kostenrahmen Variante b: Abbruch und Neubau des Mehrzweckraumes sowie der zwei darüber liegenden Klassenräume nach BKI brutto:

Interim Container Mehrzweckraum + 2 Klassenzimmer	ca.	130.000,00 €
KG 200 Herrichten und Erschließen (inkl. Kanalinstandsetzung)	ca.	361.250,00 €
KG 300 Schadstoffsanierung	ca.	113.000,00 €
KG 300 Baukosten	ca.	1.003.075,00 €
KG 400 TGA	ca.	244.000,00 €
KG 500 Außenanlagen	ca.	19.920,00 €
KG 600 Ausstattung	ca.	25.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	ca.	305.000,00 €
Summe	ca.	**2.201.245,00 €**
20% Risikozuschlag	ca.	440.249,00 €
Gesamt brutto		**2.641.494,00 €**
Interim Verlängerung	ca.	65.000,00 €/a

Variante c:

Abbruch und Neubau des Mehrzweckraumes, der beiden darüber liegenden Klassenräume und Erweiterung um die zurzeit ausgelagerten Klassenräume und OGS-Flächen. Erstellung eines Konzeptes zur Eingliederung des Neubaus in den Entwicklungsplan des Standortes.

Der Neubau soll neben dem Mehrzweckraum und den zwei Klassenräumen auch die zurzeit ausgelagerten Räume abbilden. Ziel ist die angemieteten Räume des Pfarrzentrums St. Elisabeth nicht mehr zu benötigen.
Im Rahmen der Planung soll ein Konzept ausgearbeitet werden, in dem die Eingliederung des Neubaus in den Entwicklungsplan des Standortes berücksichtigt wird und so eine langfristige Nutzung des Neubaus möglich macht.
Zur Verkürzung der Bauzeit und Minimierung von Risiken ist auch ein modularer Bau zu prüfen. Während der Bauphase ist ein Interim für die Klassenräume erforderlich. Nach Rückbau und Herrichtung des Baufeldes erfolgen Neubau, Innenausbau, technische Gebäudeausrüstung sowie die Anpassung des Außengeländes. Im Außenbereich ist zudem eine umfassende Kanalsanierung notwendig.

Fachliche Einschätzung des FB 4 (Schulen) und der Fachberatung OGS, FB 5
(siehe Anlage 3)

Mit Blick auf den ab dem Schuljahr 2026/2027 geltenden Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung und die derzeitige Raumsituation ist eine ganzheitliche Planung aus pädagogischer Sicht erforderlich. Eine reine Sanierung einzelner Gebäudeteile bietet keine dauerhafte Lösung. Durch eine kombinierte Betrachtung von Sanierung, Erweiterung und pädagogischer Raumplanung können die räumlichen Voraussetzungen für einen funktionalen und zukunftsfähigen Ganztagsbetrieb geschaffen werden.

Dabei sollte das bestehende Nebengebäude, in dem sich derzeit der sanierungsbedürftige Mehrzweckraum und zwei Klassenräume befinden, abgerissen und neu errichtet werden.

Zusätzlich sollte der Neubau um mindestens zwei Funktions- und Betreuungsräume in Klassenzimmergröße (je ca. 70 m²) erweitert werden, um den Anforderungen eines zukunftsfähigen Ganztagsbetriebs gerecht zu werden.

Kostenrahmen Variante c: Abbruch und Neubau des Mehrzweckraumes, der beiden darüber liegenden Klassenräume und Erweiterung um die zurzeit ausgelagerten Klassenräume und OGS-Flächen. Erstellung eines Konzeptes zur Eingliederung des Neubaus in den Entwicklungsplan des Standortes

Inkl. zwei zusätzliche Funktions- und Betreuungsräume
2 x 70m² = 140 ² + 10 m^2 (Flur)

Interim Container Mehrzweckraum + 2 Klassenzimmer	ca.	130.000,00 €
KG 200 Herrichten und Erschließen (inkl. Kanalinstandsetzung)	ca.	361.250,00 €
KG 300 Schadstoffsanierung	ca.	113.000,00 €
KG 300 Baukosten	ca.	1.521.775,00 €
KG 400 TGA	ca.	317.200,00 €
KG 500 Außenanlagen	ca.	39.840,00 €
KG 600 Ausstattung	ca.	25.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	ca.	385.250,00 €
Summe	ca.	**2.893.315,00 €**
20% Risikozuschlag	ca.	578.663,00 €
Baukosten brutto	ca.	**3.471.978,00 €**
Analyse, Konzept	ca.	20.000,00 €
Gesamt brutto	ca.	**3.491.978,00 €**
Interim Verlängerung	ca.	65.000,00 €/a

Zeitplan

Für die Beauftragung und Bearbeitung der Leistungsphase 1-3 wird ein Zeitrahmen von 12 Monaten ab Beschluss der Maßnahme angesetzt.
Die Planung, Beauftragung und Aufstellung der Container für den Interimsbau werden ca. 9 Monate in Anspruch nehmen.

Finanzierung

Die Finanzierung der Leistungsphasen 1-3 wird durch Mittelumschichtung in Höhe von 436.000 € aus dem Ansatz „I82313039 - ISEP - Baumaßnahmen zur Umsetzung“ im Jahr 2025 sichergestellt.
Die Finanzierung der weiteren Leistungsphasen wird bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2027 berücksichtigt. Insofern erfolgt die Finanzierung der weiteren Leistungsphasen vorbehaltlich der Sicherstellung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach.
Die Finanzierung der Interimscontainer wird im laufenden Haushalt über konsumtive Ansätze sichergestellt.

Fazit
Durch die Verwaltung wurde vorab die Leistungsphase 0 erarbeitet und Erkenntnisse und Bedarfe zur GGS Refrath ermittelt. **Daraus resultiert die Empfehlung der Verwaltung die Variante c zu beauftragen und umzusetzen**.

Anlagen
Anlage 1 - Übersicht
Anlage 2 - Neubau/Sanierung
Anlage 3 – Vermerk OGGS Wittenbergstr.